

*Bijlage 4: Financiële onderbouwing exploitatie en investeringen
Bibliotheek en Artplex*



Bijlage bij bestuursadvies
beoordeling biedingen Bibliotheek++

Projectorganisatie Stationsgebied
21 oktober 2013

Versie: 1.0



Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Exploitatie en investeringen bibliotheek

2.1 Cijfers

2.2 Toetsing en second opinion

2.3 Risico's en beheersmaatregelen

3. Exploitatie en investeringen Artplex

3.1 Cijfers

3.2 Toetsing

3.3 Second opinions

3.3 Risico's en beheersmaatregelen

3.4 Conclusie

Bijlagen

A Exploitatieraming bibliotheek

B Second Opinion exploitatie bibliotheek

C Kostenraming afbouw, inbouw, inrichting en verhuiskosten bibliotheek

D Actualisatie ICT investeringen Bibliotheek

E Budgetraming afbouw bibliotheek en Artplex

F Geactualiseerde exploitatie en investeringen afbouw inrichting Artplex

G Second Opinion Artplex

H Second Opinion Artplex (Gerard Bunnik)

1. Inleiding

In deze financiële onderbouwing wordt ingegaan op de exploitatie en investeringskant van de bibliotheek++. De belangrijkste informatie uit alle onderliggende documenten is hierin samengevat. Tevens is een relatie gelegd met de financiële onderbouwing van de gebouw- en gebiedsontwikkeling.

2. Exploitatie en investeringen bibliotheek

2.1 Cijfers

	2018
KOSTEN	
	Meerkosten t.o.v. huidige situatie
Personeelskosten	193.480
Huisvestings-, facilitaire en ICT kosten	2.883.845
Programmering en beheer collectie	135.304
Algemene kosten	111.832
Afschrijvingen	671.800
TOTALE MEERKOSTEN	3.996.261
	Meeropbrengsten t.o.v. huidige situatie
OPBRENGSTEN	
Opbrengst door toename bezoekers- en gebruikersaantallen	382.035
Opbrengst onderverhuur en verhuur vergaderzalen	815.518
Opbrengst horeca	88.326
Aanvullende subsidies gemeente Utrecht	2.709.917
TOTALE MEEROPBRENGSTEN	3.995.796
Vershil meerkosten en -opbrengsten	-465

Tabel 1: exploitatie nieuwe centrale bibliotheek

In bovenstaande tabel staan de meerkosten ten opzichte van de huidige situatie. De totale huurlasten zijn begroot op 2,9 miljoen euro. Dit bedrag sluit aan op de kostprijsdekkende huur, zoals opgenomen in de gebouwexploitatie.

Kosten afbouw, inrichting en verhuizing	
	Prijspeil 2013
Investeringskosten inrichting & inventaris basis	3.499.904
Afbouw casco obv demarcatie	4.564.519
Kosten ICT	2.565.500
Additionele kosten	4.556.684
Subtotaal investeringskosten	15.186.607
Bijdrage grondexploitatie	
Bijdrage vervalt (gedeeltelijk) bij voldoende opbrengst woningen	750.000
Totale kosten afbouw, inrichtingen verhuizing	15.936.607
alle bedragen excl. BTW	

Tabel 2: kostenraming afbouw, inbouw, inrichting en verhuiskosten van de nieuwe centrale bibliotheek

Het geraamde bedrag op prijspeil 2013 is taakstellend. Dit bedrag wordt niet geïndexeerd.

Toelichting op dekking kostenraming en exploitatie

Vanaf 2007 is er jaarlijks 1,785 miljoen euro begroot voor de nieuwbouw van de centrale bibliotheek. In de jaren tot ingebruikname wordt het bedrag gestort in de reserve 'nieuwbouw centrale bibliotheek'. Vanaf ingebruikname is het bedrag bestemd voor de structurele meerkosten samenhangend met de nieuwbouw. Met uitzondering van 2009 en 2012, is sinds 2007 jaarlijks 1,785 miljoen euro gestort in de reserve 'nieuwbouw centrale bibliotheek'. Voor voorbereidingskosten is 1,7 miljoen euro onttrokken. Dit bedrag bestaat uit 1,0 miljoen euro uit in 2009 gemaakte voorbereidingskosten (bestedings- en dekkingsvoorstellen 2009) en 0,7 miljoen euro voor een voorbereidingskrediet (besluit 11 febr. 2010). Vanaf 2013 voegen we de indexering toe aan het jaarlijks beschikbare bedrag (0,2 miljoen euro). Voorgaande betekent dat de reserve ca. 16,8 miljoen euro bedraagt bij de verwachte ingebruikname in het derde kwartaal van 2018.

In bovenstaande kostenraming is rekening gehouden met een bijdrage aan de grondexploitatie van 0,75 miljoen euro. Door het hogere grondbod voor woningen en parkeren van 0,5 miljoen euro kan deze bijdrage in een volgende exploitatie opzet verlaagd worden naar 0,25 miljoen euro.

Uit behoedzaamheid voegen we het verwachte overschot bij de reserve nieuwbouw centrale bibliotheek (programma onderwijs) als weerstandsvermogen tot na realisatie van het project. Eventuele niet bestede delen van de reserve vallen vrij na ingebruikname.

In de exploitatiebegroting wordt voor prijspeil 2018 uitgegaan van een jaarlijks aanvullende bijdrage van 2,2 miljoen euro. Dit is de bovengenoemde 1,8 miljoen euro vermeerderd 0,2 miljoen euro indexatie 2013 en een ingeschatte toekomstige indexatie van 2% per jaar tot 2018. Hier komt nog bij opbrengst Oudegracht (0,1) en de structurele bijdrage Referentiekader Leidsche Rijn (0,4). Totaal dus 2,7 miljoen aanvullende subsidies gemeente Utrecht (zie tabel 1).

2.2 Toetsing

De Stichting de Bibliotheek Utrecht heeft een sluitende exploitatiebegroting ingediend. In deze begroting zijn de opgelegde kaders van UVO en de eerder geuite wensen van de raad voor horeca-exploitatie en een inbandige fietsenstalling verwerkt. Op deze exploitatie is ook een second opinion uitgevoerd door Judy Alkema Facilitair Support (Begroting en verificatie exploitatiebegroting bibliotheek (Oudewater, 23 september 2013, bijgevoegd in bijlage B). Zij velt een positief oordeel over de exploitatiebegroting. De belangrijkste conclusie uit de second opinion is: "Geconcludeerd kan worden dat de huidige geactualiseerde exploitatie nog steeds past binnen de uitgangspunten zoals die tot nu toe werden gehanteerd"

Wel zijn er enkele aandachtspunten:

Fietsenstalling

De fietsenstalling is als onbemand in de exploitatie opgenomen. Deze is bedoeld voor de gebruikers van de bibliotheek. Er zijn maatregelen genomen (camera) om het beheer te regelen. Hiermee zijn er geen opbrengsten in de exploitatie. Uit monitoring van het gebruik van de fietsenstalling zal moeten blijken of dit de beste vorm van beheer is.

Beheersing van de exploitatie

De bibliotheek heeft weinig draaiknoppen om aan te draaien om de exploitatie sluitend te houden. Dit is inherent aan het type instelling. Als er veranderingen in de exploitatie noodzakelijk zijn kijken we hierbij naar de begroting van de bibliotheek als geheel.

Ramingen van de investeringen

De ramingen die door de bibliotheek zijn aangeleverd zijn dusdanig dat verwacht mag worden dat hiermee een bibliotheek gerealiseerd kan worden die past en nodig is bij de situatie en ambitie van het complex aan het Smakkelaarsveld. Hierbij zijn andere bibliotheken in het land als voorbeeld genomen. De ramingen zijn hiermee toekomstgericht. Zo zijn er bijvoorbeeld voldoende programmeerkosten opgenomen, is het ICT plan geactualiseerd en geënt op een groeidoelstelling en wordt in het PvE voor zo ver mogelijk al gekeken naar mogelijke eisen van toekomstige huurders. Hiermee biedt de raming ons inziens voldoende ruimte om taakstellend te zijn en geen extra post onvoorzien op te nemen.

2.3 Risico's en beheersmaatregelen

Eventomschrijving	Oorzaakomschrijving	Gevolgomschrijving	Beheersmaatregel/actie
onbemande fietsenstalling functioneert niet goed	fietsenstalling wordt teveel gebruikt door niet-bezoekers van het mediahuis	Voor de bezoekers van het mediahuis is er niet voldoende plaats in de fietsenstalling, waardoor er buiten geparkeerd wordt.	monitoring
exploitatie bibliotheek valt tegen	Mogelijke oorzaken: opbrengst uit bezoekers en gebruikers valt tegen, waaronder de horeca	De betaling van huur door de stichting de bibliotheek Utrecht blijft achter.	In eerste instantie wordt gekeken naar oplossingen binnen het totale complex. Zo kan onderverhuur meer inkomsten brengen. Daarnaast kunnen binnen het financieel kader van de bibliotheek prioriteiten gesteld worden. Dit betekent dat er keuzes voorliggen met een politieke dimensie.
exploitatie bibliotheek valt tegen	Mogelijke oorzaken: onderverhuur van m2 niet cf. plan	De betaling van huur door de stichting de bibliotheek Utrecht blijft achter.	Uitbreiding van bv Horeca kan meer bezoekers trekken. Daarnaast kunnen binnen het financieel kader van de bibliotheek prioriteiten gesteld worden. Dit betekent dat er keuzes voorliggen met een politieke dimensie.

2.4 Conclusies

De Stichting de Bibliotheek Utrecht heeft een sluitende exploitatiebegroting ingediend. De second opinion velt een positief oordeel over de exploitatiebegroting, waarbij de volgende aandachtspunten van belang zijn:

- Fietsenstalling: De fietsenstalling is als onbemand in de exploitatie opgenomen. Uit monitoring van het gebruik van de fietsenstalling zal moeten blijken of dit de beste vorm van beheer is.
- Beheersing van de exploitatie: De bibliotheek heeft weinig draaiknoppen om de exploitatie sluitend te houden. Dit is inherent aan het type instelling. Als er veranderingen in de exploitatie noodzakelijk zijn kijken we hierbij naar de begroting van de bibliotheek als geheel.
- Ramingen van de investeringen: De raming kan taakstellend zijn.

3. Exploitatie en investeringen Artplex

3.1 Cijfers en uitgangspunten

Totaaloverzicht exploitatie 2018 bij 150.000 bezoekers	
Bezoekers	€ 1.565.528
Verhuur	€ 601.333
Subsidies	€ 527.631
Reclame, sponsoring en donaties	€ 207.996
Opbrengsten	€ 2.902.488
Personeel	€ 422.318
Huisvesting	€ 1.302.847
Programma	€ 812.798
Afschrijvingen en algemeen	€ 360.688
Totaal Kosten	€ 2.898.651
Verschil opbrengst/kosten	€ 3.837

Tabel 3: Exploitatie

Totaaloverzicht Investeringsprijspijl 2018	
Kosten	
Investeringskosten inrichting	€ 3.107.688
Investeringskosten afbouw	€ 1.175.635
Totale investeringskosten	€ 4.283.323
Dekking	
Subsidie programma cultuur	€ 1.000.000
Sponsoring en fondsenwerving	€ 2.283.323
Lening bank	€ 1.000.000
Totale dekking	€ 4.283.323

Tabel 4: Investeringsprijspijl en dekking

Uitgangspunten

• Aantal bezoekers	150.000 – 250.000
• Prijspeil	2018
• Indexering	2 % per jaar
• Huurbedragen per m2)	per M2 € 208 prijspeil 2018
• Huurbedrag	totaal 2018 € 915.200,00
• Afschrijvingen	€ 310.688,00 (exclusief afschrijving afbouw)

De lasten voor afbouw en inrichting worden geraamd op € 4,3 miljoen op basis van het prijspeil 2018. Het Filmtheater verwacht € 1 miljoen subsidie van de Gemeente, een lening van de bank van € 1 miljoen en verwacht € 2,3 miljoen te verwerven via fondsen en sponsors.

De gemeente heeft al besloten tot een investeringsbijdrage van € 900.000. Dit besluit is onderdeel van de nota Kapitaalgoederen, die is vastgesteld door de Raad op 30 juni 2011 bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2012.

In de Begroting 2014 wordt voorgesteld om dit bedrag door te schuiven naar 2017 en op te hogen naar € 1.000.000 met als dekking voor het extra bedrag de Investeringsband Cultuur.

Inkomstenderving

Het huurcontract bij het Hoogt zal per 1 juli 2018 aflopen. Het Artplex zal per 1 oktober 2018 opgeleverd worden, waarna nog 3 tot 6 maanden nodig zullen zijn om de afbouw en inrichting te realiseren. In de komende periode zal gekeken of de periode tot ten hoogste 3 maanden beperkt kan worden door de ontwikkelaar opdracht te geven voor de afbouw. In dit geval kan het Artplex naar verwachting per 1 januari 2019 de deuren openen voor het publiek. In de periode van juli tot en met december zullen geen opbrengsten gegenereerd worden en zal een deel van de kosten waaronder personeel en huur wel doorlopen. Naar verwachting zal de inkomstenderving 0,3 miljoen euro bedragen als Artplex op 1 januari de deuren kan openen.

Globale raming inkomstenderving in januari 2019 open:

Inkomstenderving 6 maanden	-1.200.000
3 maanden geen kosten huur	320.000
6 maanden geen kosten programma en afschrijving	<u>580.000</u>
Totaal	-300.000

3.2 Toetsing

De exploitatie is sluitend en naar de mening van twee externe deskundige zeker haalbaar. Bij de kosten is nog geen rekening gehouden met de afschrijvingen voor de afbouw en de eventuele extra rente lasten indien er onvoldoende geld wordt opgehaald met sponsoring en fondsenwerving voor de financiering van de investeringen. De totale extra kosten zullen hooguit € 100.000,- bedragen en kunnen binnen de exploitatie van Artplex opgevangen worden. Het Artplex is verantwoordelijk om de exploitatie sluitend te houden en hiervoor zijn verschillende mogelijkheden. Volgens één van de externe experts kan zowel ruim € 200.000,- bezuinigd worden op de exploitatiekosten als ruim € 600.000 op de investeringen waardoor de afschrijvingslasten met ruim € 70.000,- afnemen.

3.3 Second opinions

Aan twee adviseurs, Chiaradia Ctreative Consultancy en Gerard Bunnik Coaching en Reorganisatie, is onafhankelijk van elkaar een second opinion gevraagd. Beiden hebben gemeen, dat ze in dienst zijn geweest van het Nederlands Filmfonds voor de specifieke taak van adviseur filmtheaters.

Beiden komen tot de conclusie dat er ruimte zit in de exploitatiebegroting, maar dat de inschatting om € 2,3 miljoen binnen te halen via fondsen en sponsors te optimistisch is.

De ruimte die zij in de exploitatiebegroting zien is voldoende om de investeringen mee te financieren. Daarmee zijn exploitatie en investeringen dekkend te maken binnen de huidige subsidiestructuur. Gerard Bunnik gaat expliciet in op de relatie met de bouw van een megaplex en een bioscoop in Leidsche Rijn. Hij vindt dat het Artplex zich moet richten op haar eigen taak, het vertonen van films en organiseren van activiteiten, die in het commerciële circuit niet haalbaar zijn. Zijn conclusie is dan ook dat het Megaplex en de bioscoop in Leidsche Rijn geen invloed hebben op de geraamde bezoekerscijfers. Zijn raming is lager dan de raming van Ted Chiaradia, omdat die minder scherp de verschillende filmgenres van elkaar onderscheid. Gerard Bunnik raamt 150.000 bezoeken met een mogelijk doorgroei naar 200.000; Ted Chiaradia raamt 200.000 bezoeken met een mogelijke doorgroei naar 250.000.

3.4 Risico's en beheersmaatregelen

Eventomschrijving	Oorzaakomschrijving	Gevolgomschrijving	Beheersmaatregel/actie
onbemande fietsenstalling functioneert niet goed	fietsenstalling wordt teveel gebruikt door niet-bezoekers van het mediahuis	Voor de bezoekers van het mediahuis is er niet voldoende plaats in de fietsenstalling, waardoor er buiten geparkeerd wordt.	monitoring
Exploitatie valt tegen	opbrengst uit bezoekers valt tegen	De betaling van huur door de stichting 't Hoogt blijft achter	Binnen de exploitatie van het Artplex zijn bezuinigingen (zie hieronder) mogelijk. Daarnaast kan er iets commerciëler geprogrammeerd worden. Leidt dit geen van beiden tot een sluitend resultaat dan is het niet moeilijk op die plaats een andere exploitant te vinden.
Financiering investeringen vallen tegen.	Sponsor- en fondsenwerving vallen tegen	Er zal meer geld geleend moeten worden waardoor de rente lasten toenemen	Het filmtheater kan op verschillende posten bezuinigen of meer ophalen uit kaartverkoop.(zie hieronder voor een toelichting)

In beide second opinions (zie bijlage 4d) wordt geconcludeerd dat de investeringsbegroting realistisch is in de schatting van de uitgaven, maar niet voor de financiering. De uitwerking hiervan op de exploitatie heeft dus twee kanttekeningen maar die kunnen goed opgevangen worden binnen de exploitatie van Artplex. Het handelt hierbij om het volgende:

- In de huidige exploitatie zijn de lasten voor afschrijving en rente voor de afbouw niet opgenomen (88.000 euro per jaar)
- In de huidige exploitatie zijn rentelasten voor een lening van 1 miljoen meegenomen en gaat het Artplex er vanuit dat 2,3 miljoen euro van de investeringen gefinancierd zal worden uit de sponsor- en fondsenwerving. Beide externe experts geven aan dat het niet realistisch is om in deze tijden dit bedrag op te halen. De gemeente zou de investering kunnen voorfinancieren en de kapitaal- en rente lasten in mindering brengen op de jaarlijkse exploitatiesubsidie. In het geval er helemaal geen sponsor- en fondsen gelden worden binnengehaald en de gemeente een financieringsconstructie mogelijk maakt zullen de extra rentekosten 12.000 euro bedragen.

In totaal zullen de kosten in het meest ongunstige scenario met 100.000 euro toenemen. Uit beide second opinions is op te maken dat de exploitatie met deze tegenvallers toch goed sluitend gehouden kan worden. Eén van de externe experts geeft aan dat dit volgens hem de exploitatiebegroting toch sluitend zou kunnen worden omdat er bezuinigd zou kunnen worden op diverse punten, zoals filmhuur (75.000), personeel (50.000) en projecten (50.000) of hogere opbrengsten door 9,50 euro te rekenen ipv 9 euro per verkocht kaartje (45.000). Ook geeft deze expert aan dat de

investeringen soberder zouden kunnen. Indien zijn advies wordt gevolgd zouden de totale extra kosten (afbouw en rente) in verband met de investeringen op maar 30.000 euro in plaats van 100.000 uitkomen. De andere expert geeft aan dat het bezoekersaantal erg conservatief is ingeschat en dat er veel meer aan opbrengsten kaartverkoop gehaald kan worden. Al met al verschillende mogelijkheden om de exploitatie met bovengenoemde tegenvallers sluitend te houden.

De afdeling Culturele Zaken heeft de nodige ervaring met het verwerven van externe middelen en schat die kansen positiever in. Als voorbeeld mag gelden The Call of the Mall, waar in een paar maanden tijd bijna een miljoen euro is opgehaald en dat voor een tijdelijk project.

3.5 Conclusies

De twee ingehuurd deskundigen, die een second opinion hebben gegeven, hebben in hun advies een heldere inhoudelijke onderbouwing gegeven over de noodzaak van een vernieuwd filmtheater voor Utrecht en zijn enthousiast over de plannen.

De exploitatie is sluitend en naar de mening van twee externe deskundigen zeker haalbaar.

De financiering van de investeringen hebben invloed op de exploitatie. Uit de second opinions blijkt, dat zelfs als voor de investeringen geen enkele externe bijdrage (fondsen, sponsors) gevonden wordt, dat er binnen de exploitatie van het Artplex ruimte gemaakt kan worden om een extra bedrag van € 2,3 miljoen via de gemeente te financieren.

De afschrijving van de afbouw is niet opgenomen in de exploitatie. Het totaal van deze afschrijving plus rente bedraagt niet meer dan € 88.000,- en kan ook opgevangen worden binnen de exploitatie. Daarom kan de financiering van de investeringen binnen de exploitatie worden opgevangen en vormen dus geen risico.

Bijlage 4a

- Exploitatieraming Bibliotheek

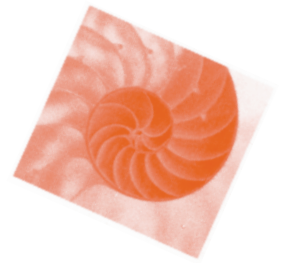
OPBRENGSTEN/INKOMSTEN	Bibliotheek Utrecht	Opbrengsten toekomstige situatie	Meeropbrengsten t.o.v. huidige situatie	2014	2015	2016	2017	2018
	Huidige opbrengsten			Meeropbrengsten geïndexeerd	Meeropbrengsten geïndexeerd	Meeropbrengsten geïndexeerd	Meeropbrengsten geïndexeerd	Meeropbrengsten geïndexeerd
OPBRENGSTEN								
verwachte hogere opbrengst door toename bezoekers- en gebruikersaantallen (o.a. meer abonnementen, meer te laat geld, entreegelden voorstellingen, betaald internet)	€ 0,00	€ 360.000,00	€ 360.000,00	€ 360.000,00	€ 360.000,00	€ 367.200,00	€ 374.544,00	€ 382.034,88
onderverhuur 936m ² die voorzien waren voor de kunstuitleen	€ 0,00	€ 236.808,00	€ 236.808,00	€ 241.544,16	€ 246.375,04	€ 251.302,54	€ 256.328,59	€ 261.455,17
onderverhuur m ² horeca 505 m ² op verzoek Raad	€ 0,00	€ 127.765,00	€ 127.765,00	€ 130.320,30	€ 132.926,71	€ 135.585,24	€ 138.296,94	€ 141.062,88
onderverhuur m ² overig (1439 m ²)	€ 0,00	€ 364.067,00	€ 364.067,00	€ 371.348,34	€ 378.775,31	€ 386.350,81	€ 394.077,83	€ 401.959,39
ZAALVERHUUR								
opbrengst verhuur vergaderzalen	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.200,00	€ 10.404,00	€ 10.612,08	€ 10.824,32	€ 11.040,81
VERHUUR AAN DERDEN								
opbrengsten fietsenstalling ¹	€ 0,00	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM
horeca (restaurant en brasserie, zelfservicepunten)	€ 0,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00	€ 81.600,00	€ 83.232,00	€ 84.896,64	€ 86.594,57	€ 88.326,46
toiletgelden	€ 15.900,00	€ 15.900,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUBSIDIES								
jaarlijkse algemene dienstbijdrage voor dekking huisvestingslasten	€ 1.170.500,00	€ 1.170.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
aanvullende jaarlijkse bijdrage exploitatie	€ 0,00	€ 2.091.000,00	€ 2.091.000,00	€ 2.091.000,00	€ 2.091.000,00	€ 2.132.820,00	€ 2.175.476,40	€ 2.218.985,93
Opbrengst Oudegracht 162 (MPV) ²	€ 0,00	€ 106.120,00	€ 108.242,40	€ 110.407,25	€ 112.615,39	€ 114.867,70	€ 117.165,05	€ 119.508,36
structurele bijdrage Referentiekader Leidsche Rijn	€ 0,00	€ 350.000,00	€ 350.000,00	€ 350.000,00	€ 350.000,00	€ 357.000,00	€ 364.140,00	€ 371.422,80
TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 1.186.400,00	€ 4.912.160,00	€ 3.727.882,40	€ 3.746.420,05	€ 3.765.328,45	€ 3.840.635,02	€ 3.917.447,72	€ 3.995.796,67
Het beheer van een fietsenstalling is door de Raad toegevoegd aan de exploitatie. De huur van deze vierkante meters is verwerkt in de voorliggende exploitatiebegroting. Uitgegaan wordt echter van een onbemande fietsenstalling. Wij hebben daarbij onze bedenkingen, mede gezien de locatie. Omdat de prijsstelling van fietsparkeren in de omgeving echter nog onbekend is, is het lastig om bedragen aan de kosten- en opbrengstenkant op te nemen. Hier is een nadere invulling noodzakelijk.								
² Het oorspronkelijke bedrag van € 100.000 is geïndexeerd met 2% per jaar vanaf 2010								

KOSTEN	Bibliotheek Utrecht	Kosten toekomstige situatie	Meerkosten t.o.v. huidige situatie	2014	2015	2016	2017	2018
		Huidige kosten		Meerkosten geïndexeerd	Meerkosten geïndexeerd	Meerkosten geïndexeerd	Meerkosten geïndexeerd	Meerkosten geïndexeerd
1. PERSONEELSKOSTEN								
Bibliotheekpersoneel								
facilitair coördinator/huismeester	2 fte a 50.000	€ 1.732.000,00	€ 153.000,00	€ 155.295,00	€ 157.624,43	€ 159.988,79	€ 162.388,62	€ 164.824,45
		€ 50.000,00	€ 26.600,00	€ 26.999,00	€ 27.403,99	€ 27.815,04	€ 28.232,27	€ 28.655,75
2. HUISVESTINGS-, FACILITAIRE EN ICT KOSTEN								
huur (bouwkostensdekkend)	€ 196,50 per m2	€ 990.000,00	€ 1.839.600,00	€ 1.839.600,00	€ 1.839.600,00	€ 1.925.794,08	€ 1.965.096,00	€ 2.005.200,00
servicekosten (vanuit verhuurder)	€ 128.700 (117.000+ 10% admin) voor het hele gebouw, € 6,85 per m2	€ 28.000,00	€ 70.640,00	€ 70.640,00	€ 70.640,00	€ 72.052,80	€ 73.493,86	€ 74.963,73
huur 5 parkeerplaatsen		€ 0,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.800,00	€ 41.616,00	€ 42.448,32
overige huisvestings- en facilitaire kosten		€ 287.790,00	€ 584.663,00	€ 595.906,26	€ 607.367,64	€ 619.051,39	€ 630.961,86	€ 643.103,48
exploitatie fietsenstalling ³	ex huur en fac.kosten, deze zijn al meegerekend onder 'huur' en 'overige huisvestings- en facilitaire kosten'	€ 0,00	PM	PM	PM	PM	PM	PM
beheerkosten ICT		€ 44.156,00	€ 28.994,00	€ 29.573,88	€ 30.165,36	€ 30.768,66	€ 31.384,04	€ 32.011,72
kosten licenties		€ 60.000,00	€ 40.000,00	€ 40.800,00	€ 41.616,00	€ 42.448,32	€ 43.297,29	€ 44.163,23
telefoonkosten		€ 23.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
onderhoudskosten sorteermachine		€ 22.000,00	€ 38.000,00	€ 38.760,00	€ 39.535,20	€ 40.325,90	€ 41.132,42	€ 41.955,07
3. PROGRAMMERING EN BEHEER COLLECTIE								
ontwikkelkosten programmering		€ 0,00	€ 110.000,00	€ 110.000,00	€ 110.000,00	€ 112.200,00	€ 114.444,00	€ 116.732,88
kosten marketing en pr, publiciteit		€ 65.000,00	€ 17.500,00	€ 17.500,00	€ 17.500,00	€ 17.850,00	€ 18.207,00	€ 18.571,14
logistiek	transport	€ 27.680,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
leenrechtvergoedingen incl. бума		€ 133.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
4. ALGEMEEN								
verzekeringen	1,37 per m2 (NFC Index onderwijs 2011)	€ 10.728,00	€ 9.000,00	€ 9.180,00	€ 9.363,60	€ 9.550,87	€ 9.741,89	€ 9.936,73
gemeentelijke belastingen (huurdersdeel)	4,06 per m2 (NFC Index onderwijs 2011)	€ 20.000,00	€ 38.464,00	€ 39.233,28	€ 40.017,95	€ 40.818,30	€ 41.634,67	€ 42.467,36
zaalhuur te betalen aan Artplex		€ 0,00	€ 56.000,00	€ 56.000,00	€ 56.000,00	€ 57.120,00	€ 58.262,40	€ 59.427,65
6. AFSCHRIJVINGEN⁴								
meubilair en overige losse inrichting		€ 0,00	€ 233.327,00	€ 237.993,54	€ 242.753,41	€ 247.608,48	€ 252.560,65	€ 257.611,86
ICT (hardware en software)		€ 0,00	€ 160.000,00	€ 163.200,00	€ 166.464,00	€ 169.793,28	€ 173.189,15	€ 176.652,93
afbouw en inrichting		€ 0,00	€ 215.143,00	€ 219.445,86	€ 223.834,78	€ 228.311,47	€ 232.877,70	€ 237.535,26
TOTAAL KOSTEN		€ 3.494.354,00	€ 3.660.931,00	€ 3.690.126,82	€ 3.719.886,34	€ 3.842.297,40	€ 3.918.519,81	€ 3.996.261,57
³ zie ook voetnoot 1 onder 'opbrengsten'								
⁴ In de eerder vastgestelde en met de raad gecommuniceerde exploitatiebegroting (d.d. 11 feb. 2010 en 6 sept. 2011) is geen rekening is gehouden met afschrijvingen. Deze waren PM opgenomen. De afschrijvingen zijn in deze exploitatiebegroting wel verwerkt. Om binnen de exploitatiebegroting van de bibliotheek de kosten van afschrijvingen op te vangen is kritisch naar alle kosten gekeken. Daarnaast is een additionele onderverhuur van 1439 m2 noodzakelijk.								

Overige huisvestings- en facilitaire kosten				Bibliotheek Utrecht	Kosten toekomstige situatie	Meerkosten t.o.v. huidige situatie	2014	2015	2016	2017	2018
				Huidige kosten							
Huisvesting					14400 m2						
energiekosten (gas, electra, water)				€ 100.000,00	€ 246.096,00	€ 146.096,00	€ 149.017,92	€ 151.998,28	€ 155.038,24	€ 158.139,01	€ 161.301,79
kosten technisch gebouwonderhoud				€ 32.000,00	€ 272.880,00	€ 240.880,00	€ 245.697,60	€ 250.611,55	€ 255.623,78	€ 260.736,26	€ 265.950,98
Diensten en middelen											
consumptieve diensten				€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
receptie en beveiliging/bewaking				€ 0,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 91.350,00	€ 92.720,25	€ 94.111,05	€ 95.522,72	€ 96.955,56
schoolmaak en afval				€ 100.000,00	€ 200.027,00	€ 100.027,00	€ 102.027,54	€ 104.068,09	€ 106.149,45	€ 108.272,44	€ 110.437,89
documentmanagement				€ 31.500,00	€ 31.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
kantoarr artikelen				€ 5.390,00	€ 5.390,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
groenvoorziening binnen en buiten				€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
kunst				PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM
bewegwijzering				€ 0,00	€ 7.660,00	€ 7.660,00	€ 7.813,20	€ 7.969,46	€ 8.128,85	€ 8.291,43	€ 8.457,26
bedrijfskleding				€ 3.900,00	€ 3.900,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTAAL HUISESTINGS- EN FACILITAIRE KOSTEN				€ 287.790,00	€ 872.453,00	€ 584.663,00	€ 595.906,26	€ 607.367,64	€ 619.051,39	€ 630.961,86	€ 643.103,48

Bijlage 4b

- Second opinion exploitatie Bibliotheek



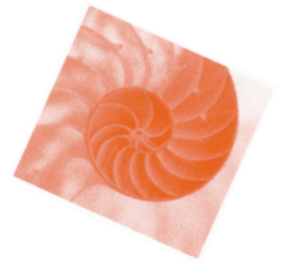
Judy Alkema
Facilitair Support

Bibliotheek++ Utrecht

Verificatie exploitatiebegroting

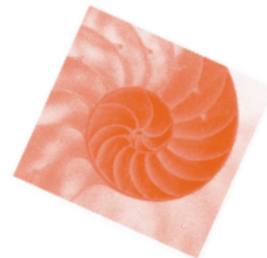
Oudewater, 17 oktober 2013

Judy Alkema
Francie Coenders



Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Managementsamenvatting	4
2. Beschouwing	6
3. Situatieschets	12
4. Vraagstelling	13
5. Werkwijze	14
6. Resultaten.....	15
Bijlage 1; Exploitatiebegroting.....	17
Bijlage 2; Geraadpleegde documenten.....	18



Inleiding

In de voorliggende memo is de exploitatiebegroting van de Bibliotheek++ uitgewerkt. Opgenomen zijn de meerkosten en meeropbrengsten in vergelijking met de huidige situatie. De cijfers zijn afkomstig van verschillende bronnen;

- Een deel van de posten is geraamd op basis van de werkelijke te verwachten kosten voor zover en zoals die nu bekend zijn. Deze gegevens zijn aangeleverd door de organisatie zelf. Het betreft hier bijvoorbeeld de directe opbrengsten voor het exploiteren van een bibliotheek, het verhuren van zalen, inkomsten van derden, de inzet van bibliotheekpersoneel en onderhoudskosten van de sorteermachine.
- Een deel van de posten is geraamd door derden (eerder opgestelde rapporten met betrekking tot Horeca en ICT).
- Voor een deel van de posten is uitgegaan van kengetallen zoals die in verwante sectoren gehanteerd worden (in het voorliggende onderzoek is uitgegaan van de kengetallen uit de onderwijssector van de NFCindex¹). Het betreft hier ondermeer energiekosten, kosten technisch onderhoud, schoonmaak, verzekeringen en gemeentelijke belastingen.
- Aan een deel van de posten hebben expertramingen ten grondslag gelegen. Dit gaat bijvoorbeeld om de posten facilitair coördinator/huismeester en bewaking, beveiliging en receptie. Het Voorlopig Ontwerp 3 (VO3) is leidend geweest om een inschatting te kunnen maken van de gewenste inzet.

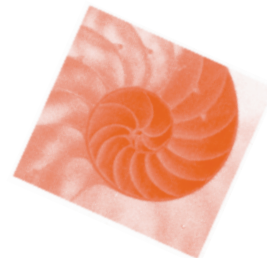
In de bijlage is opgenomen welke bronnen zijn gehanteerd.

Naarmate het project vordert zullen op steeds meer onderdelen de werkelijke cijfers kunnen worden ingevuld. Daarmee krijgt de exploitatieraming het karakter van een 'rolling forecast', waarbij steeds naar het beste kunnen de meest accurate benadering gegeven wordt. Ook momenteel vindt er een actualisatie plaats op de investeringen in afbouw en ICT.

Naast de 'kale' cijfers, is in hoofdstuk 2 een beschouwing opgenomen. In de gesprekken die we hebben gevoerd kwam een inkleuring van de cijfers naar voren die de getallen verborgen houden. Deze context is opgenomen omdat hiermee recht wordt gedaan aan de historie.

Voorafgaand is in hoofdstuk 1 een managementsamenvatting opgenomen. De rapportage wordt vervolgd met de situatieschets (3), de beschrijving van het vraagstuk (4) en werkwijze (5) en de resultaten op dieper detailniveau (6). Separaat is de volledige exploitatiebegroting opgenomen (bijlage 1).

¹ Nederlandse Facility Cost index. De NFC Index vergelijkt jaarlijks de facilitaire kosten per m2 bruto vloeroppervlak (bvo) voor onderwijsinstellingen.



1. Managementsamenvatting

In opdracht van de directie van de Bibliotheek Utrecht is in de zomermaanden van 2013 een verificatie op de exploitatiebegroting uitgevoerd voor de nieuwe Bibliotheek++. Als kernvraag is meegegeven: is de Bibliotheek++ binnen de huidige (ontwerp)uitgangspunten en kaders succesvol te exploiteren? Artplex is daarin gedeeltelijk meegenomen, voor zover daar gegevens van beschikbaar waren, de focus heeft echter gelegen bij de bibliotheek. Deze verificatie heeft geleid tot het volgende totaaloverzicht:

Bibliotheek Utrecht	Meeropbrengst/ meerkosten	2014*	2015*	2016*	2017*	2018*
Opbrengsten	€ 3.727.882	€3.746.420	€3.765.328	€3.840.635	€3.917.447	€3.995.796
Kosten	€ 3.707.006	€3.737.123	€3.767.822	€3.841.790	€3.917.216	€3.994.130
Verschil	€ 20.876	€ 9.297	-€2.494	-€ 1.155	€ 231	€ 1.666

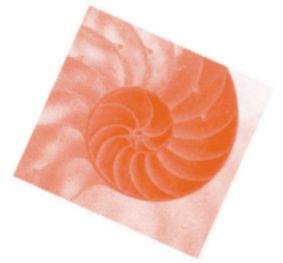
*) geïndexeerde bedragen

Geconcludeerd kan worden dat de huidige geactualiseerde exploitatie nog steeds past binnen de uitgangspunten zoals die tot nu toe werden gehanteerd. Er is een kanttekening te plaatsen bij de gepresenteerde cijfers.

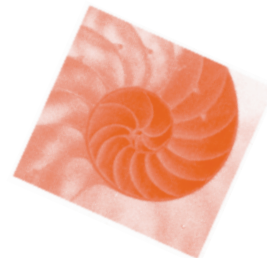
Het beheer van een fietsenstalling is door de Gemeenteraad toegevoegd aan de exploitatie. De huur van deze vierkante meters is verwerkt in de voorliggende exploitatiebegroting. Uitgegaan wordt echter van een onbemande fietsenstalling. Wij hebben daarbij onze bedenkingen, mede gezien de locatie. Omdat de prijsstelling van fietsparkeren in de omgeving echter nog onbekend is, is het lastig om bedragen aan de kosten- en opbrengstenkant op te nemen. Hier is een nadere invulling noodzakelijk.

Opmerkingen

De cijfers zijn geïndexeerd t/m 2018. Voor de loonkosten is een indexatie van 1,5% per jaar gehanteerd, voor de overige kosten en opbrengsten een indexatie van 2% per jaar. Voor een aantal bedragen is de indexatie pas gestart vanaf 2015, omdat deze reeds waren geïndexeerd tot 1-1-2015.



De aangeleverde gegevens zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid beoordeeld. Desondanks dienen de cijfers echter met de nodige voorzichtigheid te worden gezien. Er is veelal getoetst op basis van kengetallen, deels door de gemeente zelf aangeleverd (realisatie bibliotheek Almere en OBA), deels op basis van in de markt gangbare kengetallen.



2. Beschouwing

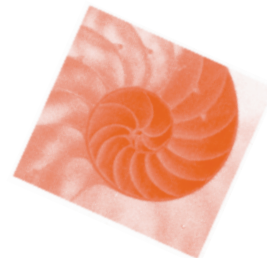
In de voorliggende memo is een zo feitelijk mogelijke weergave gemaakt van meerkosten en meeropbrengsten, uitgaande van het betrekken van het nieuwe pand aan het Smakkelaarsveld. De kosten zijn daarbij zo realistisch mogelijk opgesteld, de opbrengsten zijn behoudend geprognosticeerd. Geconcludeerd kan worden dat de huidige geactualiseerde exploitatie nog steeds past binnen de uitgangspunten zoals die tot nu toe werden gehanteerd.

De cijfers geven weinig ruimte voor nuance. Uit de gevoerde gesprekken is echter een divers beeld naar voren gekomen. Aangegeven werd dat het vertrekpunt niet op alle onderdelen helder was, bedragen ten opzichte van het uitgangspunt zijn bijgesteld en uitgangspunten zijn gewijzigd. In deze beschouwing geven wij een samenvatting van hetgeen naar voren is gekomen in de gesprekken. In onze optiek zijn de cijfers niet volledig zonder de context te kennen, deze wordt hierna ingekleurd².

2.1 Onduidelijk vertrekpunt

In 2007 is in de gemeentebegroting een bedrag van € 1.785.000 euro toegevoegd aan het bibliotheekbudget ten behoeve van de exploitatie van de nieuwe centrale bibliotheek, waarvan de opening toen binnen enkele jaren voorzien werd. Wij hebben geen stukken ontvangen waaruit af te leiden valt waarop dit bedrag ten behoeve van de exploitatie gebaseerd was. Hoewel in 2010 en 2011 grofmazige exploitaties zijn vastgesteld, menen wij dat er eerst nu sprake is van een meer onderbouwde en complete raming van de toekomstige exploitatie. Dat is ook wel verklaarbaar uit het feit dat het project nu in een fase is gekomen waarin dat veel beter mogelijk is. Dat laat onverlet dat er daardoor nu op onderdelen een ander beeld ontstaat dan eerder werd aangenomen.

² De context geschetst in deze beschouwing is door ons niet inhoudelijk geverifieerd. We beschikken niet over de (raads)stukken, gespreksverslagen en andere notities welke ten grondslag liggen aan de beschouwing.



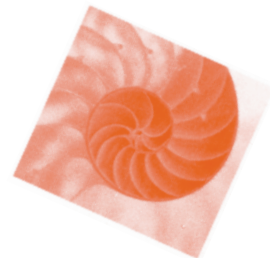
2.2 Geen marges

In de exploitatieopzet zoals die in 2010 en 2011 is vastgesteld, lijkt geen sprake van een marge voor eventuele afwijkingen in de ramingen. Dat is zondermeer risicovol gezien de fase waarin het project zich bevindt. Voor zover er 'meevallers' zijn zullen deze afwijkingen geen probleem vormen. Tegenvallers daarentegen zullen moeten worden opgevangen door efficiencymaatregelen of door te snijden in het programma. Het lijkt wenselijk om financiële meevallers in het project vooralsnog binnen het project te laten totdat duidelijk is dat de exploitatie sluitend is en blijft. Een marge van 10% is niet ongebruikelijk in deze fase.

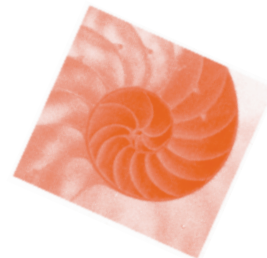
2.3 Effecten aanvullende gemeentelijke eisen

Door de Gemeenteraad zijn sinds de besluitvorming in 2007 aanvullende eisen geformuleerd die van invloed zijn op de exploitatie. De in 2007 vastgestelde verhoging van de jaarlijkse bijdrage van € 1.785.000 euro ten behoeve van de exploitatie is echter niet bijgesteld. In de gevoerde gesprekken kwamen de volgende punten terug:

- a. *De eis tot inpandig fietsparkeren.* Hierdoor is in het ontwerp een fietsenkelder opgenomen waarvan de exploitatiekosten al gauw geraamd moeten worden op € 100.000 enkel voor personeelskosten. De verdienmogelijkheden zijn vooralsnog onduidelijk vanwege onduidelijkheid over het handhavingsbeleid en over het betaald/onbetaald fietsparkeren in de relevante omgeving. Verder spelen er nog overwegingen of fietsparkeren voor bibliotheekleden bij een bibliotheekbezoek niet gratis zou moeten zijn. Aangegeven is dat in eerdere ramingen nog verondersteld werd dat het fietsparkeren opbrengsten zou genereren. Daar is nu niets zinnigs over te zeggen.
- b. *Duurzaamheidseisen.* Door de lange looptijd van het project zijn een aantal eisen met betrekking tot duurzaamheid geformuleerd die eerder niet aan de orde waren. Onduidelijk is nog wat het effect hiervan is en of deze, naast positieve duurzaamheidseffecten, ook een financieel gunstig effect zullen hebben. In elk geval lijkt er rekening mee gehouden te moeten worden dat diverse installaties (warmte/koude-opslag, betonkernactivering) zouden kunnen leiden tot verhoogde aanvangslasten als gevolg van hogere afschrijvingen. Met betrekking tot de WKO beraadt de gemeente zich nog op definitieve besluitvorming hierover. Indien geen WKO gerealiseerd wordt zal dat mogelijk direct – en indirect vanwege mogelijk aanvullende duurzaamheidseisen effect hebben op de exploitatie.



- c. *Gezamenlijke horeca.* Op verzoek van de Gemeenteraad is de opzet en exploitatie van de horeca een zaak geworden van Artplex en bibliotheek gezamenlijk. Enerzijds wordt op grond van het externe horeca-advies daarvan een positieve bijdrage aan de exploitatie verwacht, anderzijds is daarmee ook een risico toegevoegd aan de exploitatie van de bibliotheek.
- d. *Kunstuitleen.* Door de achtereenvolgende besluitvorming in de Gemeenteraad in de afgelopen jaren over de kunstuitleen is deze als samenwerkingspartner en als gebruiker en betaler van ruimte in dit project komen te vervallen. Zij zou aanvankelijk ruim 900 m2 huren. Dat levert een bijdrage van totaal € 236.808,- op (huur en direct toerekenbare servicekosten als schoonmaak, energie, technisch onderhoud en servicekosten verrekend vanuit de eigenaar). Deze m2 zijn vooralsnog toegerekend aan de Bibliotheek++ met de bijbehorende kosten. Dit brengt de noodzaak met zich mee om voor tenminste 900 m2/ circa € 236.808,- een andere samenwerkingspartner te zoeken.
- e. *Afschrijvingen.* In 2012 is de bibliotheek verzelfstandigd in een stichting. Voor de stichting is het noodzakelijk om alle investeringen die zij in de Bibliotheek++ doet, af te schrijven zodat er budget ontstaat waarmee vervangingen gedaan kunnen worden. Dat was in de jaren voor de verzelfstandiging niet zo. Deze afschrijvingen zijn in de exploitatie opgenomen. De investeringen in meubilair en losse inrichting worden afgeschreven over 15 jaar. De investeringen in ICT (met name de infrastructurele- en netwerkvoorzieningen) worden afgeschreven door de bibliotheek (€ 160.000 per jaar). Voor de afschrijvingen op de investeringen in ICT toepassingen (bv narrowcasting en e-leeromgeving) zal ingezet worden op het vinden van externe sponsors. Het bedrag voor de afschrijvingen op de investeringen in afbouw en inrichting is berekend op basis van de gebruikelijke afschrijvingstermijnen per element.
- f. *Verhuur aan derden.* Door de bibliotheek zal in totaal circa 2880 m2 worden verhuurd aan derden. Deze derden dienen een functie te hebben die bijdraagt aan de publieke dienstverlening en profilering van de Bibliotheek++. Een dergelijke onderhuur valt binnen de marges van het huurcontract tussen bibliotheek en UVO.

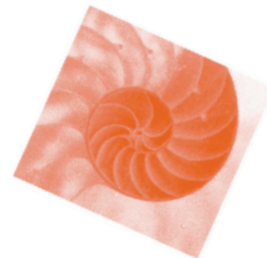


Het betreft:

- 505 m2 horeca (zie punt c.)dit leidt tot een vermindering van de exploitatielast van de bibliotheek van € 127.765,-.
- 936 m2 die oorspronkelijk aan de kunstuitleen was toebedeeld (zie hierboven onder d.), dit leidt tot een vermindering van de exploitatielast van de bibliotheek van € 236.808.
- 1439 m2 overige verhuur, dit leidt tot een vermindering van de exploitatielast van de bibliotheek van € 364.067,-.

Totaal betreft het 2880 m2 met een exploitatiewaarde van € 728.640,-

De verhuur van de extra 1439 m2 is noodzakelijk om binnen de exploitatiebegroting van de bibliotheek de kosten van afschrijvingen/reserveringen (zie punt e. hierboven) op te vangen. Binnen de gemeentelijke systematiek werd hiervoor oorspronkelijk niet gereserveerd en stond deze post in de exploitatiebegrotingen zoals die door de raad zijn vastgesteld in 2011 en 2012 als P.M. Nu de bibliotheek is verzelfstandigd moeten deze bedragen in de exploitatiebegroting worden opgenomen.



2.4 Synchronisatie van financiële ramingen en stromen

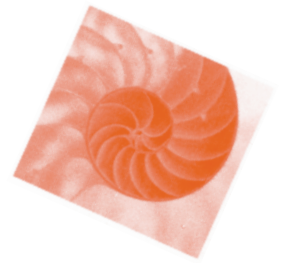
Het project loopt reeds 6 jaar en zal naar verwachting nog 5 jaar lopen. Wij achten het van het grootste belang dat de verschillende geldstromen binnen de gemeente waarmee de Bibliotheek++ te maken heeft (onder andere subsidiestroom van Onderwijs, de middelen die (nog) bij Financiën beheerd worden, de huurafrachten aan de UVO en de bijdrage aan de Grex bij de POS) op één prijspeil geijkt worden en vanaf dat moment gesynchroniseerd behandeld worden. Anders ontstaat het risico dat na verloop van enkele jaren gaten in de dekking ontstaan.

2.5 Beheersing van de exploitatie

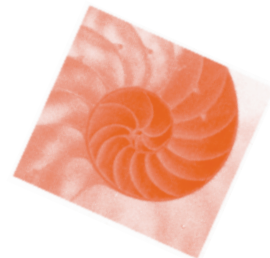
In de gesprekken is gekeken naar de 'draaiknoppen' welke gehanteerd kunnen worden om tot een sluitende exploitatie te komen en deze sluitend te houden. Er zijn in beginsel twee aanpakken om een sluitende exploitatie te handhaven; enerzijds het vergroting van inkomsten en anderzijds het treffen van besparingsmaatregelen.

De belangrijkste kostenposten in de exploitatie van de bibliotheek worden gevormd door personeelslasten (30%), huisvestingskosten (57%) en programmatisch aanbod (4%). De belangrijkste draaiknoppen voor beheersing van de exploitatie hangen daarmee samen. Dit zijn:

- a. *Vergroten van inkomsten uit gebruik.* De geraamde inkomsten uit gebruikers lijken realistisch begroot. Uit gesprekken begrijpen wij dat, gezien het laagdrempelige karakter van de bibliotheek en het niveau van de maximaal aanvaardbare kostprijs van de bibliotheekdienstverlening in de publieke opinie, hier niet veel van verwacht moet worden.
- b. *Vergroten van inkomsten uit sponsoring en deelnames.* Grootschalige sponsoring is in de bibliotheeksector – en dan met name in het buitenland- vooral bekend in de sfeer van investeringen. Indien hiertoe besloten wordt kan dit op onderdelen leiden tot verlaging van structurele exploitatielasten. Sponsoring van reguliere exploitatieactiviteiten komt amper voor. Vermindering van kosten voor het activiteitenprogramma door bijdragen van sponsors, hetzij in cash, hetzij door inhoudelijke bijdragen, is realistischer.
- c. *Vermindering van kosten door minder programmering.* Door te schrappen in het activiteitenprogramma en dienstverleningsaanbod kan worden bespaard. Dit staat echter haaks op de doelstelling waarmee de bibliotheek wordt gerealiseerd.



- d. *Vermindering van kosten door beperking van de openstelling.* Door de bibliotheek minder open te stellen kan eveneens worden bespaard op de kosten omdat dit direct doorwerkt in de personeelslasten. Ook dit staat echter haaks op de doelstelling om een bibliotheek te realiseren die maximaal benut wordt.
- e. *Verlaging van de huisvestingskosten.* Omdat bij de overgang van oude naar de nieuwe huisvesting de kostprijs per m² meer dan verdubbelt, is dit een effectieve besparingsmaatregel. Uit de visie op de nieuwe Bibliotheek++ begrijpen wij dat de nieuwe locatie meer armslag en ruimte moet bieden zodat de Bibliotheek zich kan ontwikkelen op een wijze die binnen de huidige huisvesting niet mogelijk is. Een drastische verkleining van de nieuwe huisvesting zal daardoor leiden tot het niet of minder optimaal kunnen realiseren van deze uitdagende visie.

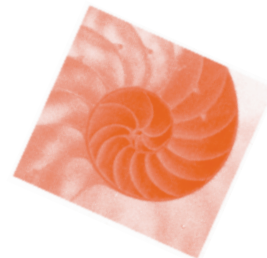


3. Situatieschets

De Gemeente Utrecht ontwikkelt op het Smakkelaarsveld een nieuwe Bibliotheek++. Het gebouw wordt geen klassiek 'bewaarhuis van boeken'; door de toevoeging van het Artplex (film & uitgaan), wordt het de plek in Utrecht voor informatie, verdieping, ontspanning en ontmoeting. Men kan hier boeken, cd's en kunst lenen maar ook gamen, een lezing of debat bijwonen, een film kijken, een kop koffie drinken of een hapje eten. Ook biedt het gebouw ruimte aan circa 120 appartementen, parkeergelegenheid en fietsenstalling. Eerder besloot de Gemeenteraad tot het beschikbaar stellen van een exploitatiebudget, tot het sparen hiervan in afwachting van de oplevering om daarmee de investeringen te kunnen dekken, over de exploitatie, over het voorlopig ontwerp, over de contracteringsstrategie en over het plan voor de herinrichting van het Smakkelaarsveld. De Bibliotheek++ wordt een gebouw dat letterlijk en figuurlijk tot de verbeelding spreekt.

Om een project van een dergelijke omvang en ambitie te kunnen realiseren is het financiële aspect minstens net zo belangrijk als het culturele aspect. In 2011 hebben wij in opdracht van de Bibliotheek Utrecht een toetsing en verificatie uitgevoerd op de demarcatielijst en de investeringskostenraming van de afbouw, inrichting en inventaris voor de Bibliotheek++. Ten aanzien van de exploitatiekosten van de Bibliotheek ++ zijn deze door de Gemeenteraad in februari 2010 en november 2011 vastgesteld.

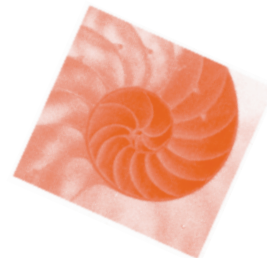
Inmiddels ligt er een Voorlopig Ontwerp (VO3) van de Bibliotheek++. Het ontwerp van het gebouw is (o.a.) van invloed op de toekomstige exploitatie. Er bestaat momenteel bij de directie van de Bibliotheek Utrecht behoefte aan het actualiseren en verifiëren van het exploitatiemodel uit 2010/2011 op basis van het VO3. Kernvraag: is de Bibliotheek++ binnen de huidige (ontwerp)uitgangspunten en kaders succesvol te exploiteren?



4. Vraagstelling

Tegen deze achtergrond heeft u ons gevraagd een toets op en verificatie van de exploitatiebegroting uit te voeren. U heeft ons gevraagd om ons te richten op de meerkosten en – opbrengsten ten opzichte van de huidige situatie. De Bibliotheek Utrecht wil inzicht in de volgende elementen:

1. Toets of het exploitatiemodel volledig is.
 - a. Er is een groeidocument met deelvragen rond de exploitatie opgesteld. Getoetst zal worden of dit overzicht compleet is, e.e.a. ook gerelateerd aan de exploitatieopzet uit 2011.
 - b. In 2011 is een exploitatieopzet opgesteld. Onderzocht wordt of de baten nog actueel zijn; ook verhuur aan derden wordt meegenomen.
2. Onderzoek welke onderdelen van het exploitatiemodel nu al gedetailleerd in kaart gebracht moeten worden en welke voorlopig onder aannamen 'geparkeerd kunnen worden' of waar met schattingen en kengetallen gewerkt kan worden. Ook wordt afgewogen welke onderdelen nu al onderzocht moeten worden en welke pas later onderzocht kunnen of hoeven te worden.
3. Definieer de scope van het exploitatiemodel. Bepaal welke inzet, bijdragen en commitment van de zijde van Artplex geleverd moet worden;
4. Onderzoek welke aandachtspunten moeten worden meegegeven bij de uitwerking van het toekomstige samenwerkingsmodel.
 - a. Gerelateerd aan het te kiezen organisatiemodel dient ook bepaald te worden welke vorm van beheersorganisatie opgezet wordt. Daarbij wordt ook bepaald welke onderdelen ondergebracht worden in de beheersorganisatie (gebouwbeheer, beveiliging, horeca, receptiebalie, etc.). Onderzocht wordt welke capaciteit nodig is.
 - b. In het verlengde daarvan liggen vraagstukken rond verdeelsleutels van kosten. Getoetst wordt of de eerder opgestelde verrekening met Artplex van de servicekosten nog actueel en volledig is. Ook de verrekening van de filmzaal/theaterzaal zal worden meegenomen.
5. Onderzoek de effecten op de exploitatiebegroting indien – mede in het licht van de besluitvorming in de Gemeenteraad over de kunstuitleen – vierkante meters afgestoten worden. Welke exploitatiecomponenten worden daardoor geraakt en met welk bedrag neemt de exploitatie af?



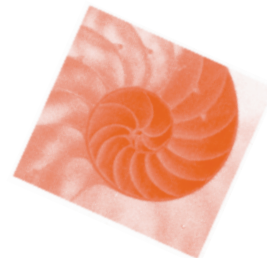
5. Werkwijze

In het verleden zijn verschillende activiteiten ondernomen om onderdelen van de puzzel rond de exploitatie van de Bibliotheek++ en de samenwerking en beheersorganisatie met Artplex in kaart te brengen. Deze puzzel is tot een compleet, samenhangend en actueel geheel gevormd, een puzzel ook die een gedeeld beeld vormt met alle spelers om de basis te leggen voor het toekomstige samen wonen en werken in gezonde verhoudingen.

Uit het voorgesprek bleek dat veel antwoorden beschikbaar zijn in de organisaties van Artplex en Bibliotheek zelf. Wij zijn behulpzaam geweest bij de toets op volledigheid en juistheid en gezamenlijk bewaakten wij de optimale diepgang voor dit moment. Daarnaast hebben wij op verschillende facilitaire- en huisvestingsonderdelen een inhoudelijke bijdrage geleverd. Dit resulteert in het voorliggende gezamenlijk gedragen beeld van de toekomst.

Gestart is met het bestuderen van de reeds beschikbare informatie (in bijlage 2 is opgenomen welke informatie gebruikt is). Gesprekken en mailverkeer met diverse stakeholders binnen de Bibliotheek hebben aanvullende informatie opgeleverd. In de gesprekken is de diepgang opgezocht aan de hand van plattegronden van het nieuwe gebouw (VO3) en bestaande exploitatiebegrotingen.

Vervolgens is de informatie geordend en gelabeld. De concept exploitatiebegroting is doorgenomen en waar mogelijk door diverse kennishouders aangevuld. Deze informatie is door ons verwerkt en besproken met de opdrachtgever. De door de Bibliotheek aangeleverde informatie is door ons inhoudelijk niet getoetst; wel heeft een kritische beschouwing plaatsgevonden.



6. Resultaten

De gedetailleerde exploitatiebegroting is opgenomen in de bijlagen van dit rapport. We volstaan hier met het weergeven van de totalen met een toelichting op de belangrijkste posten. In de exploitatiebegroting zijn verdere details toegelicht.

6.1 Totaaloverzicht

De hoofdlijnen van de totale exploitatiebegroting zien er als volgt uit:

Bibliotheek Utrecht	Meeropbrengst/meerkosten	2014*	2015*	2016*	2017*	2018*
Opbrengsten	€ 3.727.882	€3.746.420	€3.765.328	€3.840.635	€3.917.447	€3.995.796
Kosten	€ 3.707.006	€3.737.123	€3.767.822	€3.841.790	€3.917.216	€3.994.130
Verschil	€ 20.876	€ 9.297	-€2.494	-€ 1.155	€ 231	€ 1.666

6.2 Meeropbrengsten

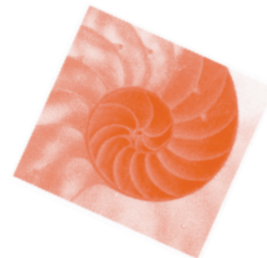
De meeropbrengsten bestaan voor het grootste deel uit jaarlijkse subsidies (ruim 2,5 mio). De overige opbrengsten bestaan met name uit hogere inkomsten door toename bezoekers- en gebruikersaantallen (o.a. entreegelden voorstellingen, betaald internet) (360K), potentiële huuropbrengsten (700K) en horeca (80K).

6.3 Meerkosten huisvesting

De huurkosten gaan met ruim 1,9 mio omhoog. Dit wordt veroorzaakt doordat het totaal aantal gehuurde m2 substantieel omhoog gaat, evenals het bedrag per m2.

6.4 Overige huisvestings- en facilitaire kosten

Ingeschat wordt dat deze kosten bijna 584K omhoog gaan. Dit wordt met name veroorzaakt door hogere energiekosten maar ook omdat huurdersonderhoud nu zelf gebudgetteerd moet worden, kosten welke voorheen door de Gemeente Utrecht gedragen werden. Dit is een gevolg van de verzelfstandiging.



6.5 Verdeling kosten tussen Bibliotheek++ en Artplex

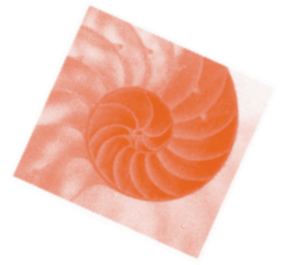
De algemene huisvestings- en facilitaire kosten zijn voor de meeste posten toegerekend aan de Bibliotheek++ en Artplex in de verhouding 76,6% - 23,4% (bewaking, beveiliging en receptie in de verhouding 50% - 50%, gerelateerd aan de openingstijden). Er worden momenteel afspraken gemaakt over de verdeling en de verdeelsleutels.

6.6 Personeelskosten

De personeelskosten gaan met ruim 150K omhoog. Dit wordt veroorzaakt door ruimere openingstijden. Het bedrag is taakstellend in de exploitatiebegroting opgenomen.

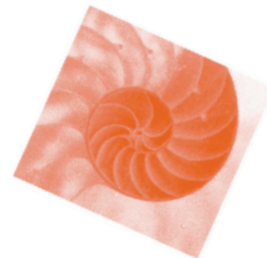
6.7 Fietsparkeren

Het beheer van een fietsenstalling is door de Gemeenteraad toegevoegd aan de exploitatie. De huur van deze vierkante meters is verwerkt in de voorliggende exploitatiebegroting. Uitgegaan wordt echter van een onbemande fietsenstalling. Wij hebben daarbij onze bedenkingen, mede gezien de locatie. Omdat de prijsstelling van fietsparkeren in de omgeving echter nog onbekend is, is het lastig om bedragen aan de kosten- en opbrengstenkant op te nemen. Hier is een nadere invulling noodzakelijk.



Bijlage 1; Exploitatiebegroting

Toegevoegd in separate Excel spreadsheet



Bijlage 2; Geraadpleegde documenten

Door de opdrachtgever zijn een aantal documenten ter beschikking gesteld die door ons zijn bestudeerd voor de exploitatiebegroting:

- Exploitatiebegroting Centrale Bibliotheek Smakkelaarsveld (stuk t.b.v. besluitvorming Gemeenteraad, 20110905);
- Overzicht investeringen inrichting& inventaris nieuwbouw bibliotheek Almere (referentiedocument);
- Bibliotheek Utrecht; IT programma 2010-2016 (auteur: Expanding Visions, d.d. 14 maart 2011);
- Horecastudie Bibliotheek++ (auteur: Moerkerk Advies , d.d. 10 oktober 2011);
- Voorlopig Ontwerp Bibliotheek++ (VO3, Rapp+Rapp, 2013);
- Raming servicekosten Bibliotheek++ en Artplex o.b.v. VO ontwerp (d.d.9-7-2013);
- Demarcatie bieb++ (d.d. 18-4-2013);
- Concept huurovereenkomst Bibliotheek++ (d.d.30-5-2013);
- Begroting 2013 Stichting de bibliotheek Utrecht;
- Memo 'Horeca in de Bibliotheek++' (d.d. 29-1-2012, Ton van Vlimmeren en Henk Camping);
- NFC Index Onderwijs 2011;
- Budgetraming afbouw en inrichting (d.d. 06-09-2013, Bornia Bouwadvies);
- PVE afbouw (d.d. 8-5-2013, Maar! Bouwmanagement).

Bijlage 4c

- Kostenraming afbouw, inrichting en verhuiskosten
Bibliotheek

Totaaloverzicht

	2013	2014	2015	2016	indexatie 2% per jaar
1 Investeringskosten inrichting & inventaris basis (obv extrapolatie Almere) excl.ICT	€ 3.499.904	€ 3.569.902	€ 3.641.300	€ 3.714.126	
2 Afbouw Casco (geactualiseerd obv PVE)	€ 4.564.519	€ 4.655.809	€ 4.748.926	€ 4.843.904	
3 Kosten ICT (geactualiseerd op basis van referentieprojecten)	€ 2.565.500	€ 2.616.810	€ 2.669.146	€ 2.722.529	
4 Additionele kosten	€ 4.556.684	€ 4.647.818	€ 4.740.774	€ 4.835.590	
Subtotaal investeringskosten	€ 15.186.607	€ 15.490.339	€ 15.800.146	€ 16.116.149	
5 Bijdrage grondexploitatie	€ 750.000	€ 750.000	€ 750.000	€ 750.000	Bijdrage komt te vervallen bij voldoende opbrengsten verkoop woningen!
Totale investeringskosten	€ 15.936.607	€ 16.240.339	€ 16.550.146	€ 16.866.149	
alle bedragen excl.BTW					

Kosten afbouw obv PvE Afbouw

Bouwkosten afbouw obv demacractie PvE Afbouw

Verelen van de kosten horeca naar de Bibliotheek en Artplwx verhouding 50%-50%

totaal

€ 321,00

Bibliotheek
€ 3.980.335
€ 584.184
€ 4.564.519

Horeca
€ 1.168.369

Bron:
Bornia Bouwadvies

alle bedragen excl.BTW

Actualisatie Investerings Inrichting per 2013

In verband met de onderhuur van 2375 m2 heeft voor dit aantal m2 minder te worden ingericht dan Gerekend wordt met een bedrag van € 291, - per m2 (pp 2013) gebaseerd op de geïndexeerde benchmark. Dit leidt tot een verlaging van de inrichtingskosten van 2375 m2 x € 291 p.m. = 691.125, -. Daardoor komen de investeringen inrichting bibliotheek per 2013 op **€ 3.499.904, -**

in 2011 was geraamd.

ark met de inrichting van de bibliotheek Almere.

Kosten ICT	prijspeil: 2013
	Investeringsbedrag
IT infrastructuur	€ 1.290.000
Communicatieplatform	€ 100.000
Narrow Casting	€ 100.000
Mediaspace en nieuwe medialab	€ 190.000
Cultuur - en heritagecenter	€ 80.000
Beeld en geluid experience en e-leeromgeving	€ 175.000
E-boetyiek	€ 30.000
RTV-faciliteiten	p.m.
Ticketing en betaalsystemen	€ 150.000
Ontwikkeling, aanpassing en implementatie	€ 150.000
Programma- en projectmanagement	€ 300.000
Totaal	€ 2.565.000
alle bedragen excl.BTW	

Begroting additionele kosten	prijspeil: 2011	Bron:
1 Inhuur expertise: interieurarchitect adviseurs bouw & techniek organisatie-advies projectbegeleiding	€ 500.000	
2 Uitbreiding collectie	€ 600.000	Bron: Centrale Bibliotheek
3 Fysieke verhuizing bibliotheek/mediatheek	€ 120.000	gebaseerd op 7500 m1 boeken, cd's etc., 100 medewerkers (excl.meubilair); geen stellingen verhuizer
4 Leeg opleveren oude locaties	€ 370.700	incl. herstelwerkzaamheden, 2 locaties (Oudegracht, Jacobsstraat). Kengetal: € 50 per m2, 7414 m2
6 Extra huurkosten	€ 735.000	dubbele huur gedurende periode van inrichten en inhuizen, periode 6 maanden, 3 locaties. Bron: Ton van Vlimmeri
7 Kosten instandhouding huidige locaties	€ 351.084	tot moment van verhuizing. Bron: budgetraming onderhoud Res&Smit en AT Osborne
7 Werving en scholing personeel	€ 50.000	Bron: Centrale Bibliotheek
8 BO Educatie inpassen etc.	€ 50.000	Bron: Centrale Bibliotheek
11 Bedrijfskleding	€ 80.000	Bron: Centrale Bibliotheek
12 Aanloopkosten ingebruikname Smakelaarsv	€ 1.250.000	betreft kosten voor positionering CB op het gebied van programma's, lezingen, debat.
13 geschikt maken voor onderhuur	€ 450.000	
Totaal	€ 4.556.784	

all bedragen excl.BTW

Bijlage 4d

- Actualisatie ICT investeringen Bibliotheek

Actualisatie ICT investeringen Bibliotheek++

Inleiding

Het 'IT-Programma 2010-2016 Bibliotheek Utrecht' (Expanding Visions, definitieve versie maart 2011) voorzorg in de investeringen die in 2016 nodig zouden zijn om de Bibliotheek Utrecht in de nieuwe behuizing van de centrale bibliotheek op het Smakkelaarsveld tot een moderne en adequaat toegeruste dienstverlener te maken.

Ook was voorzien in een ontwikkeltraject op weg daar naar toe, waarbij vanaf 2011 via ontwikkelprojecten functionaliteit ten behoeve van de gebruikers van de Bibliotheek ontwikkeld zou kunnen worden.

Het programma werd in 2009 en 2010 opgesteld in een gemengde werkgroep bestaande uit de experts van Expanding Visions en medewerkers van de Bibliotheek Utrecht, Filmtheater 't Hoogt en de bibliotheekserviceorganisatie BiSC. Het is gebruikt in de opstelling van de eerste raming van benodigde investeringen voor Bibliotheek++ in 2011.

Nu, september 2013, is er behoefte aan een actualisatie van dit programma. De belangrijkste redenen daarvoor zijn:

De oplevering en inrichting van de Bibliotheek op het Smakkelaarsveld is nog verder vertraagd naar najaar 2018 en voorjaar 2019. Dit vergt een aanpassing op proces en inhoud;

De technologische ontwikkelingen blijven voortgaan. De foto die in 2010 gemaakt is voldoet al niet meer. Overigens zal dat ook voor deze actualisatie gelden; voor het 2018 is zal die zeker opnieuw bijgesteld moeten worden. Sommige technologie is al achterhaald; andere dient zich aan. Prijzen veranderen continu.

Er was behoefte om meer vanuit de dienstverlening en de functionaliteit voor de diverse gebruikers te denken en plannen in plaats een benadering waarin de technologie centraler staat. Het gemeentebestuur maakt zich op voor de definitieve besluitvorming over de bouw van de nieuwe bibliotheek. De besluitvorming over de investeringskosten is onderdeel van die besluitvorming. Daarom is een zo actueel mogelijke raming van belang.

Omdat er nog geen besluit genomen was en nog geen middelen beschikbaar gesteld waren is er ook geen start gemaakt met het ontwikkeltraject. Dat vraagt om een herziening om daarmee vanaf nu tot aan de opening een gericht ontwikkeltraject in te kunnen gaan.

Ondanks deze argumenten is er een belangrijke reden om een echte actualisatie pas te doen nadat eind dit jaar de definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden. Er is veel onderzoekwerk, onderzoek en vergelijking nodig en dat brengt kosten met zich mee die in deze fase niet te verantwoorden zijn.

Om toch tot een toetsing van de plannen te komen heeft de Bibliotheek Utrecht heeft contact gezocht met DOKlab te Delft. Dit bedrijf, dat voortkomt uit de innovatieve bibliotheekpraktijk, is gespecialiseerd in innovatie van bibliotheekdienstverlening en de technologische componenten daarin. Zij leveren wereldwijd een bijdrage aan bibliotheekvernieuwing en ondersteunen bibliotheken om tegen aanvaardbare kosten hedendaagse dienstverlening te leveren.

Deze notitie is de weerslag van de besprekingen tussen DOKlab en de Bibliotheek Utrecht over welke dienstverlening in 2018 mogelijk moet zijn, welke technologie daarvoor nodig is.

De Bibliotheek Utrecht heeft voor de kostenraming gebruik gemaakt van kengetallen (bijvoorbeeld uit de onderwijssector), benchmarkgegevens en referentieprojecten. Voorts is waar nodig geraamd op basis van kosten van hardware, software en licenties en geschatte implementatiekosten.

Het beeld dat in deze actualisatie ontstaat is dat de eerder geraamde kosten voor investeringen in ICT, -toepassingen en ontwikkeling nog steeds nodig zijn. Dit ondanks de wijzigingen die hierop zijn aangebracht.

In deze notitie worden de verschillende dienstverleningsproducten en kosten achtereenvolgens beschouwd. Daarmee wijkt de opzet af van de eerdere notitie.

de Bibliotheek Utrecht
September 2013

Raming 2011 en ambitieniveau

In de raming van investeringskosten ICT in 2011 waren de volgende posten opgenomen:

ICT Infrastructuur	€ 1.600.000
Communicatieplatform	100.000
Narrow Casting	100.000
Gaming	150.000
Betaalsystemen	150.000
Programma en projectmanagement ontwikkeling en implementatie	<u>300.000</u>
Totaal	€ 2.400.000

Deze posten zijn ontleend aan de rapportage van Expanding Visions voor zover deze de bibliotheekfunctie betreffen.

Geïndexeerd zou op prijspeil 2013 zou €2.500.000,- geraamd mogen worden.

Voor een globale referentie van de kosten van ICT kan de bibliotheek Almere (die in 2010 werd opgeleverd) gehanteerd worden. In Almere is op ICT gebied sprake van een bibliotheek met een vrij basale ICT toepassing, met uitzondering van het onderdeel gaming. Geëxtrapoleerd naar het huidige kostenniveau zou in de vergelijking met Almere de ICT in de Bibliotheek++ rond de €1.850.000, - mogen kosten.

Maar Utrecht wil, zoals in het door de gemeenteraad vastgesteld Moderniseringsplan aangegeven, meer dan basisdienstverlening. Utrecht wil de huidige gebruikers goed en efficiënt bedienen met gemaksdiensten. En wil nieuwe gebruikers aan zich binden door innovatieve dienstverlening. Dat is ook de groeitaakstelling die het gemeentebestuur in de Doorlichting in 2010 heeft meegegeven.

De Bibliotheek op het Smakkelaarsveld zal tenminste 72 uur per week open zijn; waarbij het streven is om naar 12/7 openstelling te gaan. Digitaal zal de Bibliotheek door aanbieder van e-content en e-dienstverlening 24/7 geopend zijn.

De in deze notitie opgenomen dienstverlening en benodigde ICT-componenten zijn nodig om die doelstelling te realiseren.

Beschrijving functionaliteit en dienstverlening, componenten en kosten

Infrastructuur

De infrastructuur voor ICT omvat onder meer de bekabeling, het draadloze netwerk, routers, switches, hubs en overige randapparatuur, servers, werkplekapparatuur voor bibliotheekgebruikers en medewerkers.

De infrastructuur bestaat voor de bibliotheekgebruiker uit werkplekken waar hij of zij kan studeren of werken. Hiertoe is in het hele gebouw wifi beschikbaar. Het gebruik daarvan beperkt zich niet tot werkplekken, maar kan ook plaatsvinden op de loungeachtige plekken en zelfs buiten het gebouw. Tevens zijn 400 werkplekken met Mac of pc en scherm beschikbaar voor bezoekers. Voor zover betalingshandelingen vereist zijn, bijvoorbeeld voor kopiëren of printen of voor betaalde internettoegang, zijn hiervoor op alle verdiepingen betaalsystemen beschikbaar. Multifunctionals bieden de gelegenheid tot kopiëren, maar ook tot printen en scannen.

Ook vindt de bezoeker op de publiekspc's de toegang tot de website en catalogus en de overige diensten van de bibliotheek.

Door elektronische signage en narrow casting van informatie voor de gebruikers kunnen deze gemakkelijk hun weg door het gebouw vinden. Voor de medewerkers zijn er stafpc's beschikbaar om de gebruikers te kunnen ondersteunen in de dienstverlening. Het uitleenproces en het inleveren is volledig geautomatiseerd en zelfservice ingericht. In het retailconcept van de Bibliotheek worden veel materialen frontaal op presentatietafels en -meubelen uitgesteld. Daardoor zijn ze voor de klant niet meer op de veronderstelde plaats in de kasten te vinden. Om de vindbaarheid te garanderen worden de meubels uitgerust met antennes voor RFID ("smartshelves en smarttables") waardoor deze materialen geregistreerd blijven.

De aan te leggen draadloze infrastructuur ondersteunt ook de (volledig mobiele) telefonie waardoor medewerkers ook op de werkvloer altijd bereikbaar zijn.

De veiligheid in de bibliotheek wordt door een uitgebreid videosysteem (mede) gehandhaafd. Daar hoort ook het op afstand kunnen bedienen van toegangen bij. Juist in een gebouw met meerdere functies en uiteenlopende bezoekersgroepen en openingstijden is een sleutelsysteem op basis van keycards en passende autorisaties noodzakelijk.

Al deze functies worden ondersteund door de infrastructuur.

ICT-componenten

- Hardware werkplekken. Er wordt uitgegaan van 75 personeelswerkplekken in publieks- en stafomgeving en 275 werkplekken in de publieksomgeving. Deze zullen deels met pc's, deels met Mac's worden ingevuld. Kosten, inclusief implementatie, € 315.000,-.
- Bekabeling van alle outlets op de zes verdiepingen in Cat 6 en met glasvezelverbinding tussen de hubs op verdiepingen en serverruimte, routers, switches en andere randapparatuur, Wifi op alle vloeren en buiten voor het gebouw, draadloze verbindingen tevens geschikt voor VOIP telefonie. Kosten € 450.000,-.
- Serverpark voor alle functies geraamd op 20-22 stuks. Kosten € 150.000,-.
- Multifunctionals, print-, scan- en copyapparatuur in staf- en publieksruimten. Deze zitten in de exploitatie. Geen investeringskosten.
- Serverruimte. Deze zit in de opgaven casco en afbouw. Geen kosten opgenomen.
- Beveiliging. Videobeveiliging op alle vloeren, achteringang en expeditie, fietsenstalling, opslag en uitleesfaciliteiten. Kaarttoegang tot alle deuren, beheerfaciliteit. Bediening op afstand, alarminstallaties. Kosten € 125.000,-.
- Extra grote schermen en gewone schermen oa. voor signage en narrow casting. Kosten € 150.000,-.
- RFID mediabeheer door smartshelves en smarttables. Kosten € 100.000,-.

Totale kosten ICT infrastructuur € 1.290.000,-.

Communicatieplatforms

De Bibliotheek beschikt over IP-telefonie (VoIP) op basis van vaste toestellen. Voor een brede inzetbaarheid in de dienstverlening, kostenbesparing en het flexwerken is het noodzakelijk vaste en mobiele telefonie door te ontwikkelen naar een multichannel mobiele toepassing voor medewerkers.

Daarnaast wil de Bibliotheek bezoekers in de gelegenheid stellen om projectmatig te werken, elkaar te vinden en hun "sociaal kapitaal" gezamenlijk in te zetten. Denk hierbij aan de werkwijze bij Seats2meet. Kosten hardware en applicaties € 100.000,-.

Narrowcasting

Hiermee wordt de bibliotheekbezoeker op gerichte wijze geïnformeerd over wat er in de Bibliotheek - of in het filmhuis - aan activiteiten speelt, wat er elders gebeurt, wat er te vinden of speciaal is in de ruimte waar hij zich bevindt of wat highlights zijn in de collectie. Dit vergroot de redzaamheid van de klant en de mogelijkheid hem effectief te informeren. Hiervoor is een applicatie voor beeldscherm informatie, met koppeling aan landelijke databases, de landelijke (catalogus) en lokale informatie nodig. Deze moet gesegmenteerd naar collectieonderdelen (werelden) kunnen worden gepresenteerd. Mogelijkheden tot personalisatie van informatie behoren hierbij eveneens tot de mogelijkheden.

Kosten € 100.000,-.

Mediaspace en nieuwe media lab

Met name voor jongeren is een ruimte waar zij individueel of samen kunnen werken met media, kunnen leren hoe ze daarmee kunnen werken en deze kunnen presenteren een belangrijk onderdeel van de nieuwe bibliotheek. Apparatuur die te leen of te gebruiken is om zelf in woord en beeld iets te produceren, instructie en cursusmogelijkheden en om mogelijkheden om te experimenteren en faciliteiten om resultaten te presenteren, te delen of op het web te plaatsen horen daarbij. Naast een leer- en werkgedeelte omvat de ruimte ook een huiskamer waar ook gegamed kan worden. Voorbeelden hierbij zijn de Folkslabs in Aarhus of U-media in Chicago. De opzet voorziet er ook in dat kennis gemaakt kan worden met nieuwe media en mediadragers, deze kunnen worden uitgetest en vergeleken.

(Onderlinge) presentatie, voorlichting over nieuwe media en devices vormen onderdeel van het programma. De investering omvat onder andere apparatuur voor een dergelijke makerspace (opname, montage, presentatie en software) en gamingfaciliteiten. Kosten € 190.000,-.

Cultuur- en heritagecenter

Bibliotheeken zijn bij uitstek plekken waar bezoekers zich bezig willen houden met hun omgeving, de geschiedenis daarvan en wat zich verder daar afspeelt. Touchtables bieden de mogelijkheid om deze informatie goed te presenteren. Maar meer en meer zijn bezoekers daarbij ook zelf producenten van informatie. Het gebruik van touchtables ondersteunt dit op een simpele en "hands-on" wijze, waarbij de tafels uitnodigen tot een interactief en collectief proces. De mogelijkheid om daarbij zelf iets te produceren en in te brengen wordt al geboden in de eerder genoemde Mediaspace. Door toepassing van applicaties waarmee ontsluiting van erfgoed en literatuur wordt mogelijk gemaakt kunnen bezoekers veel meer informatie toevoegen.

Aan hardware zijn Touchtables geschikt (2 x klein 1 x groot). Daarnaast zijn er applicatie en implementatiekosten. Samen € 80.000,-.

Beeld- en geluidexperience en e-leeromgeving

Leren in de Bibliotheek beperkt zich niet tot één plek of één manier. In groepjes, individueel of duo's, met of zonder scherm of eigen tablet of laptop; het kan allemaal. Ook in de mediaspace en het heritagecenter kan geleerd worden.

De Bibliotheek Utrecht gaat op het Smakkelaarsveld als informatiecentrum in beeld en woord ook de mogelijkheid bieden om individueel of in duo's en in een kleine groep (tot 15 personen) via serious gaming en documentaires te leren. Denk aan zaken als theorie voor het rijbewijs, leren van digitale vaardigheden voor laaggeletterden en programma's van de ROC's. Hiertoe zullen 6-7 1 à 2 persoonsplekken worden ingericht en een zaaltje met maximaal 15 stoelen.

Deze faciliteiten zijn ook geschikt om individueel of in een groep film of documentaire on demand (vergelijk vliegtuigstoelen of cabines in EYE) te bekijken.

Ook zal het mogelijk zijn smartboards te gebruiken en reserveren en om via instructievideo of serious gaming te leren.

Geraamde kosten € 175.000,-.

E-boetiek

In de E-boetiek is de hele digitale wereld te vinden, te proberen, te genieten en (waar mogelijk) te downloaden. Hier luister je naar streaming Music, blader je door een e-boek alvorens het te downloaden, bekijk je informatiebestanden, enzovoort.

De kosten van de hardware en applicaties worden geraamd op € 30.000, -.

RTV faciliteiten

Activiteiten in de Bibliotheek++ zullen bij voorkeur ook op het web live via streaming te volgen zijn. Tevens wordt voorzien in uitzendlocatie(s) waarbij nieuws en debat via de regionale omroep kan worden uitgezonden. Een maandelijks literair programma is eveneens voorzien. Voor radio valt te denken aan programma's zoals OBA-live vanuit de Bibliotheek Amsterdam.

Voor de investeringen hierin wordt vooralsnog er van uit gegaan een samenwerkingsovereenkomst met RTV Utrecht aan te gaan of via sponsoring en partnerships in de investeringen te voorzien.

Ticketing en betalingssystemen

De Bibliotheek gaat bestaande betaalsystemen ten behoeve van lenen van media uitbreiden naar ander betaalde diensten zoals cursussen, lezingen, voorstellingen en diensten in het digitale domein (zoals betaalde on-demand diensten, gebruik mediaspace, gamingplekken etc.). Bovendien wordt de Bibliotheek waar mogelijk cashless gemaakt en worden betaalmogelijkheden uitgebreid naar bijv. betalingen per sms of met smartphone. Deze systemen worden gekoppeld aan de administratieve systemen van de Bibliotheek en aan de on-line ticketing faciliteiten. Totale kosten ticketing- en betaalsystemen worden geraamd op € 150.000,-.

Ontwikkeling, aanpassing en implementatie applicaties

Hiervoor worden (kleine) projecten opgezet om bibliotheekfunctionaliteit toe te voegen. Deze zullen waar mogelijk met andere bibliotheekpartners worden uitgevoerd. Denk aan een "Tomtom" om in de (grotere) Bibliotheek de weg te vinden naar bepaalde media, vrije werkplekplekken te vinden, een "leer- en ontdek-app" voor VMBO-leerlingen, enzovoort. Het gaat om het toepasbaar maken van ontwikkelingen in web 3.0, social media en apps. Hiervoor wordt €150.000,- geraamd.

Project- en programmamanagement

Om bovenstaande ontwikkelingen te programmeren, sturen, uitvoeren en implementeren is programma en projectmanagement noodzakelijk. Dit wordt over de komende vijf jaar geraamd op € 300.000,-.

Samenvattende kostenraming

IT infrastructuur	€ 1.290.000
Communicatieplatforms	100.000
Narrowcasting	100.000
Mediaspace en nieuwe media lab	190.000
Cultuur- en heritagecenter	80.000
Beeld en geluid experience en e-leeromgeving	175.000
E-boetiek	30.000
RTV-faciliteiten	p.m.
Ticketing en betaalsystemen	150.000
Ontwikkeling, aanpassing en implementatie	150.000
Programma en projectmanagement	<u>300.000</u>
Totaal geraamde kosten	€ 2.565.000

Bovenstaande bedragen zijn indicatief en gebaseerd op prijspeil 2013.

Voor de ramingen is onder andere gebruik gemaakt van informatie van Bibliotheek Assen, Amsterdam, Almere, Rotterdam, Bibliotheek.nl en uit het overleg met DOKlab.

Na definitieve besluitvorming in de gemeenteraad is bekend welk budget beschikbaar is en kan een concrete planning en kostenraming worden opgesteld.

Dan kan ook gezien worden welke partnerships, sponsorrelaties en dergelijke nodig zijn voor de realisatie van de plannen.

Bijlage 4e

- Budgetraming afbouw Bibliotheek en Artplex

b Utrechtseweg 8B · 1213TS Hilversum
p Bornia 1 · 3971 MX Driebergen
035 62 82 198
info@borniabouwadvies.nl

www.borniabouwadvies.nl

project:
BIBLIOTHEEK++ te UTRECHT

bornia bouwadvies

opdrachtgever:
Bibliotheek Utrecht

onderwerp:
Budgetraming Afbouw

projectnummer:
1327

datum:
10-09-2013

versie:
IV

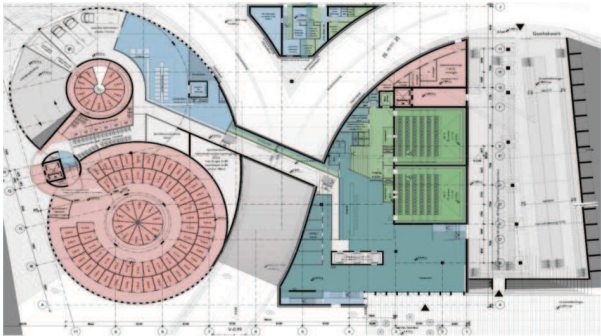


Bornia Bouwadvies BV
KvK: 30107208
BTW: NL.8117.70.783.B.01

Bank 25.46.86.737
BIC: TRIONL2U
IBAN: NL05 TRIO 0254 6867 37

<i>opdrachtgever:</i> Bibliotheek Utrecht	<i>project:</i> Bibliotheek te Utrecht	<i>onderwerp:</i> Budgetraming Afbouw <i>projectnummer:</i> 1327	<i>datum:</i> 10-09-2013 <i>versie</i> IV
--	--	--	--

	Bibliotheek	Artplex	Horeca	Verdeling
--	--------------------	----------------	---------------	------------------



UITGANGSPUNTEN

Prijspeil van de Budgetraming is juli 2013.
Biliotheek ++ Smakkelaarsveld Utrecht VO3; Rapp+Rapp d.d. 14-03-2013 + A1 CONCEPT dd 14-03-2013.
Programma van eisen afbouw; maar! bouwmanagement d.d. 03-09-2013, inclusief alle bijlagen.
Verificatie van de kostenraming; Judy Alkema Facilitair Support d.d. 15-12-2011 inclusief kostenraming d.d. 15-11-2011.

NIET BEGROOT

Investeringskosten.
Kosten ICT volgens opgave Expanding Visions.
Additionele kosten.
Bijdrage grondexploitatie.
Inrichting en inventaris.

VLOEROPPERVLAKTEN

volgens Oppervlaktestaat Rapp+Rapp d.d. 14-03-2013 (casco uitvraag)
(Let op: oppervlaktestaat uitvraag wijkt af van oppervlaktestaat PvE Afbouw !)

werfniveau fietsenberging	909 bm ²
werfniveau (inclusief techniek sprinkler, expedite met HOV tunnel)	1.864 bm ²
begane grond	1.386 bm ²
1e verdieping	2.106 bm ²
2e verdieping	1.753 bm ²
3e verdieping	3.288 bm ²
4e verdieping	3.393 bm ²
5e verdieping	4.097 bm ²
Bruto vloeroppervlakte gebouw	18.796 bm²

Verdeelsleutel voor regels indien deze op basis van de vloeroppervlakten worden verdeeld
Bibliotheek: 13.964 / (13.964 + 3.823 + 1.011) * 100% = 74,3%
Artplex: 3.823 / (13.964 + 3.823 + 1.011) * 100% = 20,3%
Artplex: 1.011 / (13.964 + 3.823 + 1.011) * 100% = 5,4%

SAMENVATTING / CONCLUSIE

Raming bouwkosten Afbouw obv demarcatie PVE Afbouw 18.796 bm² € 299 € 5.629.328

Verdelen van de kosten horeca naar de bibliotheek en Artplex, verhouding 50% - 50% € 1.168.369

RAMING BOUWKOSTEN AFBOUW obv DEMARCATIE PVE AFBOUW

0	Indirecte projectvoorzieningen	
	Werkterreinvoorziening, algemeen	casco
11	Bodemvoorzieningen	
	Bodemvoorziening, algemeen	casco
	Grond, damwanden	casco
	Grond, opruimwerkzaamheden en sanering	casco
	Water, bemalingen, drainage indien van toepassing	casco
13	Vloeren op grondslag	
	Vloeren, constructief, gebouwonderdeel, aanpassingen	casco
	Vloeren, constructief, grondverbetering	casco
	Vloeren, niet constructief, vloeren als bestrating	casco

Bibliotheek	Artplex	Horeca
727	182	bm ²
637	505	722 bm ²
820	277	289 bm ²
1.420	686	bm ²
1.285	468	bm ²
2.405	883	bm ²
3.112	281	bm ²
3.556	541	bm ²
13.964	3.823	1.011 bm ²
74,3%	20,3%	5,4%

VERDELING BOUWKOSTEN PER FUNCTIE

Bibliotheek	Artplex	Horeca
€ 3.980.335	€ 480.625	€ 1.168.369
€ 3.980.335	€ 480.625	€ 1.168.369
€ 584.184	€ 584.184	50 / 50
€ 4.564.519	€ 1.064.809	

opdrachtgever:				project:				onderwerp:				datum:			
Bibliotheek Utrecht				Bibliotheek				Budgetraming Afbouw				10-09-2013			
				te Utrecht				projectnummer:				versie			
								1327				IV			
								Bibliotheek				Artplex			
								Horeca				Verdeling			
16	Funderingsconstructies														
	Funderingsconstructies, algemeen		casco												
	Keerwanden, grond-/waterkerende wanden		casco												
	Keerwanden, grondverbetering		casco												
21	Buitenwanden														
	Anti duivendraad (indien nodig)		casco												
	Buitenwanden, algemeen		casco												
	Gevelopschriften (uitsluitend naam van het gebouw)		casco												
	Reclamevoorziening t.b.v. gebruikers: alle voorzieningen, inclusief extra vermogen	1	pst	€	50.000	€	50.000	€	30.000	€	15.000	€	5.000	60 / 30 / 10	
22	Binnenwanden														
	metal stud of anderszijds ruimtescheidende wanden niet constructief	1	pst	€	750.000	€	750.000	€	675.000	€	75.000			90 / 10 / 0	
	Binnenwanden 75% kozijnen / beglazing														
	De getekende binnenwanden zijn opgenomen in het "casco", de overige binnenwanden zijn opgenomen in de "Afbouw".														
	niet constructieve scheidingswanden tussen		casco												
	overspraakvoorzieningen in bi-wanden die vallen		casco												
	constructieve en brandcompartimenterende		casco												
	ruimteaanbuidingen (uitvoering keuze participanten)	18.796	bm²	€	3,0	€	56.388	€	41.888	€	11.468	€	3.032,7	74 / 20 / 5	
	Vouwwallanden / paneelwallanden werfniveau Artplex - Horeca	1	pst	€	13.950	€	13.950			€	6.975	€	6.975	0 / 50 / 50	
	Vouwwallanden / paneelwallanden cinemacafe - grand cafe	1	pst	€	6.975	€	6.975				€		6.975	0 / 0 / 100	
	Transparante schuifwand begane grond tpv trap bij de kiosk	1	pst	€	15.113	€	15.113			€	15.113			0 / 100 / 0	
	Vouwwallanden / paneelwallanden 1e verdieping tpv expositieruimte	1	pst	€	29.295	€	29.295	€	14.648	€	14.648			50 / 50 / 0	
	Vouwwallanden / paneelwallanden 1e verdieping bibliotheek - foyer	1	pst	€	23.715	€	23.715	€	11.858	€	11.858			50 / 50 / 0	
23	Vloeren														
	demontabel podium	1	pst		inrichting										
	vast podium 'nagelvast' incl. podiumvloer				casco										
	Vloeren (ook die de tribunevorm volgen), galerijen, balkons, algemeen (constructief)				casco										
24	Trappen en hellingen														
	Trappen en hellingen, algemeen				casco										
27	Daken														
	Daken, luifels, overkappingen, algemeen (constructief)				casco										
	Hemelwaterafvoeren en waterkerende gevelvoorzieningen				casco										
28	Hoofddraagconstructies														
	Kolommen, liggers, spanten, algemeen				casco										
31	Buitenwandopeningen														
	Automatische deuren bij entree (buiten-binnen situaties)				casco										
	Automatische deuren in scheidingswanden tussen huurders				casco										
	Automatische deuren (binnen situaties overig)	1	pst	€	25.000	€	25.000	€	25.000					100 / 0 / 0	
	(tpv dienststruimten met veel boekentransport, binnenwanden)														
	Buiten hang- en sluitwerk (2 SKG, eurocilinders)				casco										
	Buiten rolluiken				n.v.t.										
	Buitenbeglazing, algemeen leveren en aanbrengen				casco										
	Buitenwandopeningen, algemeen gevuld met kozijnen, ramen en deuren				casco										
	Buiten zonwering leveren en aanbrengen op zonbeschenen gevels vanuit klimaattoegpunt (automatische regeling)				casco										
	Binnenzonwering, leveren en aanbrengen	1	pst		inrichting										
32	Binnenwandopeningen														
	toegangsdeuren theaterzaal				casco										
	Binnenkozijn in brandcompartimenterende scheidingen				casco										
	Binnenkozijn in constructieve wanden (dekkend) schilderen				casco										
	Hang- en sluitwerk t.b.v. bi-wandopeningen in bi-wanden die vallen onder het casco				casco										
	Hout binnenaftrimmingen schilderen, welk onderdeel zijn van Casco				casco										
	Beschermende maatregelen t.b.v. binnen/buitenkozijnen				casco										
	Kaartlezers e.d.				zie hfd 65										
	Binnenwandopeningen opgenomen in "Afbouw"				zie hfd 22										
34	Balustrades en leuningen														
	Binnenbalustrades en leuning, schilderwerk				casco										
	Buitenbalustrades en leuning, schilderwerk				casco										
	Heftribune	1	pst		inrichting										
	Vaste tribune				casco										
	Flexibele tribune entreehal	1	pst		inrichting										
	Voorzieningen open podium entreehal	1	pst	€	7.500	€	7.500	€	7.500					100 / 0 / 0	
37	Dakopeningen														
	Daklichtopeningen, algemeen				casco										
	Toegang dak t.b.v. installaties				casco										

opdrachtgever:		project:		onderwerp:		datum:	
Bibliotheek Utrecht		Bibliotheek		Budgetraming Afbouw		10-09-2013	
		te Utrecht		projectnummer:		versie	
				1327		IV	
				Bibliotheek	Artplex	Horeca	Verdeling
Buitenwandafwerkingen							
Buitenbekleding, algemeen	casco						
Buitenwandafwerking, algemeen	casco						
Buitenschilderwerk	casco						
Het schilderwerk aan de binnenzijde van de buitenkozijnen in overige gevallen		casco					
Binnenwandafwerkingen (constructieve en vaste binnenwanden)		volgens afwerkstaat					
Akoestische wandafwerking voor zover bouwkundig en noodzakelijk voor de te realiseren nagalmtijd volgens uit comfortklasse, exclusief filmzalen	casco						
"doos-in-does"constructie: = maatwerk in overleg met huurder. Volgens Artplex kan de benodigde geluidsisolatie worden gerealiseerd door een combinatie van wandafwerking en "doos-in-does"constructie waardoor een besparing kan worden gevonden in de uitvoering van de "doos-in-does"constructie (win-winsituatie)	casco						
Binnenschilderwerk	casco						
Binnenwand, schoonmetselwerk	casco						
Binnenwandbekledingsplaat (standaard)	casco						
Binnenwandpleisterwerk/spuitwerk (standaard)	casco						
Binnenwanden plinten (uitgangspunt is plintloos bouwen	1 pst	In prijs vloerafwerkingen					
Steenachtige wanden (o.a. beton): uitmessen/affilmen, waar geen schilderwerk is voorzien sausen of spuitwerk	casco						
Wandpleister steenachtig,in trappenhuizen, noodtrappenhuizen onafgewerkt	casco						
Wandtegels sanitaire groepen tot 2,4 m hoogte	casco						
Binnenwandafwerkingen (niet constructieve binnenwanden)		volgens afwerkstaat					
Binnenwandafwerkingen (niet constructieve binnenwanden)	1 pst	€ 150.000	€ 150.000	€ 111.427	€ 30.506	€ 8.067,3	74 / 20 / 5
Stoffen vilten cassettes tpv zalen	8 zaal	inrichting					
Vloerafwerkingen		volgens afwerkstaat					
cementdekvloeren	casco						
Coral vloerafwerking (inloop matten) tpv entrees	casco						
Natuur-/kunststeenvloer entreegebied, excl. horeca (max. 1.000 m2)	casco						
Vloertegelwerk sanitaire ruimten	casco						
Bibliotheek	12.568 m ²	€ 90	€ 1.131.084	€ 1.131.084			100 / 0 / 0
uitneembare vloer projectieruimten	8 zaal	€ 3.500	€ 28.000		€ 28.000		0 / 100 / 0
Nagelvaste podiumvloer zaal 1	110 m ²	€ 75	€ 8.250	€ 8.250			100 / 0 / 0
Artplex	3.331 m ²	inrichting					
Horeca grotendeels granito	1.011 bm ²	€ 200	€ 202.200			€ 202.200	0 / 0 / 100
Trap- en vloerafwerkingen							
Binnentrapafwerkingen, excl. Noodtrappenhuizen (onafgewerkt)	casco						
Plafondafwerkingen		volgens afwerkstaat					
Akoestische plafondafwerking, exclusief filmzalen	casco						
"doos-in-does"constructie	casco						
Binnenplafondafwerkingen saus en schilderwerk	casco						
Binnensysteemplafonds mineraal	casco						
Plafondeilanden, mineraal	casco						
plafondafwerking fijn effen glasvlies tpv centrale hal	1 pst	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000			100 / 0 / 0
meerprijs "naadloos" plafond tpv horeca	1 pst	€ 15.000	€ 15.000			€ 15.000	0 / 0 / 100
meerprijs "naadloos" plafond tpv sanitaire ruimten	1 pst	€ 3.500	€ 3.500	€ 2.600	€ 712	€ 188,2	74 / 20 / 5
gefineerd houten schermen in filmzalen tbv geluid		in Casco vanuit de post "akoestisch voorzieningen" groot € 500.000,-					
Dakafwerkingen							
Dakafwerking, luifels, overkappingen, daken (geen Eco dakbedekking)	casco						
Warmteopwekking: centraal							
Warmteopwekking algemeen	casco						
Riolering afvoeren	casco						
Afvoeren hemelwater in het gebouw							
binnenriolering	casco						
Afvoeren hemelwater buiten het gebouw	casco						
Afvoeren, vacuümsystemen	casco						
Akoestische isolatie	casco						
Afvoeren vuilwater (fecaliën) standaard	casco						
Afvoeren, huishoudelijk afvalwater	casco						
Vetvangputten (alleen bij horeca- of (grote) kantinekeuken met apart riolering):	1 pst	in raming Moerkerk					
uitgangspunt is een door gebruiker te plaatsen prefab vetafscheider							
Vuilwaterpompinstallatie: uitgangspunt is afvoer onder vrij verval	n.v.t.						

<i>opdrachtgever:</i> Bibliotheek Utrecht	<i>project:</i> Bibliotheek te Utrecht	<i>onderwerp:</i> Budgetraming Afbouw <i>projectnummer:</i> 1327	<i>datum:</i> 10-09-2013 <i>versie</i> IV
--	--	--	--

								Bibliotheek	Artplex	Horeca	Verdeling		
53	Waterinstallaties												
	Drinkwater: Netaansluiting	casco											
	Drukverhogingsinstallatie	casco											
	Legionela bestrijding (installatietechnisch, geen airco)	casco											
	Legionela bestrijding, uitvoering beheersmaatregelen	1 pst	€	5.000	€	5.000	€	3.714	€	1.017	€	268,9	74 / 20 / 5
	Waterinstallaties	casco											
	Verwarmd tapwater:												
	Direct verwarmd met voorraad	1 pst	€	-	€	-							
	Indirect verwarmd met voorraad (boiler > 15 liter)	1 pst	€	10.000	€	10.000	€	7.428	€	2.034	€	537,8	74 / 20 / 5
	Indirect verwarmd met voorraad (boiler ≤ 15 liter (o.a. close-in boiler))	1 pst	€	15.000	€	15.000	€	11.143	€	3.051	€	806,7	74 / 20 / 5
	douches	casco											
	Brandslanghaspel tbv schoonmaak afvalopslag	1 pst	€	7.500	€	7.500	€	5.571	€	1.525	€	403,4	74 / 20 / 5
54	Gassen												
	Aardgas t.b.v. horeca: geen gasaansluiting	n.v.t.											
55	Koude opwekking en distributie												
	Koude opwekking algemeen	n.v.t.											
	Warmte koude opslag	?											
	Betonkernactivering	casco											
	Splitsystemen serverruimte bib + artplex en beheerdersruimte Artplex	1 pst	€	20.000	€	20.000	€	5.000	€	15.000			25 / 75 / 0
56	Warmte distributie m.b.v. water												
	Radiator systemen	casco											
	Convactor systemen	casco											
	Vloerverwarmingssystemen	1 pst	nvt	ivm betonkernactivering									
	Stralingssystemen	casco											
	Warmtesystemen m.b.v. lucht	casco											
57	Luchtbehandeling												
	Mechanische luchtbehandelingsystemen:												
	Afzuiging specifieke apparaten	1 pst	€	50.000	€	50.000	€	37.142	€	10.169	€	2.689,1	74 / 20 / 5
	Afzuiging/koeling serverruimte	1 pst	zie hfd 55										
	Afzuiging projectorruimten	8 st	€	750	€	6.000		€	6.000				0 / 100 / 0
	Centraal	casco											
	Extra afzuiging rokersruimte	1 pst	Niet van toepassing										
	Extra afzuiging t.b.v warmte afvoer computerapparatuur e.d. ingeval dat apparatuur extra ventilatie, boven op wat de standaard aanwezig is, vereist	1 pst	€	7.500	€	7.500	€	5.571	€	1.525	€	403,4	74 / 20 / 5
	Kanalen systeem	casco											
	Luchtbehandelingapparaten	casco											
	Plafond systemen	Aanname: niet van toepassing											
58	Regelinstallaties												
	Algemeen	casco											
	Indeling van de installaties in voldoende groepen:												
	Automatische dag en nachtschakeling	casco											
	gescheiden afleesmeters tbv energiegebruik, afleesmogelijkheid per huurder mogelijk	casco											
	Meten energie gebruik, automatisch door NUTS, telemetrie	casco											
	Naar functie, soort systeem, comfortniveau en bedrijfstijden	casco											
	Optimalisering van de in en uitschakeltijdstippen	casco											
	Processchema en functieomschrijving	casco											
	Ruimtecondities in en buiten bedrijfstijd	casco											
	Toepassen van individuele naregelingen zoals thermostatische radiatorafsluiters	casco											
	Uitschakelen buiten bedrijfstijden en beschermen tegen vorstgevaar	casco											
	Vakantieprogramma(s)												
	Vakantieprogramma(s) instellen, uitleg eerste keer	casco											
	Nachtverlaging	casco											
	Programma's worden vooraf overeengekomen met gebruikers waarna instelling door eigenaar volgt, hierop wordt verrekend. Gebruikers kunnen zelf niet de instellingen veranderen. Indien aanpassingen gewenst worden dienen deze schriftelijk aangegeven te worden.	casco											
60	Elektrotechniek, zwakstroom												
	Armaturen, verlichting	1 pst	zie hfd 63										
	Deurbelinstallatie	casco											
	Levering en plaatsing deurbelinstallatie, centrale entree	casco											
	MIVA signaleringen in toiletten	casco											
	Overvaldrukknoppen (6 stuks) en bijbehorende installatie	1 pst	€	25.000	€	25.000	€	18.571	€	5.084	€	1.345	74 / 20 / 5

opdrachtgever:				project:				onderwerp:				datum:			
Bibliotheek Utrecht				Bibliotheek				Budgetraming Afbouw				10-09-2013			
				te Utrecht				projectnummer:				versie			
								1327				IV			
												Bibliotheek	Artplex	Horeca	Verdeling
Centrale elektrotechnische voorzieningen (basisinstallatie)															
Licht- en krachtinstallaties	casco														
Voedingen t.b.v. bovengenoemde disciplines	casco														
voorzieningen in vloer	casco														
Verdeelinrichting	casco														
voorzieningen tbv mobiele beamers ed apparaten	1 pst	€	25.000	€		25.000	€		18.571	€		5.084	€		1.345 74 / 20 / 5
Overspanningbeveiliging	casco														
Kanalisatie, kabelgoten, wandgoten e.d.	casco														
Schakelaars en wandcontactdozen in buitenmuren	casco														
verduisteringsgordijnen	zie hfd 72														
Krachtstroom 230/400V en hoger															
Kengetal bibliotheek	13.964	bm²	€		4	€		55.856	€		55.856				100 / 0 / 0
Kengetal artplex	3.823	bm²	€		7	€		26.761		€		26.761			0 / 100 / 0
Kengetal horeca	1.011	bm²	€		13	€		13.143					€	13.143	0 / 0 / 100
dubbele wandcontactdozen conform NEN 1010	1 pst			in	bovenstaand	kengetal									
Wasmachine	1 pst			in	richting										
Bedrijfskeuken/kantine installaties	1 pst			in	bovenstaand	kengetal									
Bedrijfskeuken/kantine installaties, apparatuur	1 pst			in	bovenstaand	kengetal									
Aansluitpunt specifieke apparatuur	1 pst			in	bovenstaand	kengetal									
Centrale panelen t.b.v. storingmeldingen	casco														
Nevenpanelen t.b.v. storingsmeldingen	1 pst			in	bovenstaand	kengetal									
Energiezuilen	1 pst			in	bovenstaand	kengetal									
Technische installaties en liften	casco														
Transformatorruimte (exclusief trafo)	casco														
Centrale verdeelkast	casco														
Overige verdeelkasten	1 pst			in	bovenstaand	kengetal									
Wandcontactdozen per werkplek en algemene ruimten	1 pst			in	bovenstaand	kengetal									
Wandgoten kantooruimten en computerruimten	1 pst			in	bovenstaand	kengetal									
Verlichtingsinstallatie															
Verlichtingsarmaturen, basis volgens BU - 20110427 - VO concept 2 v1.0.doc, tabel op blz. 12 met opmerking onder (*)	casco														
verlichting buiten basisverlichting bibliotheek	1 pst	€	260.000	€		260.000	€		260.000						100 / 0 / 0
verlichting buiten basisverlichting artplex	1 pst			in	richting										
verlichting buiten basisverlichting horeca	1 pst	€	50.000	€		50.000	€		50.000						100 / 0 / 0
Grid t.b.v. toneelverlichting	1 pst	€	60.000	€		60.000	€		60.000						100 / 0 / 0
Toneelverlichting	1 pst	€	40.000	€		40.000	€		40.000						100 / 0 / 0
Zaalverlichting + dimbare verlichting voorstellingsruimten	1 pst			zie	bovenstaand										
Werklicht, basisverlichting toneel en podium	casco														
Centrale veeginstallatie (indien als maatregel toegepast om aan de EPC eis te voldoen, maakt de installatie deel uit van het casco)	1 pst			zie	bovenstaand										
Schakelaars en wandcontactdozen, basis BU - 20110427 - VO concept 2 v1.0.doc, blz.	casco														
45, paragraaf 5.6.3, alleen de aantallen data-aansluitingen (64) en dubbele wandcontactdozen															
Indicatieverlichting, belet	1 pst			zie	bovenstaand										
Sfeerverlichting en accentverlichting				in	richting										
nachtverlichting	1 pst			zie	bovenstaand										
Noodverlichtingsinstallatie, centrale unit, op basis van huidige opet	casco														
Noodverlichtingsinstallatie, installatie na centrale unit	casco														
Reclameverlichting	1 pst			zie	bovenstaand										
Communicatie															
omroepinstallatie	1 pst	€	75.000	€		75.000	€		55.713	€		15.253	€		4.034 74 / 20 / 5
tijdsignalering	1 pst			niet	van	toepassing									
Aansluiting op net	1 pst	€	7.500	€		7.500	€		5.571	€		1.525	€		403 74 / 20 / 5
Aansluitpunt telefoon t.b.v. lift	casco														
Actieve apparatuur, HUBS, Switches, Servers, e.d.	1 pst			in	richting										
Algemene personenoproep	1 pst			in	richting										
CAI 1 voorziening	casco														
Data en telefoonaansluiting (ISDN)	1 pst	€	-	€		-	"zie raming EV"		??			??			
Data en telefoonbekabelingsinfrastructuur (uitsluitend loze leidingen i.o.m. gebruikers op basis van ICT plan)	1 pst	€	-	€		-	"zie raming EV"		??			??			
loze leidingen en kabelgoten in binnenwanden	18.796	bm²	€		3	€		56.388	€		41.888	€		11.468	€ 3.033 74 / 20 / 5
Geluids distributie	18.796	bm²	€		2	€		37.592	€		27.925	€		7.645	€ 2.022 74 / 20 / 5
Gesloten televisiesiecircuits (CCTV)	18.796	bm²	€		5	€		93.980	€		69.813	€		19.113	€ 5.054 74 / 20 / 5
Intercom	18.796	bm²	€		2	€		37.592	€		27.925	€		7.645	€ 2.022 74 / 20 / 5
Ledige bestaande voorzieningen in buitenwanden (buis en doos) t.b.v data en telefoonbekabeling.	18.796	bm²		niet	van	toepassing				€		-			
Ledige voorzieningen t.b.v. CAI	18.796	bm²	€		1	€		9.398	€		6.981	€		1.911	€ 505 74 / 20 / 5
Muziekinstallaties	1 pst			in	richting										
Patchkasten	1 pst			in	richting										
Printers, PC's en kopieerapparaten/ scanners/ papiervernietersaars	1 pst			in	richting										
Radio / Mobilofoon	1 pst			in	richting										
Telefoon toestellen, faxen en overige actieve apparatuur	1 pst			in	richting										
UPS installatie	1 pst	€	-	€		-	"zie raming EV"		??			??			

opdrachtgever:				project:	onderwerp:		datum:	
Bibliotheek Utrecht				Bibliotheek	Budgetraming Afbouw		10-09-2013	
				te Utrecht	projectnummer:		versie	
					1327		IV	
					Bibliotheek	Artplex	Horeca	Verdeling
Serruimte				1 pst	€ - € -	??	??	
ICT ondersteuning/ draadloos per werkplek				1 pst	inrichting			
infozuil computerondersteund				1 pst	€ 10.000 € 10.000	€ 7.428 € 2.034	€ 538	74 / 20 / 5
no break voorzieningen				1 pst	€ 15.000 € 15.000	€ 11.143 € 3.051	€ 807	74 / 20 / 5
Voorziening voor slechthorenden filmzalen				1 pst	inrichting			
65	Beveiliging							
	Bliksembeveiligingsinstallatie			casco				
	Blusdekens			1 pst	inrichting			
	Gasblusinstallatie serruimte			1 pst	€ 10.000 € 10.000	€ 7.428 € 2.034	€ 537,8	74 / 20 / 5
	Brandmeldinstallatie			casco				
	Brandschermen theaterzaal (> 1.000 m2)			casco				
	Sprinklerinstallatie, indien nodig			casco				
	Camera bewakingsinstallatie (CCTV)			1 pst	€ 50.000 € 50.000	€ 37.142 € 10.169	€ 2.689	74 / 20 / 5
	Deurgrendelingen en ontgrendelingen t.b.v. afsluitbaarheid van delen van een gebouw bij deelgebruik (bv avonduren). (gerekend op grendelingen met sleutels)			1 pst	€ 7.500 € 7.500	€ 5.571 € 1.525	€ 403	74 / 20 / 5
	Deurgrendelingen en ontgrendelingen t.b.v. brandcompartimentering			casco				
	Elektronische bewegwijzering			1 pst	zie hfd 22 ruimteaanduiding			
	Hoofdaarding ringleiding			casco				
	Inbraakbeveiligingsinstallatie (in gangen en iedere gebruikruimte op de begane grond en naast platte daken die direct van buitenaf bereikbaar zijn)			1 pst	€ 60.000 € 60.000	€ 44.571 € 12.202	€ 3.227	74 / 20 / 5
	Inbraakinstallatie ledige voorzieningen, huidige situatie			1 pst	nvt			
	Ontruimingsinstallatie			casco				
	Aansluiting ontruimingsinstallatie op projectie/geluidssysteem artplexzalen			1 pst	inrichting			
	Poederblussers / CO2 blussers			1 pst	€ 12.500 € 12.500	€ 9.286 € 2.542	€ 672	74 / 20 / 5
	Sociale alarmering t.b.v. mindervalide toilet			casco				
	Toegangscontrole (kaartlezers e.d.)			1 pst	€ 100.000 € 100.000	€ 74.284 € 20.337	€ 5.378	74 / 20 / 5
	Uitvoering beveiligingsaspecten zoals genoemd en conform bouwbesluit geëist. tevens			casco				
	volgens de eisen van het waterleverend bedrijf			casco				
	volgens de eisen van de plaatselijke brandweer			casco				
	volgens het boek 'Een brandveilig gebouw installeren			casco				
	volgens het bouwbesluit			casco				
	volgens NEN 1006 leidingwaterinstallaties			casco				
	volgens NEN 1594,2559,3011,3211 brandslanghaspels			casco				
66	Transport installaties							
	Lift installatie(s) ARBO eis			casco				
	Roltrappen			casco				
	Glazenwasinstallaties (gevelonderhoud)			casco				
	Heftableaus			n.v.t.				
	Hijswerktuigen, toneelvoorzieningen zaal 1			inrichting				
	tillift palletwagens			1 pst	€ 14.000 € 14.000	€ 14.000		100 / 0 / 0
	"taakstellende" meerkosten van de grotere goederenlift			1 pst	€ 100.000 € 100.000	€ 100.000		100 / 0 / 0
67	Gebouwbeheersvoorzieningen							
	Elektrotechnisch			casco				
	GBS t.b.v. klimaatinstallaties			casco				
	GBS t.b.v. bediening en signalering			casco				
	GBS t.b.v. elektronische systemen			casco				
	GBS t.b.v. onderhoud			casco				
	GBS t.b.v. energiegebruik			casco				
	GBS t.b.v. beheerskosten			casco				
	verdeelkasten			casco				
71	Vaste verkeersvoorzieningen							
	Aanvullende bebording, naamplaten, decoraties, speciale meubilering e.d.			1 pst	inrichting			
	Kunstwerken			casco				
72	Vaste gebruikersvoorzieningen							
	meerkosten van de theatervoorzieningen			1 pst	€ 34.944 € 34.944	€ 34.944		100 / 0 / 0
	"taalstellend" boektransportsysteem			1 pst	€ 600.000 € 600.000	€ 600.000		100 / 0 / 0
	bijzondere gebruikers specifieke voorzieningen			1 pst	nader te bepalen			
	binnenrolluiken			1 pst	niet van toepassing			
	volautomatische machines tbv frisdrank/ thee koffie e.d			1 pst	volgens opgave Moerkerk			
	keukenvoorzieningen			1 pst	volgens opgave Moerkerk			
	Garderobe-rek			1 pst	€ 2.500 € 2.500	€ 1.857 € 508	€ 134	74 / 20 / 5
	Kapstokken			1 pst	inrichting			
	Prikborden, notitie borden, electronische infozuilen/borden			1 pst	inrichting			
	van bestaande voorzieningen evt. achter constructie in casco							
	trekkenwand t.b.v. toneel			n.v.t.				
	bewaarboxen, lockers			1 pst	inrichting			
	electrische verduisteringen tpv expositieruimte			1 pst	€ 20.000 € 20.000	€ 10.000 € 10.000		50 / 50 / 0
	electrische verduisterings gordijnen tpv filmzaal 1, 2 en 4			1 pst	€ 45.000 € 45.000	€ 45.000		0 / 100 / 0
	handbediende gordijnen tpv activiteitenruimte en vergaderzalen			1 pst	inrichting			

opdrachtgever:					project:		onderwerp:			datum:		
Bibliotheek Utrecht					Bibliotheek		Budgetraming Afbouw			10-09-2013		
					te Utrecht		projectnummer:			versie		
							1327			IV		
							Bibliotheek		Artplex		Horeca Verdeling	
flexibele scheidingen	1	pst	zie hfd 22									
Werkbladen	1	pst	exclusief									
Balie	1	pst	€ 40.000	€	40.000	€	29.714	€	8.135	€	2.151	74 / 20 / 5
Klokken op batterij of netstroom	1	pst	inrichting									
tribunestoelen	796	st	inrichting									
projectie beamer en theater management systeem 5 zalen, Artplex neemt 3 beamers mee uit de huidige zalen.	5	zaal	inrichting									
audiosysteem, dolby geluidsinstallaties	8	zaal	inrichting									
doek afmeting ca. 12m1 inclusief bewegende kaders (verticale zij-kaders)	8	st	inrichting									
automatisering licht en zaal systemen	8	zaal	inrichting									
bekabeling en digitale synage systeem	8	zaal	inrichting									
verrijdbare lift	1	pst	inrichting									
meerprijs verrijdbare/ telescoop tribune tov casco tribune tpv zaal 5 en 6	2	pst	nader te bepalen									
coulissen	1	pst	€ 10.000	€	10.000	€	10.000					100 / 0 / 0
regiewerkplek tbv theateervoorzieningen in zaal 1	1	pst	inrichting									
uitbreiding van de aanwezige mengtafel zaalversterking van Artplex	1	pst	inrichting									
Uitbreiding van de aanwezige mengtafel toneelverlichting van Artplex	1	pst	inrichting									
Theatergordijnen met bediening	1	pst	€ 25.000	€	25.000	€	25.000					100 / 0 / 0
theaterdoek en horizontgaas	1	pst	inrichting									
Aanvullende electrotechnische aspecten zaal 1 tbv theateervoorzieningen	1	pst	€ 10.000	€	10.000	€	10.000					100 / 0 / 0
Inrichting Creativityroom	1	pst	inrichting									
Betalingssysteem Artplex	1	pst	inrichting									
Techniekkasten onder het filmdoek (19 inch rekken)	1	pst	inrichting									
TMS systeem	1	pst	inrichting									
Extra raamkozijn in zaal tbv theateervoorzieningen	1	pst	€ 3.000	€	3.000	€	3.000					100 / 0 / 0
Vaste keukenvoorzieningen												
volgens opgave Moerkerk Advies versie 10-10-2011, ondertussen zijn er een aantal planaanpassingen doorgevoerd. Wij verwachten echter dat de totaalopgave gehanteerd kan blijven.	1	pst	€ 848.205	€	848.205				€	848.205		0 / 0 / 100
Aanrechtbladen	1	pst	volgens opgave Moerkerk									
Centrale keuken, aparte keukens, kantinevoorzieningen	1	pst	volgens opgave Moerkerk									
installatietechnisch kanalen t.b.v. afzuiging horeca (bouwkundige schachten vallen onder casco)	1	pst	volgens opgave Moerkerk									
Keukenapparatuur	1	pst	volgens opgave Moerkerk									
Keukenblok, aanrechtblad bovenkast(en) (bouwkundige voorzieningen)	1	pst	volgens opgave Moerkerk									
Keukeninrichting	1	pst	volgens opgave Moerkerk									
Keuken 5e verdieping	1	pst	€ 20.000	€	20.000	€	14.857	€	4.067	€	1.075,6	74 / 20 / 5
Mobiele barstations	1	pst	inrichting									
satelliet keuken grand cafe brasserie	1	pst	€ 15.000	€	15.000					€	15.000	0 / 0 / 100
Automaten voorzieningen	1	pst	inrichting									
Vaste sanitaire voorzieningen												
Babyverschoontafel	1	pst	€ 2.500	€	2.500	€	1.857	€	508	€	134	74 / 20 / 5
schaamschotten urinoirs	1	pst	€ 2.000	€	2.000	€	1.486	€	407	€	108	74 / 20 / 5
Aansluiten sanitair op de binnenriolering			casco									
Afvalvoorzieningen alleen containerruimte			casco									
Afvoergarnituur			casco									
Douchecombinatie (MIVA ruimte)			casco									
Douche, met thermosstatische mengkraan			casco									
Elektrische handendrogers	1	pst	€ 5.000	€	5.000	€	3.714	€	1.017	€	269	74 / 20 / 5
Fonteinbak			casco									
Hangend toilet, urinoir			casco									
Gevelkom, tapkraan			n.v.t.									
Glijstangcombinatie etc. (MIVA ruimte)			n.v.t.									
Kranen en kranenafvoercombinaties			casco									
Mindervalidentoilet (conform Arbo)			casco									
Naden afdichten tussen sanitaire toestellen en wanden en vloeren			casco									
Rollanddoekhouder	1	pst	zie elect. handdroger									
Sanitaire toestellen (standaard)			casco									
Sanitaire wanden			casco									
Spiegels, al dan niet in tegelwerk opgenomen	1	pst	€ 10.000	€	10.000	€	7.428	€	2.034	€	538	74 / 20 / 5
Staande closetcombinaties			casco									
Tapkraan met beluchter / terugslagklep			casco									
Tapkraan t.b.v. koffiezetautomaat	1	pst	€ 2.500	€	2.500	€	1.857	€	508	€	134	74 / 20 / 5
Tapkraan t.b.v. vaatwasmachineaansluiting	1	pst	€ 2.500	€	2.500	€	1.857	€	508	€	134	74 / 20 / 5
Toebehoren sanitair			casco									
Toiletgarnituur	1	pst	€ 7.500	€	7.500	€	5.571	€	1.525	€	403	74 / 20 / 5
Uitstortgootsteen, inclusief emmerrooster en stootrand in werkkast			casco									
Urinoir met drukspoeler			casco									
Vloerafvoerputten			casco									
Vrijhangende closetcombinaties			casco									
Wastafelcombinaties			casco									
Wastafelkraan			casco									
Werkkasten			casco									
Zeepbakjes / dispensers, handdoekhaakje	1	pst	€ 2.500	€	2.500	€	1.857	€	508	€	134	74 / 20 / 5

opdrachtgever: Bibliotheek Utrecht			project: Bibliotheek te Utrecht		onderwerp: Budgetraming Afbouw projectnummer: 1327		datum: 10-09-2013 versie IV		
					Bibliotheek	Artplex	Horeca	Verdeling	
Vaste opslagvoorzieningen									
Kasten / rekken / stellingen (basis) in binnenbergingen	1 pst	inrichting							
Vaste fietsenstalling, inclusief fietsenrekken	casco								
Losse verkeersinventaris									
Bewegwijzering binnen	1 pst	zie hfd 22	tpv	ruimteaanwijding					
Los meubilair, kunstwerken, decoraties	1 pst	inrichting							
Losse verkeersinventaris	1 pst	inrichting							
Losse gebruikersinventaris									
Bijzonder meubilair (specifieke functiedoeleinden)	1 pst	inrichting							
Kantoorinrichting Artplex	1 pst	inrichting							
Meubilair	1 pst	inrichting							
Brievenbus	1 pst	€ 4.500	€ 4.500	€ 3.343	€ 915	€ 242,0	74 / 20 / 5		
Inleverpunt voor boeken aan buitengevel	1 pst	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500			100 / 0 / 0		
Kopieermachines	1 pst	inrichting							
Kluis	1 pst	inrichting							
Losse keukeninventaris									
Bijzondere keukeninrichting	1 pst	inrichting							
Koffiezetapparaat, was-/droogmachine, koelkast	1 pst	inrichting							
Kooktoestellen	1 pst	volgens opgave Moerkerk							
Losse sanitaire inventaris									
Losse sanitaire inventaris	1 pst	inrichting							
Voorzieningen t.b.v. hygiëne	1 pst	inrichting							
Losse schoonmaak inventaris									
Schoonmaakapparatuur	1 pst	inrichting							
Vuilopslag, vuiltransport	1 pst	inrichting							
Losse opslag inventaris									
Bijzonder gemechaniseerde voorzieningen	1 pst	€ -	€ -	??	??	??			
Losse opslagvoorziening, algemeen	1 pst	inrichting							
Terrein									
	n.t.b.								
overige waaronder adviezen									
	1 pst	inrichting							
Totaal raming bouwkosten afbouw					€ 5.629.328	€ 3.980.335	€ 480.625	€ 1.168.369	

Bijlage 4f

- Geactualiseerde exploitatie en investeringen afbouw
inrichting Artplex

Totaaloverzicht exploitatie 2018	
bij 150.000 bezoekers	
Bezoekers	€ 1.565.528
Verhuur	€ 601.333
Subsidies	€ 527.631
Reclame, sponsoring en donaties	€ 207.996
Opbrengsten	€ 2.902.488
Personeel	€ 422.318
Huisvesting	€ 1.302.847
Programma	€ 812.798
Afschrijvingen en algemeen	€ 360.688
Totaal Kosten	€ 2.898.651
Verschil opbrengst/kosten	€ 3.837

Totaaloverzicht Investerings prijspijl 2018	
Kosten	
Investeringskosten inrichting	€ 3.107.688
Investeringskosten afbouw	€ 1.175.635
Totale investeringskosten	€ 4.283.323
Dekking	
Subsidie programma cultuur	€ 1.000.000
Sponsoring en fondsenwerving	€ 2.283.323
Lening bank	€ 1.000.000
	€ 4.283.323

Opbrengsten/inkomsten 150.000 bezoekers

	opbrengsten geïndexeerd 2018
1. bezoekers	1.565.528
kaartverkoop film	1.432.631
kaartverkoop exposities	44.571
resultaat horeca (Moerkerk)	88.326
2. zaalverhuur	319.424
festivals	104.529
overige verhuur	155.467
verhuur zaal 1 bibliotheek	59.428
3. verhuur derden	281.910
horeca (m2)	105.411
kantoorruimten (m2)	93.087
kiosk (m2)	19.155
fietsenstalling (m2)	-
doorberekening servicekosten	64.257
4. subsidies	527.632
subsidie gemeente	466.612
Europa Cinemas	61.019
5. reclame	38.203
6. diversen	169.793
sponsoring, aanvullende subsidies	106.121
donaties	63.672
TOTAAL	2.902.489

Kosten 150.000 bezoekers

	150000	geïndexeerd 2018
1. Personeel		422.318
directie		94.991
staf		193.207
technische dienst		77.838
avond service ploeg		56.282
2. Huisvesting, facilitair, ICT		1.302.847
huur	€ 196,47 4400 m2	915.200
Diverse servicekosten (verhuurder)	€ 6,85 4400 m2	33.277
overige servicekosten	€ 58,08 4400 m2	282.157
werkplekkosten NFC index	€ 5.530,00 9 fte	53.928
exploitatie fietsenstalling		P.M.
advies/ accountant	€ 17.230,50	18.285
3. Programma		812.798
filmhuur percentage recette	39,00%	558.726
kosten museaal programma		21.224
research		7.959
marketing en publiciteit		47.754
speciale programma's		
ontwikkelkosten		116.733
personeelskosten		20.606
marketing/PR		21.224
research		7.959
diversen		10.612
4. Algemeen		360.688
verzekeringen	in ov. servicekosten	
gemeentelijke belastingen (huurdersd	in ov. servicekosten	
5. Afschrijvingen		
inrichting		310.688
rente (5%)		50.000
TOTAAL		2.898.651

Totaaloverzicht investering afbouw en inrichting

		Prijspeil 2013	Geïndexeerd 2018
afbouw	A raming Bornia Bouwadvies	€ 1.064.809,00	€ 1.175.635,18
inrichting		€ 2.814.729,20	€ 3.107.688,48
TOTAAL	A raming Bornia Bouwadvies	€ 3.879.538,20	€ 4.283.323,65

Investeringsbegroting inrichting Artplex september 2013

versie september 2013	prijspeil 2013	opmerkingen
investering inrichting horeca (op basis van Moerkerk en raadsbesluit verdeling horeca)	120.000,00	Meubilair, verlichting, inventaris, etc., gedeelde investering samen met bibliotheek (horeca-ondernemer)
800 stoelen á 250	200.000,00	
5 digitale projectie units á 60.000 (3 mee)	300.000,00	
8 dolby geluidsinstallaties á 60.000	480.000,00	
8 projectieschermen compleet	120.000,00	verhoogd i.v.m. ICT component: automatisering kaders (kan evt. zonder)
vloerbedekking 3331 m2	333.100,00	raming Bornia
verlichting (zalen, foyer, kiosk, gangen)	300.000,00	verhoogd op basis van raming Bornia
kantoorinrichting	80.000,00	
overig waaronder adviezen	150.000,00	
onvoorzien (volgens toelichting business case 2010 bedoeld voor afbouw)	0,00	reservering naar raming afbouw
Subtotaal 1	2.083.100,00	
losse elementen:		
werklift gebouw (gezamenlijk gebruik Bibliotheek)	7.500,00	50% (samen met bibliotheek)
stoffen viltten cassettes (afwerking geluidsdemping)	180.000,00	raming Bornia
flexibel verrijdbare tribunes (zaal 5 en 6)		optioneel 40.000, voor zaal 5 en 6 (aanvullend of alternatieve inzetbaarheid t.b.v. exploitatie)
Subtotaal 2	2.270.600,00	
ICT (gedeeltelijk gezamenlijk met bibliotheek)	544.129,20	op basis van raming EV (2011), sleutel, indexering
	2.814.729,20	

Kostenraming Expanding Visions

2011	prijspeil 2011				
		investerings- bedrag EV	't Hoogt	investering 't Hoogt prijspeil 2011	prijspeil 2013
IT infrastructuur	1.600.000	t Hoogt 23 %	368.000	382.867	
Communicatieplatform	100.000	t Hoogt 23 %	23.000	23.929	
Narrow Casting	100.000	t Hoogt 23 %	23.000	23.929	
Gaming	150.000	vervalt			
		40.000 (bron:			
Betalingssysteem	150.000	't Hoogt)	40.000	41.616	
Programma- en projectmanagement	300.000	t Hoogt 23 %	69.000	71.788	
totaal	2.400.000		523.000	544.129	

Bijlage 4g

- Second opinion Artplex

Artplex Utrecht

Een second opinion.

Inleiding

De gemeente Utrecht heeft plannen om een nieuw cultureel centrum te ontwikkelen op het Smakkelaarsveld nabij het stationsgebied. Een uniek concept waarin plaats is voor de Openbare Bibliotheek, het nieuwe artplex van Filmtheater 't Hoogt en mogelijk andere culturele instellingen.

Met acht zalen en 800 stoelen zal de capaciteit film bijna verviervoudigen. Het huidige 't Hoogt biedt drie zalen en 220 stoelen. Het bezoekerscijfer van de afgelopen jaren schommelt rond de 50 à 60.000. De prognose voor de nieuwe situatie is 250.000 bezoekers. Tevens is er een scenario voor 150.000 bezoekers.

De onderzoeksvraag is in hoeverre de prognose van het filmbezoek realistisch is.

De secundaire vraag is een globale beoordeling van de voorliggende exploitatie- en investeringsbegroting.

Deze second opinion is mede gebaseerd op een eerder gedaan haalbaarheidsonderzoek in maart 2009. Artplex Utrecht; een noodzakelijke groei.

Voor het onderzoek zijn de volgende documenten ter beschikking gesteld:

- De geactualiseerde exploitatiebegroting met twee scenario's van respectievelijk 250.000 en 150.000 bezoekers.
- De geactualiseerde investeringsbegroting.
- De tekstuele toelichting op exploitatie- en investeringsbegroting.
- Een overzicht van de verwachte aanloopkosten.
- Programma van eisen.
- Budgetraming afbouw.

Tevens is gebruik gemaakt van relevante rapporten en studies en van de recente jaarverslagen van de Nederlandse Vereniging van Bioscoopexploitanten. De meest recente Bioscoopmonitoren en de Film Facts en Figures van het Nederlands Filmfonds.

Branche in Beeld

Filmbezoek

In Nederland bezoeken de laatste jaren inmiddels meer dan 30 miljoen mensen per jaar een filmvoorstelling. Dat is gemiddeld circa 1,8 bezoek per jaar per hoofd van de bevolking. Dit is nog laag in vergelijking met de ons omringende landen als België, Duitsland en Frankrijk. Sinds 1990 is er sprake van een opmerkelijke en gestage groei. De nieuw gebouwde bioscopen en filmtheaters zijn verantwoordelijk voor de stijging.

Het uitblijven van nieuwbouw is één van de belangrijkste oorzaken dat het bioscoopbezoek in Utrecht de laatste jaren opmerkelijk genoeg daalt. Dit in tegenstelling tot de landelijke trend waar sprake is van stijging.

Ook het bezoek aan de filmtheaters in Nederland stijgt sterk! In minder dan 10 jaar tijd is dit bezoek gegroeid van een half miljoen naar bijna 2.4 miljoen. Het marktaandeel op de totale bioscoopmarkt groeide van 3% naar maar liefst bijna 8%!

Markt voor kwaliteitsfilms

Ook het aanbod van kwaliteitsfilms stijgt de laatste jaren. Meer onafhankelijke distributeurs die een breed scala aan diversiteit op de filmmarkt brengen zowel in filmtheaters als bioscoop. Mede door deze vergroting van het aanbod is ook de markt gegroeid. Echter alleen op die plaatsen waar sprake is van vergroting c.q. uitbreiding van het aantal bioscopen en filmtheaters. De filmbranche is dan ook bij uitstek een sector waar het aanbod de vraag creëert. In dat licht is het meer dan wenselijk dat filmtheater 't Hoogt gaat uitbreiden.

Vergelijking andere steden

In dit hoofdstuk vergelijken we de Utrechtse situatie met de landelijke trends.

In de hieronder staande vergelijking laten we zien dat er zich een opmerkelijke stijging vertoont van het bezoek in steden waar nieuwe filmtheaters zijn gebouwd.

Vergelijking Filmbezoek nieuwe en oude situatie

Den Bosch	Verkadefabriek,	5 filmzalen,	384 stoelen,	168.000 bezoekers
	Oude situatie,	1 filmzaal,	115 stoelen,	18.000 bezoekers
Maastricht	Lumière,	6 filmzalen,	335 stoelen,	107.000 bezoekers
	Oude situatie,	3 filmzalen,	171 stoelen,	45.000 bezoekers
Haarlem	Filmschuur,	2 filmzalen,	185 stoelen,	100.000 bezoekers
	Oude situatie,	1 filmzaal,	92 stoelen,	34.000 bezoekers
Breda	Chassé,	4 filmzalen,	493 stoelen,	106.000 bezoekers
	Oude situatie,	2 filmzalen,	188 stoelen,	46.000 bezoekers
Nijmegen	Lux,	9 filmzalen,	760 stoelen,	216.000 bezoekers
	Oude situatie,	4 filmzalen,	340 stoelen,	110.000 bezoekers.

Marktaandeel per stad

Het marktaandeel van de filmtheaters is de laatste jaren sterk gestegen. Op het totale bioscoopbezoek in Nederland is dit bijna 8%. In grote steden, met name daar waar nieuwe complexen zijn gebouwd, is dit marktaandeel beduidend hoger. Opmerkelijk is de lage score van het filmtheaterbezoek van Utrecht. 't Hoogt heeft niet meer dan 5,8% marktaandeel op de bioscoopmarkt in Utrecht.

	Filmbezoek stad	filmbezoek FH	% marktaandeel
Den Bosch	441	168	38,1
Maastricht	324	107	33,0
Breda	648	106	16,4

Nijmegen	417	216	51,8
Groningen	983	90	9,2
Utrecht	864	50	5,8
Den Haag	2106	135	6,4
Nederland	30.560	2.390	7,8

Bioscoopbezoek.

Dat Utrecht als filmstad slecht presteert laat onderstaande vergelijking overduidelijk zien. Sinds 2000 is het bioscoopbezoek in Nederland met maar liefst 35% gestegen. Over dezelfde periode is het in Utrecht met meer dan 10% gedaald. Dit duidt maar op één conclusie. Meer bioscopen en uitbreiding van het aantal filmdoeken is wenselijk en noodzakelijk.

Stad	bezoek 2000	bezoek 2012	% (t.o.v.2000)
Utrecht	968	864	89.3
Nederland	22.600	30.560	135.2

Gemiddeld Bioscoopbezoek.

Het filmbezoek in Utrecht is in tegenstelling tot andere grote steden de laatste jaren gedaald. Nog opmerkelijker is dat het gemiddelde bezoek per inwoner afneemt. Op dit moment is dit 2.6 en daarmee scoort de stad landelijk gezien erg laag. Zie hiervoor onderstaande vergelijking, gebaseerd op bezoekcijfers van 2012.

Stad	inwoners	doeken	stoelen	bezoek	gem.bezoek
Utrecht	323	21	3.460	864	2.6
Amsterdam	801	67	10.538	4338	5.4
Rotterdam	616	35	7.659	3.114	5.1
Den Haag	506	29	6.294	2.106	4.2
Eindhoven	219	17	2.938	1050	4.8
Groningen	195	25	4182	983	5.0
Nederland	16.805	738	122.800	30.560	1.8

Een analyse van bovengenoemde cijfers maakt duidelijk dat Utrecht veel kansen heeft om het bioscoopbezoek te doen stijgen. Ervan uitgaande dat bij de realisering van het nieuwe artplex en bioscopen het gemiddelde bezoek van 2,9 naar 4,5 of zelfs 5,0 zal kunnen stijgen, betekent dit dat het totale bezoek zal stijgen van 864.000 in 2012 naar 1.350.000 bezoekers. Een stijging van bijna

een half miljoen. Met andere woorden: Utrecht heeft minimaal , op de bioscoopmarkt, een groeipotentie van bijna een half miljoen bezoeken; er is dus een stijging van 50% mogelijk

Exploitatie- en investering Artplex

Beide begrotingen van 250.000 bezoekers en plan B van 150.000 bezoekers zijn degelijk onderbouwd. Over de haalbaarheid van de bezoekersaantallen is in de vorige hoofdstukken al voldoende gezegd. De resultaten horeca beschouwen wij als redelijk laag. Zeker wanneer je in ogenschouw neemt dat bij 150.000 bezoekers het resultaat nauwelijks lager is dan bij 244.800. Het begrote bedrag voor overige verhuur en donaties beoordelen wij als optimistisch.

Aan de kostenkant hebben we enige bedenkingen bij de post personeel. Bij fulltime programmering, iets wat zeker zou moeten plaatsvinden in het nieuwe artplex (veel matinées), is het aantal formatieplaatsen wellicht te gering. Er is echter nog wel enige reserve onder andere bij het budget speciale programma's. Wij adviseren dringend om een post onvoorzien van 5% op de begroting te handhaven. Verstandig is om de afschrijvingen op inbouw en inrichting op 10 jaar te laten staan.

In algemene zin onderschrijven wij de stelling van 't Hoogt dat deze geactualiseerde exploitatie sluitend is. En zelfs in het ongunstige scenario van 150.000 bezoekers op jaarbasis sluitend te maken is.

Ook over de investeringsbegroting kunnen we melden dat deze zeer degelijk onderbouwd is. Op basis van de aangeleverde documentatie en het korte tijdsbestek waarin deze second opinion geschreven moest worden is een eindoordeel over het totale bedrag van 2,8 miljoen op de inrichting en 1 miljoen voor de afbouw niet mogelijk. Wellicht is het haalbaar om ergens binnen het inrichtingsbudget te bezuinigen.

Opmerkelijk en vreemd vinden wij dat 't Hoogt en de Bibliotheek de volledige inrichting van de horeca voor hun rekening nemen. Dit in relatie tot de betrekkelijk lage netto opbrengst.

Vraagtekens zetten wij bij de haalbaarheid van een bedrag van maar liefst 2,3 miljoen uit fondsen, sponsoring, crowdfunding en donaties.

Tenslotte kunnen we concluderen dat met betrekking tot de exploitatie van het artplex nauwelijks risico's te verwachten zijn. Er zijn zelfs nog meer kansen. Het risico ligt meer in het voortraject bij de verhuiskosten, dubbele huurlasten en additionele kosten zoals helder verwoord in de notitie van 't Hoogt; Aanloopkosten Artplex.

Conclusies

In vergelijking met 2009 kan op basis van analyses en resultaten elders in het land geen andere conclusie worden getrokken dan dat een sterke groei van het artplex op Smakkelaarsveld tot 180.000 en 220.000 bezoekers realistisch is. Zelfs een groei naar 250.000 bezoekers moet zeker tot de mogelijkheden behoren.

Er is immers nog steeds sprake van een sterke groei van de filmtheatermarkt zowel qua bezoek als aanbod van product. Utrecht loopt inmiddels op deze landelijke trend achter. Het is meer dan aannemelijk dat bij het uitbreiden van het aantal filmdoeken, Utrecht zal profiteren van deze groei.

Het concept van het artplex in combinatie met de Openbare Bibliotheek, en mogelijk nog andere partners, is zo bijzonder dat het onherroepelijk zal leiden tot een groei van de publieksaantallen en zeker op het gebied van dagvoorstellingen en impulsbezoek. In dat verband is het overigens vreemd dat in het PvE vermeld staat dat de voorstellingen van het artplex pas vanaf 19.00 u plaatsvinden.

Na beoordeling van de exploitatiebegroting kan geen andere conclusie worden getrokken dan dat deze degelijk onderbouwd is. Dit geldt zowel voor de begroting gebaseerd op 250.000 bezoekers als die van 150.000 bezoekers. Wel adviseren wij om nog een post onvoorzien op te nemen. En rekening te houden met mogelijke aanloopverliezen.

Met betrekking tot het laatste onderschrijven wij in zijn geheel de notitie Aanloopkosten Artplex.

Opmerkelijk vinden wij wel het betrekkelijk lage resultaat horeca. Zo is er ook nauwelijks verschil in resultaat tussen de B-variant met 150.000 bezoekers en de variant met 250.000 bezoekers. Helemaal opmerkelijk aangezien het artplex wel verantwoordelijk is voor de investering van de horeca.

Ook de investeringsbegroting laat een realistisch beeld zien. Wel stellen wij enige vraagtekens bij het bedrag van meer dan 2 miljoen dat via fondsen, crowdfunding en sponsoring bij elkaar zou moeten worden gebracht.

Deze second opinion is een globale toets op basis van de aangeleverde documenten zoals beschreven in de inleiding. Een finale analyse achten wij wenselijk maar dat is pas mogelijk na een gedegen studie van het businessplan.

TENSLOTTE. In 2002 werd reeds in Het Filmhuis Voorbij, een advies inzake filmpresentatie in Utrecht, geconstateerd dat er een marktpotentie is van meer dan 450.000 bezoekers per jaar. Deze potentieel nieuwe doelgroep, die nu niet naar een bioscoop, arthouse of filmtheater gaat, is in de afgelopen 10 jaar alleen maar toegenomen. Daarmee is het niet meer dan logisch om nu de definitieve stap te zetten naar de realisatie van het artplex.

Verantwoording

Deze second opinion over de exploitatie van het nieuwe artplex en de beoordeling van de filmmarkt in Utrecht is uitgevoerd door Chiaradia Creative Consultancy.

Ted Chiaradia is meer dan 25 jaar betrokken geweest bij de exploitatie van arthouse film. Hij was de grondlegger van het succesvolle theater Lux in Nijmegen en tot 2007 algemeen directeur. Een uniek artplex met veel zalen, comfort en service voor arthouse film. Theater, debat, cinema en horeca onder een dak. Tot 2012 was hij directeur-bestuurder van Plaza Futura in Eindhoven waar hij de organisatie reorganiseerde en startklaar maakte voor de nieuwbouw. Op dit moment is Chiaradia werkzaam als interim manager bij filmdistributeur ABC/Cinemien.

Sinds zijn vertrek bij Lux is Chiaradia tevens werkzaam als zelfstandig adviseur kunst en cultuur.

In het kader van deze laatste functie is deze second opinion opgesteld.

Amsterdam-Nijmegen 2013.

Bijlage 4h

- Second opinion Artplex (Gerard Bunnik)

Gerard Bunnik Coaching en Reorganisatie

Bruynssteeg 28 C

7411LT Deventer

00-31-(0)651310062

Info@GerardBunnik.NL

WWW.GerardBunnik.NL

KVK 55209262

BTW NL089385652B02

ING 1631949 ovv GLJ Bunnik te Deventer

IBAN NL70INGB0001631949

BIC INGBNL2A

Second Opinion Film Smakkelaarsveld

Deze second opinion *Film Smakkelaarsveld* levert een aanvullende analyse van marktpotentieel, financiële en inhoudelijke onderbouwingen van de planontwikkelingen voor een Artplex op het Smakkelaarsveld in Utrecht. Met name aan de orde komen zaken die betrekking hebben op de exploitatie van de filmvertoning. Daarmee worden die argumenten nader geanalyseerd, die een doorstart van de inzet van Filmtheater 't Hoogt in Utrecht als gespecialiseerde filmvertoner verder moeten onderbouwen.

Vooraf

De gemeente Utrecht ontwikkelt ambitieuze plannen voor een versterking van het centrale stadsgebied. Specifiek het Smakkelaarsveld is daarbij de aangewezen plek waar ook het lokale aanbod voor de gespecialiseerde cinema een doorstart kan gaan maken. Op termijn wordt Filmtheater 't Hoogt met de plannen uitgedaagd haar filmtheaterfunctie met 8 zalen (800 stoelen) te gaan exploiteren in een volledig nieuw te realiseren accommodatie. 't Hoogt wordt daarmee een aantal unieke kansen geboden:

- 1) 8 zalen (800 stoelen) en 5 extra zalen (588 extra stoelen);
- 2) Uitbouw programma-aanbod naar 4500 voorstellingen of meer per jaar;
- 3) Versterking publieksbereik van 60.000 naar 150.000 of meer bezoeken per jaar;
- 4) Profilerings in een grootstedelijke ontwikkeling met (inter-) nationale uitstraling;
- 5) Versterking van cultureel ondernemerschap;

Als oudste filmhuis van Nederland aast Filmtheater 't Hoogt al decennia op een uitbreiding van haar accommodatie. Voor Utrecht en Filmtheater 't Hoogt sluiten de Smakkelaarsveld-plannen dan ook aan op lang gekoesterde ambities een prominente rol te herpakken in een inmiddels (inter-) nationaal erkent netwerk van ruim 100 gespecialiseerde filmvertoners in Nederland.

1. Vraagstelling

De gemeente Utrecht zoekt in de huidige fase van de planontwikkeling voor het Smakkelaarsveld naar een aanvullende analyse van de plannen voor de filmexploitatie op het Smakkelaarsveld.

De gemeentelijke vraagstelling richten zich met deze second opinion op de realiteitszin van :

- 1) De raming van een potentieel van 150.000 bezoekers tegen de achtergrond van de bouw van een megaplex bij de Jaarbeurs en een extra bioscoop in Leidsche Rijn;
- 2) De ingebrachtte aanvullende ramingen voor de filmexploitatie;
- 3) De ramingen van investeringen voor de inrichting;
- 4) De raming om de totale investeringen te kunnen dekken met bijdragen van € 1 miljoen (gemeente Utrecht) € 1 miljoen (leningen via banken) aangevuld met € 2,3 miljoen (fondsen, sponsors en subsidies van andere overheden (Europa)).

In deze second opinion is allereerst een onderscheid gemaakt tussen hardere (financieel-technische) en zachtere (artistiek inhoudelijke) argumentaties voor of tegen een doorstart van 't Hoogt naar Artplex.

2. Artplex Smakkelaarsveld: een inhoudelijke urgentie

In artistiek en inhoudelijk opzicht pleit veel voor realisering van het Artplex als moderne 21e eeuwse volwaardige voorziening voor de gespecialiseerde cinema in Utrecht. Vrijwel alle grotere stedelijke agglomeraties in Nederland kennen naast multiplexen, bioscopen en arthouses één of zelfs meerdere moderne en goed geoutilleerde gespecialiseerde filmvertoners (filmtheaters). Al in 2002 is daarom in opdracht van de gemeente Utrecht in een combinatie met bijdragen van derden een analyse ingebracht over de toen actuele filmvertoningssituatie in Utrecht (*Filmhuis Voorbij, Utrecht 2002*). De belangrijkste conclusies zijn nog steeds actueel. De rapportage spreekt daarom voor zich. Utrecht is meer dan toe aan een upgradering van de infrastructuur voor haar gespecialiseerd filmaanbod. De agglomeratie kent inmiddels al wel een extra aanbieder van commercieel arthouse-aanbod (Louis Hartlooper Complex). Verder staan ook al plannen op stapel voor één of meer grootschalige bioscopen (15-16 schermen en 3500 stoelen aan de Jaarbeurs en 7 schermen en 2000 stoelen Leidsche Rijn). Maar een volwaardige accommodatie voor gespecialiseerd filmaanbod (een modern filmtheater) ontbreekt nog steeds.

Kwaliteit en omvang van het huidige filmtheater, accommodatie en functie van Filmtheater 't Hoogt, filmaanbod en publieksbereik blijken inmiddels meer dan ontoereikend en zijn onvoldoende toegesneden op de grootte van het verzorgingsgebied. Een agglomeratie als Utrecht vraagt, als een van de grotere filmsteden van Nederland en ook thuisbasis van het Nederlands Film Festival, om een substantieel ruimer aantal schermen voor de gespecialiseerde cinema. Inmiddels laat Filmtheater 't Hoogt als oudste "Filmhuis" van Nederland vele collega filmtheaters voor gaan in kwaliteit en kwantiteit, aanbod en publieksbereik. Van Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Eindhoven tot en met Nijmegen, 's-Hertogenbosch, Hilversum en Maastricht.

Er zijn an sich dan ook vrijwel geen inhoudelijke argumenten te vinden die pleiten tegen de realisering van een vernieuwde gespecialiseerde filmvoorziening voor Utrecht. Als regel geldt dat commerciële marktpartijen de specifieke functies en taken van een gespecialiseerde filmvertoner niet in de volle breedte op zich kunnen en willen nemen. Slechts incidenteel 'plust' een arthouse of bioscoop haar publieksaanbod op met specials, lezingen, educatie en inzet van nieuwe vormen van film- of mediapresentaties. Met een groot en elegant architectonisch gebaar, lijkt op het Smakkelaarsveld voor Utrecht dan ook eindelijk een lange weg van een inmiddels remmende voorsprong voor haar lokaal filmtheater teniet te kunnen worden gedaan.

Gespecialiseerd filmaanbod gaat verder waar commercieel bioscoop- en arthouse-aanbod ophoudt. Het betreft dan structureel alles wat met cinema van doen heeft: debat, lezingen, educatie, specials, festivals, klassiekers, experiment, documentaire, animatie en media-innovaties. Daarmee moet en zal 't Hoogt - ook in een vernieuwde en uitgebreide accommodatie - zich onderscheidend kunnen profileren. Juist ook ten opzichte van de commerciële filmaanbieders in stad en regio. Filmtheater 't Hoogt heeft wellicht ook daarom recent nog met een vernieuwd beleid al een extra impuls gegeven aan haar lokale profilering. Het zet daarmee nu al de toon voor een vernieuwde invulling van haar rol als gespecialiseerde aanbieder.

In veel steden mét commerciële bioscopen en arthouses (zoals Utrecht) zetten Nederlandse filmtheaters ook (inter-)nationaal inmiddels de toon. Met een gespecialiseerd en innovatief aanbod waarin de film- en beeldcultuur centraal staat. Een groot aantal nieuwe filmtheateraccommodaties heeft in de recente periode dan ook het licht gezien.

Memorable hoogtepunten in de recente periode van upgradering van het landelijk netwerk van filmtheaters waren de openingen door HM Koningin Beatrix van de vernieuwde filmtheaters in Amsterdam (Eye) en Rotterdam (Lantaren/Venster). Actuele uitbreidingen van het landelijk netwerk van filmtheaters gaan verder dan alleen de groei van het aantal beschikbare zalen, publieksbereik en het bij uitstek gespecialiseerde programma-aanbod. Ter verdere onderbouwing van de argumentaties en het reeds ontwikkelde dossier zijn in het kader van deze second opinion ook deze minder harde argumenten hier op een rij gezet:

- 1) Innovatiekracht (digitalisering) en cultureel ondernemerschap (eigen inkomsten) nemen specifiek in de filmtheaters en filmhuizen recent een hoge vlucht;
- 2) Het merendeel van de (vernieuwde en uitgebreide) accommodaties is gerealiseerd met – bescheiden eenmalige lokale en provinciale bijdragen;
- 3) Tegenover eenmalige substantiële lokale en regionale bijdragen in de vorm van sponsoring en subsidies, staan voor kunst en cultuur relatief kleine structurele gemeentelijke exploitatiebijdragen voor de ‘vernieuwde’ filmtheaters;
- 4) Uitbreidingen en nieuwbouw van filmtheaters worden veelal budgettair neutraal gerealiseerd qua structurele gemeentelijke subsidies en programmabijdragen.;
- 5) Filmtheaters slagen er met nieuwe accommodaties in om ook onder het huidige weerbarstig gesternte zowel een groeiend nieuw als trouw oud publiek blijvend aan zich te binden;
- 6) Steeds vaker worden de filmtheaterexploitaties versterkt en aangevuld met combinaties zoals bibliotheek, theater en debat;
- 7) Vernieuwde filmtheaters presenteren met aanvullende activiteiten en aanbod zoals debat, educatie, lezingen, specials, klassiekers en kinderfilms maar ook theater- en andere podiumfuncties succesvolle combinaties met gespecialiseerde filmaanbod;
- 8) De vernieuwde filmtheaters profileren zich anno 2013 eens te meer als het creatieve en culturele hart en “place to be” in creatieve en innovatieve steden en regio’s;
- 9) In een tijd waarin beeldcultuur de tijdgeest bepaalt, vervullen filmtheaters met hun aanbod van gespecialiseerde cinema steeds meer een voortrekkersrol in lokale culturele infrastructuur en hun creatieve en innovatieve economieën.

Vanuit artistiek en cultuurpolitiek perspectief lijkt upgradering van de inzet van Filmtheater ‘t Hoogt als verzorger van gespecialiseerd filmaanbod dan ook zeer actueel. Ook dan is intensivering van de inzet en samenwerking met andere culturele en maatschappelijke disciplines, instellingen en organisaties in het belang van het algehele culturele klimaat voor Utrecht noodzakelijk.

De inhoudelijke urgentie lijkt anno 2013 dan ook groot de capaciteit van Filmtheater ‘t Hoogt met nu 3 filmzalen substantieel uit te breiden met meer schermen, stoelen en extra programmeringsruimte om daarmee ook in Utrecht structureel meer ruimte te maken voor een breed en rijk geschakeerd programma met gespecialiseerde aanbod op het gebied van film- en beeldcultuur.

3. Artplex Smakkelaarsveld: de harde feiten

Als realisering van een vernieuwd filmtheater in Utrecht om inhoudelijke gronden aan de orde is, laat zich direct de concrete vraag stellen in welke omvang, met hoeveel zalen, stoelen en aanvullende voorzieningen. Met de nu ontwikkelde plannen voor het Artplex is deze vraag al in een eerder stadium beantwoord. Als het om de harde (financieel-technische) argumenten gaat die pleiten voor of tegen de realisering van een Artplex met 8 zalen (800 stoelen) in Utrecht, is daarom in het kader van deze seconddoor opinie vooral de realiteitszin aan de orde in termen van marktpotentieel, filmaanbod, capaciteit en exploitatie van de beoogde accommodatie.

Het filmbezoek in Nederland stijgt nog steeds. Ook de meest recente updates (medio 2013) laten een vaste en stijgende lijn zien (NVB 2013). In nog geen decennium is het filmbezoek in Nederland met meer dan 50% gestegen, van 20 naar ruim 30 miljoen bezoeken per jaar (Bron, NVC en NVB 2013). Ook het internationale filmaanbod, dat maatgevend is voor de te verwachten (exponentiële) groei van het publieksbereik, blijft toenemen.

Succes is daarbij niet alleen weggelegd voor (nieuwe) filmtheaters. De vooruitzichten op een groeiende markt zijn groot. Met de komst van de nieuwe bioscoop in Apeldoorn (2012) verdubbelde het filmbezoek ter plekke. In Hoofddorp (2012) vond zelfs een vervijfvoudiging plaats van het filmbezoek in deze agglomeratie.

Utrecht (864.000 filmbezoeken in 2012) heeft een lange inhaalslag te gaan. De stad is inmiddels van een 4^e naar 7^e plaats gedaald in het overzicht van de grootste filmsteden in Nederland (lees: steden met hoogste aantal filmbezoeken). Hier ligt allereerst een grote uitdaging voor de nieuw te realiseren bioscoopaccommodaties (Jaarbeurs en Leidsche Rijn). De ervaring leert dat ook met de komst van dit type grootschalige filmvoorzieningen op de lange termijn commercieel en gespecialiseerd filmaanbod goed naast elkaar kan staan in een aanhoudend immers nog steeds groeiende markt. Ook landelijk trekken commerciële en gespecialiseerde filmvertoners (bioscopen, arthouses en filmtheaters) samen op in één belangenorganisatie (NVB). Dit is zo sinds een fusie met de Associatie van Nederlandse Filmtheaters (ANF) in 2004. Deze samenwerking heeft onder meer bijgedragen aan een laag BTW-tarief, substantiële overheidsbijdragen in innovaties (digitalisering) en tot voor kort ook een sterk filmstimuleringsbeleid.

De gespecialiseerde filmtheaters zijn voor een substantieel deel van hun publieksbereik afhankelijk van het groeiende (inter-)nationaal filmaanbod. Digitalisering van film distributie en filmvertoning (Nederland neemt hierin internationaal een voortrekkerspositie in) heeft inmiddels geleid tot een snel groeiend nieuw aanbod van filmtitels en ander mediacontent. Ook dit filmaanbod is de laatste jaren structureel zowel in titels als publiekspotentieel exponentieel toegenomen. Zo is in de periode 2003-2013 het aantal in Nederland uitgebrachte (inter-) nationale filmtitels met ruim 30% toegenomen van 272 naar 364 (excl. festivals).

Ruim 40% van de omzet in het commerciële filmcircuit wordt gerealiseerd met (wekenlange) prolongaties van slechts een 20-tal titels. Dit beperkte aantal titels bezet veel van de programmaruimte van de commerciële multiplexen, bioscopen en arthouses. Het belang van een fijnmazig netwerk van gespecialiseerde filmtheaters voor het handhaven van een gedifferentieerd lokaal filmaanbod lijkt ook daarmee voldoende onderstreept.

Met een groeiend publieksbereik voor bioscopen, arthouses en filmtheaters groeit ook het publieksbereik van en voor gespecialiseerde filmtheaters en festivals. We zien dan ook een jaarlijkse stijging van het bezoek aan de gespecialiseerde cinema. In 2012 zelfs met meer dan 10 % (*Bron NFC en NVB 2012*). Er vindt daarnaast ook een verbreding van het publiek plaats in leeftijd, culturele achtergrond en interesse: een relatief gedifferentieerd en soms zelfs kapitaalkrachtig publiek weet daarmee ook de filmtheaters steeds vaker te vinden.

Het gespecialiseerde filmaanbod waarop 't Hoogt zich richt, is niet commercieel te exploiteren. Ondanks het culturele ondernemerschap dat van de organisatie verwacht mag worden, is een substantiële gemeentelijke bijdrage ook op de nieuwe locatie dan ook noodzakelijk. Het risico op herhaling van discussies over valse concurrentie neemt daarmee weer toe. De filmsector, bioscopen en filnhuizen, hebben onder meer samen met rijk en gemeenten in de *Handreikingen Filmtheater en Cultuurbeleid (VNG en EYE 2001 en 2010)* ook de belangrijkste argumenten voor een lokaal gesubsidieerd aanbod weten te herijken.

Juist daarom zal het nieuwe Artplex in haar programmering op het Smakkelaarsveld onderscheidend dienen te zijn van de inzet van lokale commerciële filmvertoners (multiplexen, bioscopen en arthouses). Distributeurs spelen als mede-regisseurs van de vertoningsmarkt een belangrijke rol bij het bepalen van de juiste vertoningsplaats voor het juiste filmaanbod. Ook in een groeiende markt van (inter-) nationaal filmaanbod en in een markt waarin publiek bewust kiest voor een specifieke ambiance en accommodatie. De toekomstige ambities van 't Hoogt op het Smakkelaarsveld richten zich dan ook terecht op een onderscheidend en innovatief aanbod (*Bron: Aanvullende toelichting op Business Case Artplex, 't Hoogt 2012*). Het marktsegment waarin het Artplex zich nadrukkelijk zal bewegen onderscheidt zich daarmee blijvend en structureel van het aanbod in multiplexen, bioscopen en arthouses en zelfs van een groot aantal filmtheaters die zich, veelal door lokale omstandigheden, in hun programma-aanbod in toenemende mate moeten beperken tot prolongatie en uitbreng van arthouse en filmhuisfilms.

De condities die in Utrecht aan het Artplex worden gesteld, te weten een substantiële gemeentelijke bijdrage en een expliciete keuze voor een onderscheidend filmaanbod, vergroten daarmee de kans dat het Artplex niet alleen inhoudelijk maar ook in haar exploitatie een solide koers kan gaan varen. Met een artistiek georiënteerd en geëngageerd beleid en programmering zal ingezet worden op een gespecialiseerd filmaanbod van titels afkomstig van gesubsidieerde distributeurs. Zo groeit een gespecialiseerd filmaanbod aangevuld met retrospectieven, themafestivals, voorstellingen met zwijgende films en levende muziek, educatieve programma's, voorstellingen, specials en thematische activiteiten, Culturele Zondagen en programma's i.s.m. lokale en regionale partners, maatschappelijke organisaties en instellingen. Voor het nieuw te realiseren Artplex staat het belang voorop filmpresentaties te kunnen bieden op technisch hoog niveau met artistiek hoogwaardige, maar economisch kwetsbare, films in een duidelijke geëngageerde context. Daarin wordt voortdurend gezocht naar mogelijkheden om de prolongatie van films te vergroten, zodat ook de meest kwetsbare film ruimte, maar vooral ook de tijd krijgt om een publiek te vinden.

De uitbreiding van zalen, schermen en daarmee programmacapaciteit dient daarmee allereerst een inhoudelijk belang. Ze wordt met name benut om het filmaanbod een economische "long tale" te bieden, onder meer door langdurige prolongatie op een beperkt aantal momenten in de week. Daarnaast zal in het programma-aanbod de nadruk liggen op het creëren van meer ruimte voor een beleid waarin – opnieuw mede dankzij de digitale distributie – een continue aanbod

van filmklassiekers gerealiseerd kan worden gecombineerd met ruimte voor programma's waarin aspecten van film- en beeldcultuur nader belicht worden, "filmdebat" waarin filmmakers en publiek over film en beeldcultuur nadenken, een betere aansluiting te krijgen tussen de theatrale (filmprojectie) en museale (mediakunstexpositie) presentatie van film en beeldcultuur.

In de inhoudelijke ambities van het Artplex wordt een groot aantal (potentiële) samenwerkingspartners benoemd zoals samenwerking met het onderwijs, film- en media-educatie, het UCK, drie filmfestivals (NFF, HAFF en Impakt), andere festivals in en buiten de stad. Deze samenwerkingsvormen worden aangevuld met een reguliere presentatie van eigen programma's, vertoning voor buitenlandse toeristen van Engels getitelde films in de zomermaanden, het via sociale media opzetten van diverse "communities" en het onder hen entameren van een "vraaggestuurde programmering" i.p.v. de gebruikelijke aanbod gerichte programmering. Het opzetten van onderscheidende "filmclubs" voor specifieke doelgroepen zoals ouderen, vrouwen, jongeren, scholieren, etc., het aanbieden van alternatieve content zoals theatervoorstellingen, opera's, etc.. Ook worden programma's opgesteld in samenwerking met de Centrale Bibliotheek Utrecht met als inzet daarmee inhoud gevend aan een optimale synergie van woord, beeld en geluid. (Bron: Aanvullende toelichting op Business Case Artplex, 't Hoogt 2012).

4. Achtergronden

Filmtheater 't Hoogt Utrecht is de enige gespecialiseerde aanbieder voor filmkunst in de gemeente Utrecht. Het Filmtheater is recent volledig gedigitaliseerd en landelijk erkend en georganiseerd als lid van de Nederlandse Vereniging van Bioscoopexploitanten (NVB). De sterke positie van 't Hoogt geeft de gespecialiseerde filmvertoning in Utrecht blijvend toegang tot uitgebreide aanvullende service en ondersteuning, gespecialiseerde leveranciers en een sterk regionaal en (inter-) nationaal netwerk van werkrelaties, contacten, informatievoorzieningen en subsidieregelingen. Het Filmhuis beschikt daarmee over een sterk netwerk, solide basis en prima uitgangspositie voor haar actuele en toekomstige inzet als gespecialiseerde filmvertoner.

Filmtheater 't Hoogt verzorgt al 40 jaar een (inter-)nationaal erkende en prominente inzet. Als gespecialiseerde filmvoorziening maakt Filmtheater 't Hoogt op een voor het verzorgingsgebied inmiddels te bescheiden schaal onderdeel uit van de lokale culturele infrastructuur. De actuele gemeentelijke ambities bieden de filmtheaterinzet een unieke gelegenheid met nieuw perspectief te kijken naar eigen rol en inzet, samenwerking met andere aanbieders en profilering in stad en regio.

5. Capaciteit, prognose en publieksbereik

Met de verhuizing van 't Hoogt naar een nieuwe accommodatie met 8 filmzalen en 800 stoelen komt er lokaal extra vertoningscapaciteit beschikbaar van 5 zalen en 588 stoelen. Concreet bieden de plannen voor het Artplex aan het Smakkelaarsveld zicht op structurele inzet en exploitatie van 8 filmzalen met in totaal 800 stoelen. Bij een inzet per zaal van gemiddeld 2,5 voorstellingen per dag bij 360 vertoningsdagen gecombineerd met een voor gespecialiseerd filmaanbod gangbare gemiddelde zaalbezetting van 30 % biedt dit op termijn uitzicht op een capaciteit oplopend tot ruim 200.000 bezoeken per jaar ($2,5 \times 360 \times 0,3 \times 800 = 216.000$ bezoeken). In de vervolganalyse zal ingegaan worden op de realiteitszin van deze prognose (zie 6) rekening houdend met de inhoudelijke missie en marktomgeving van het Artplex.

6. Filmtheater naast multiplex, bioscopen en arthouses

Met het Artplex krijgt Utrecht een uitdagend aanbod in handen om de lokale inzet voor de gespecialiseerde cinema de komende jaren verder te verdiepen en uit te bouwen. De capaciteit van de accommodatie (oplopend tot ruim 200.000 bezoeken per jaar) vraagt ook met het oog op de (toekomstige) realisering van een grotere filmcapaciteit in de agglomeratie voor bioscoop- en arthouse-aanbod om een nadrukkelijke profilering als gespecialiseerde filmvertoner.

De actuele marktsituatie in Utrecht kent bij de start van het Artplex naast de beoogde multiplexen en reeds aanwezige bioscopen en arthouses een brede infrastructuur voor zowel bioscoop- als arthouse-aanbod. Uitbreiding van het filmtheateraanbod in het Artplex – bij andere filmtheaters zeker gangbaar – komt ook daarom niet of nauwelijks aan de orde. Hier zijn een aantal consequenties uit te trekken:

- 1) De eigen inhoudelijke missie gecombineerd met de toekomstige lokale marktsituatie leiden er toe dat met het Artplex specifiek gekozen kan worden voor een sterk als gespecialiseerd filmtheater te profileren aanbod.
- 2) Consequentie is dat eerdere marktprognoses naar beneden dienen te worden bijgesteld. Daarom is in deze second opinion uitgegaan van een relatief laag bezettingspercentages van 25%. Ook dan zullen de weekenden vaak volle zalen laten zien. Met een aantal bijstellingen in investerings- en exploitatie-lasten is ook dan een gezonde culturele onderneming te realiseren.
- 3) Bij een voor de branche relatief lagere inzet per zaal van gemiddeld 2,25 voorstellingen per dag en bij 360 vertoningsdagen per jaar, gecombineerd met een voor gespecialiseerd filmaanbod lage gemiddelde zaalbezetting van 25 % biedt dit nog steeds zicht op een publieksbereik van ruim 150.000 bezoeken per jaar ($2,25 \times 360 \times 0,25 \times 800 = 162.000$ bezoeken).
- 4) Afhankelijk van de inhoudelijke keuzes die gemaakt worden, varieert het marktpotentieel voor het Artplex daarmee tussen de 150.000 en 200.000 bezoeken per jaar. Beide keuzes hebben niet alleen inhoudelijke consequenties, maar hebben ook consequenties voor de concurrentiepositie ten opzichte van de commerciële aanbieders in de stad.
- 5) Gecombineerd met de risico's op een onevenwichtige verdeling van publieksstromen (hoge bezetting over weekenden en lage op doordeweekse dagen) vergroot dit het belang van een sterke marketing en klantenbenadering.
- 6) Een belangrijk aandachtspunt ligt bij de haalbaarheid van een slagvaardige, creatieve en innovatieve inzet van zakelijk, artistiek en marketingbeleid binnen de nieuwe context.

7. Benchmark inrichting realiserende filmtheaters

Ten behoeve van de investeringsbegroting is gebruik gemaakt van een (deels geanonimiseerde) eigen databank van zowel recent gerealiseerde als nog in ontwikkeling zijnde projecten in Alphen a/d Rijn, Amersfoort, Amsterdam, Bussum, 's-Hertogenbosch en Den Haag, Enschede, Eindhoven, Hengelo, Hilversum, Hoorn, Rotterdam, Schiedam, Zoetermeer en Zwolle.

De recente bouwkosten van en voor filmtheatervoorzieningen variëren bij nieuwbouw - afhankelijk van het architectonisch en prijs/kwaliteitsniveau van de accommodatie - van € 6.500,- (Hilversum) tot € 12.000,- ('s-Hertogenbosch) per stoel (incl. publieksruimtes en excl. grondprijs).

In veel situaties gaat het om het deels verbouwen en/of renoveren en aanpassen van bestaande architectuur en accommodaties zoals in Amsterdam (Ketelhuis € 10.000,- per stoel), Schiedam (Wenneker € 8.000,- per stoel) en Bussum (Filmtheater € 6.500,- per stoel). In een aantal situaties levert dit de voordelen op met betrekking tot (her-)gebruik van reeds in gebruik zijnde (digitale) outillages en stoelen (oplopend tot € 200.000,- per zaal). (Ook voor het Artplex geldt dat delen van de huidige outillages, apparatuur en inventaris kunnen worden meegenomen naar de nieuwe exploitatie.)

Toegerekend naar het actuele plan van eisen voor het Artplex Smakkelaarsveld (8 filmzalen met 800 stoelen) leveren eerdere investeringen en inrichtingen de volgende indicatie van bouwkosten op.

Type bouw	Bouwkosten Per stoel (Pand)	Inrichting Per zaal (Inventaris)	Totaal 8 zalen 800 stoelen	Totalen per stoel Pan + Inventaris
Filmtheater	€ 7.500,-	€ 150.000,-	€ 7.200.000,-	€ 9.000,-
Combinatie Film +	€ 10.000,-	€ 175.000,-	€ 9.400.000,-	€ 11.750,-

Tabel 1: Investeringsfilmtheater per stoel (excl. verwerving grond, bouwrijp maken, bijzondere logistieke condities en ovv archeologisch onderzoek)

8. Investerings- en exploitatie-begrotingen

In aanvulling op de indicatie van bouw- en inventariskosten zijn kanttekeningen te plaatsen bij de aangeleverde investerings- en exploitatiebegrotingen voor het Artplex (Bijlage). Het betreft hier met name zaken die betrekking hebben op het kwaliteitsniveau van de afwerking en inventaris, opgevoerde prijspeil van outillage en apparatuur (inventaris) en baten en lasten met betrekking tot horeca, ticketing, formatie, vrijwillige inzet, afschrijvingen en filmhuur.

Tot slot komen ook de consequenties van lagere fondseninkomsten aan de orde. Buiten beschouwing zijn gelaten consequenties voor de exploitatie van het Artplex voortkomend uit mogelijke additionele (eenmalige) financieringslasten, additionele doorberekening van de verwerving van grond, bouwrijp maken en archeologische inzet en diversen zoals belasting / verzekeringen etc. (€ 125,- p/m2 of meer). De voorgelegde keuzemomenten bieden uitzicht op een batig saldo oplopend tot € 270.000,- en na aftrek van additionele financierings- en bij te stelen fondsvoorstellen € 235.000,- (Bijlage).

Samenvatting en slot

Met een Artplex met 8 zalen (800 stoelen) dat zich nadrukkelijk profileert als gespecialiseerde filmvertoner krijgt Utrecht het filmtheater van formaat dat past bij haar filmculturele ambities. De opgevoerde (markt-)prognoses, begrotingen en plannen passen bij een sterke inhoudelijke missie voor het Artplex en (!) vullen de (toekomstige) lokale stand van de infrastructuur voor bioscoop, arthouse en filmtheateraanbod logisch aan. De gepresenteerde en in hier geanalyseerde plannen stralen die ambitie meer dan uit.

De in het kader van deze second opinion opgevoerde voorstellen voor additionele bijstellingen ten aanzien van prognoses, investeringskosten en exploitatie versterken de kans op een solide culturele onderneming. Ze zullen ook het risico verder verlagen dat het filmtheater-initiatief vroegtijdig alsnog gedwongen wordt haar missie te verloochenen en de gemakkelijke weg van commercieel bioscoop- en arthouse-aanbod op te gaan. En er is meer! Het nieuw te realiseren Utrechts Artplex krijgt na 40 jaar ook opnieuw de kans een voortrekkersrol te nemen in een landelijk netwerk van door omstandigheden steeds commerciëler opererende filmtheaters en filmhuizen. Dat kan met de gepresenteerde ambities die passie, plezier en motivatie uitstralen voor de cinema en het herijken van een rol in een sterk (inter-) nationaal, regionaal en lokaal netwerk, het herpakken van een rol als geëngageerde en betrokken culturele partner en podium. Het risico op afbreuk is klein. Het filmbezoek in Nederland blijft aanhoudend op niveau, de publieke belangstelling voor een veelzijdig (inter-) nationaal aanbod is groot. De realisering van een volwaardige gespecialiseerde filmvertoning op basis van de voorgelegde plannen op een prominente locatie in Utrecht is daarom meer dan op zijn plaats.

Deventer, 17 oktober 2013 / Gerard Bunnik / www.GerardBunnik.nl /

Bijlage: aanvullende financiële condities en adviezen

De huidige berekeningen – uitgaande van een geprognosticeerde potentieel van 150.000 bezoeken per jaar - biedt het Artplex met een aantal bijstellingen en met de inzet van 8 zalen en 800 stoelen een reële kans door te starten in de nieuwe accommodatie . Het betreft de volgende condities en aanvullende adviezen mbt de exploitatie.

Exploitatie (+ € 270.000,- baten)

1) Het verdient overweging de afschrijving van interieur en accommodatie bij te stellen (€ 50.000,- per jaar). Lagere bezettingspercentages leiden tot een optimale benutting van de (technische en servicegerichte) outillages, aanvullende film- en zaaloutillages.

Lagere afschrijvingen / + € 50.000,-

2) Het verdient aanbeveling nader technisch advies in te winnen m.b.t. de te behalen voordelen t.b.v. luchtbehandeling, verwarming en schoonmaak bij lagere bezetting van zaalcapaciteiten.

+ € p.m.

3) De gemiddelde ticketprijs oplopend naar € 9,00 is laag ingeschaald. Een bijstelling naar € 9,50 (extra batig saldo na filmhuur € 45.000,-) – is ook met het oog op de landelijk te verwachten ontwikkelingen – raadzaam. Differentiatie in het prijsbeleid (ma/di/wo/do t.o.v. vr/za/zo en matinee / middag t.o.v. avond) met een actief wervingsbeleid voor betalende leden/vrienden (met korting) zal extra inkomsten genereren).

Hogere ticketprijs + € 75.000,- na aftrek filmhuur € 45.000,-

4) Tegenover relatief lage berekende publieksinkomsten (€ 1.392.000,-) staat een hoog ingeschatte filmhuur / programmakosten film (39 %) ofwel filmhuurafdracht. Ook met de geïntroduceerde digitalisering en daar aan gekoppelde VPF (Virtual Print Fee) bijdragen is een verdere differentiatie in filmhuur en sterke onderhandelingsstrategie naar leveranciers belangrijk voor het realiseren van een lagere afdracht.

Lagere filmhuur + € 75.000,-

5) Te overwegen is een uitsplitsing in te voeren van taken m.b.t. artistiek filmbeleid door de benoeming van specifieke additionele fondswervingstaken voor a) speciale programma's, educatie, klassiekers, samenwerkingsprojecten (hoge filmhuur tot 50 % in combinatie met inspanningsverplichtingen verwerving filmfondsen) en b) reguliere prolongatieprogrammering (onderhandelbaar tot gemiddeld 35 %).

Hogere projectbijdragen + € 50.000,-

6) De opgevoerde personeelsformatie 9 FTE (€ 409.894,-) lijken aan de hoge kant. Zeker in een tijdsgewricht waarin vrijwillige inzet meer regel dan uitzondering is lijkt verdere afstemming op in de branche gebruikelijke inzet van parttime formatie en vrijwilligers raadzaam (ook voor stafleden, parttime 'intendant' of 'cinemateek' medewerkers, parttime directie (0,7 FTE)

Lagere formatielasten + € 50.000,-

Inventaris en Investerings (lasten € 35.000,-)

Ten aanzien van de aangeleverde investeringsbegrotingen zijn specifiek voor de film-outillages de volgende kanttekeningen en adviezen te maken (buiten beschouwing is gelaten de beoogde doorbelasting investeringen voor oa horeca, ICT en IT, Communicatieplatform, Narrowcasting en Gaming.)

Inrichting van de filmzalen plus aanschaf van aanvullende outillages. Bij de realisering van 8 zalen (800 stoelen) is een gangbare richtlijn gehanteerd t.a.v. inrichtingskosten van € 150.000,- per zaal (totaal bij 8 zalen € 1.200.000,-). Het is denkbaar dat een hoog afwerkingsniveau de voorkeur heeft in het licht van het hoge architectonisch niveau van de beoogde accommodatie.

Ook dan zijn de aangeleverde indicaties voor de prijsstellingen van de te verwerven outillages aan de hoge kant. Schermen (€ 15.000,- per stuk) kunnen in het netwerk voor prijsstellingen tot € 5.000,- worden geleverd. Vloerbedekking voor prijsstellingen tot € 50,- i.p.v. € 100,- per m2. Ook de digitale outillages (Projectie en Geluid) kunnen tegen aanzienlijk scherpere prijsstellingen worden verworven. Belichting kan wellicht als opdracht door kunstenaars worden uitgevoerd en met additionele fondsbijdragen worden gefinancierd. De begrootte inrichtingskosten specifiek voor de filmzalen kan teruggebracht worden tot € 1.420.600,- sec voor de 8 zalen en 800 stoelen (€ 175.000,- per zaal) en incl. overige posten € 2.214.729,20.

(Besparen € 170.000,- Vloeren, € 100.000,- Projectie, € 150.000,- Geluid, € 80.000,- Schermen, € 100.000,- Projectverlichting).

+ € 600.000,-

Bij een bancaire lening van € 3,7 i.p.v. € 4,3 miljoen levert dit een besparing van € 0,6 miljoen op in de investeringsbegrotingen en in rentelasten bij 5 % een lagere jaarlast van € 30.000,- ten behoeve van de exploitatie.

+ € 30.000,-

De opgevoerde ambitie € 2.5 miljoen additionele fondsen te verwerven t.b.v. investeringen in inrichting en outillages is erg hoog ingeschat. Als gevolg van de overheidsbezuinigingen op kunst en cultuur is de druk op deze markt sterk toegenomen. Dit heeft de kansen op succesvolle fondsenwervingscampagnes sterk af doen nemen. Ook de bereidheid van marktpartijen, betrokken leveranciers, overheden en sponsors om in een later stadium bij onverwachte financiële tegenvallers bij te springen neemt daarbij af. Dit alles pleit voor een solide exploitatie, waarin met name de zekerheid van de nu geraamde publieksinkomsten een belangrijke garantie vormen. Een bijstelling van de ambitie € 2.5 miljoen additionele fondsen te verwerven naar € 1 miljoen is realistischer. Geadviseerd wordt een aanvullende lening aan te gaan met gemeentelijke garantstelling voor € 1,3 miljoen (rente bij 5 % € 65.000,-)

- € 65.000,-

De verwachte inkomsten uit horeca (€ 80.000,-) ook bij 150.000 bezoeken en een te verwachten gemiddelde omzet per bezoeker van € 3,- (omzet € 450.000,-) lijken laag ingeschat. Aanvullend advies door horeca-specialisten lijkt dan ook raadzaam.