

Plan Goudsteeg 21



Auteurs:

Ernst Bunders - Voorzitter
Arjan Snoeijer - Penningmeester
Ralph van der Pols - Secretaris

Zwolle, 30 oktober 2017

Inhoudsopgave

Versiebeheer	4
1. SAMENVATTING	5
1.1 Aanleiding en reden	5
1.2 Doel	5
1.3 Timing	5
1.4 Wat is er nodig	6
1.5 Rol gemeente Zwolle	6
1.6 Conclusie	6
2. INLEIDING	8
2.1 Context	8
2.2 Aanleiding	9
3. REDEN VERZOEK	10
3.1 Locatie	10
3.2 Visie	11
3.3 Mensen	11
4. BENODIGD	13
4.1 Tijd	13
4.2 Organisatie	13
4.2.1 Bestuur	14
4.2.2 Administratie	14
4.2.3 Communicatie & PR	14
4.2.4 Productie en techniek	14
4.2.5 Verhuur	15
4.2.6 Programma	15
4.2.7 Onderhoud & ontwikkeling ruimte	15
4.2.8 Organisatie rond medewerkers	16
4.3 Kwaliteit	16
4.3.1 Geluid	16
4.3.2 Veiligheid	17
4.4 Informatie	17
4.4.1 Het informeren van de (potentiële) bezoekers over ons programma	17
4.4.2 Het op de hoogte houden en blijven betrekken van medewerkers	17
4.4.3 Het benaderen van potentiële partners	18
4.4.3.1 Partnerorganisaties	18
4.4.3.2 Sponsor netwerk	18
4.5 Financiën	18
4.5.1 Eenmalige kosten	18
4.5.1.1 Data & verbindingen	19

4.5.1.2 Aanpassingen tbv geluidsisolatie	19
4.5.1.3 Aanpassingen tbv brandveiligheid	19
4.5.1.4 Kosten techniek	19
4.5.1.4.1 Licht grid	20
4.5.1.4.2 Geluid	20
4.5.1.5. Overige aanpassingen	20
4.5.1.5.1 Verbouwingen begane grond	20
4.5.1.5.1.1 Vervangen vaste stoelen	20
4.5.1.5.1.2 Foyer	20
4.5.2 Jaarlijkse kosten	20
4.5.2.1 Huur	21
4.5.2.1.1 Geanticipeerde huurprijs; scenario tarief voor woonruimtes	22
4.5.2.1.2 Geanticipeerde huurprijs; scenario tarief voor bedrijfsruimtes	22
4.5.2.2 Schoonmaak	22
4.5.3 Variabele kosten	23
5. AANPAK	24
5.1 Inkomsten	24
5.1.1 Concerten	24
5.1.1.1 Food & beverage	24
5.1.2 Verhuur zaal	25
5.1.3 Verhuur overige ruimtes	25
5.2 Partnering	26
5.2.1 Bestaande contacten	27
5.2.2 Nieuwe mogelijkheden	27
5.3 Ondersteuning Gemeente Zwolle	28
5.4 Sponsoring	28
5.4.1 Personen	29
5.4.2 Bedrijven	29
5.5 Incidentele financiële bijdragen	30
BIJLAGE A. FINANCIËEL PLAN	31
Uitgangspunten kosten	31
Eenmalige kosten	31
Vaste lasten	31
Variabele lasten	31
Uitgangspunten baten	32
Voorzichtig realistisch scenario	32
Optimistisch scenario	32
Investeringsoverzicht	33
Voorzichtig realistisch scenario	33
Optimistisch scenario	34

Versiebeheer

Versie	Auteur	Aanpassing	Datum
1.0	Ralph	Ondernemingsplan zoals aangeleverd aan Anton Tuinman	1 september 2017
1.1	Ralph	Toevoeging aangepaste kostenraming geluidsisolatie resulterend in aanpassingen op paragraaf 1.4, 1.6, 4.5.1.2 en Bijlag A. Verlaging van de huur door verhuurder Jan Tippe resulterend in aanpassingen in paragraaf 1.4, 1.6, 4.5.2.1 en Bijlage A	28 oktober 2017

1. SAMENVATTING

Voor het gemak van de lezer hieronder een beknopte samenvatting van 2,5 pagina waarin wij de belangrijkste zaken van dit document kort en bondig hebben verwoord. Voor meer detail verwijs ik naar de rest van het document wat mij met zorg voor u hebben samengesteld.

1.1 Aanleiding en reden

Alweer twee jaar organiseert Stichting Goudsteeg21 concerten in de oude muzerie. Doel daarbij is om te prikkelen en uit te dagen. Wij willen de inwoners van Zwolle unieke concerten brengen op deze unieke en historische locatie. Deze concerten blijken een behoefte te vervullen die nergens anders op dit moment wordt vervuld. Een belangrijke achterliggende reden is dat wij niet commercieel hoeven te programmeren. Enerzijds omdat we een stichting zijn en anderzijds omdat we de kosten voor een concert zo laag mogelijk houden.

Er wordt binnen de afdeling Cultuur van de gemeente Zwolle regelmatig het standpunt ingenomen dat er genoeg m² podia zijn in Zwolle. Hierdoor wordt voorbijgegaan aan het unieke karakter van de diverse locaties en podia. Zeker in de kunst & cultuur kan er niet naar een m² als neutrale, emotionloze eenheid worden gekeken. De muzerie biedt in dat opzicht unieke m²; het is een van de oudste plekjes Zwolle, middenin het centrum met een unieke uitstraling en akoestiek. De opzet van de zaal zorgt ervoor dat publiek en artiest elkaar inspireren mede door veelvuldige interactie tussen publiek en artiest. Veel artiesten die in de muzerie hebben opgetreden, nationaal en internationaal, waren onder de indruk van de zaal. Daarbij komt dat de muzerie zich in het beoogde culturele kwartier van Zwolle bevindt, omringd door de Fundatie, Odeon, Langhuis en andere culturele locaties.

De oude muzerie is als onderdeel van een groep panden verkocht aan ondernemer Jan Tippe uit Staphorst. Zijn plan is om wooneenheden voor verhuur te creëren in de oude muzerie. Er bestaat weerstand tegen dit plan van verschillende groeperingen en personen uit de gemeente Zwolle, ook omdat de oude muzerie hierbij haar historische betekenis zou verliezen. Genoeg redenen dus om te onderzoeken of een permanente culturele invulling van de muzerie tot de mogelijkheden behoort waarbij Jan Tippe na overdracht van het pand verhuurder wordt.

1.2 Doel

Dit document wil informatie geven over wat nodig is om de muzerie in gebruik te nemen ten behoeve van een meer permanente culturele invulling volgens de visie van Stichting Goudsteeg21. Hierin zou Stichting Goudsteeg21 een leidende rol kunnen vervullen.

1.3 Timing

De beoogde overdracht van de panden naar Jan Tippe staat eind van het jaar gepland. Uiteraard is niet duidelijk welke rol de bezwaren gaan spelen in de opleverdatum, maar duidelijk is dat de gemeente Zwolle nu een standpunt in moet nemen hoe om te gaan met de muzerie nu het nog haar eigendom is.

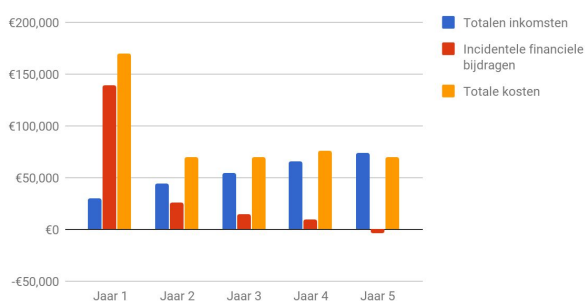
Vanuit de gemeente Zwolle is dan ook het verzoek gekomen om te bekijken wat de mogelijkheden hierin zijn.

1.4 Wat is er nodig

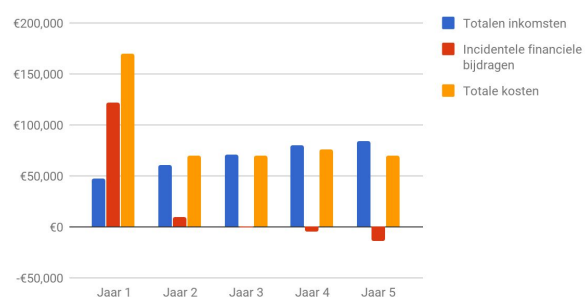
Wij willen graag de economische prikkel uit het programmeren van concerten halen. De ervaring leert dat dit nodig is om eigenwijs en prikkelend te programmeren. Dit willen wij compenseren door de overige ruimtes in te zetten voor verhuur aan start-ups en jonge Zwolse ondernemers. Naar verloop van tijd kunnen we deze ruimtes ook in gaan zetten voor initiatieven met een cultureel oogmerk. Daarnaast willen wij de zaal verhuren voor culturele initiatieven zoals voorstellingen, Artez uitvoeringen enz. Om dit organisatorisch te bewerkstelligen zullen wij de groep met vrijwilligers, nu ongeveer 10 personen, uitbreiden. Ook zullen wij nog nadrukkelijker partners zoeken naast de partners waar wij nu al mee samenwerken.

Voor het financiële plaatje zijn wij uitgegaan van twee scenario's; het voorzichtig realistisch scenario (figuur links) en een wat meer optimistisch scenario (figuur rechts). Doel daarbij was om te bepalen wat een realistisch moment is vanaf waar wij financieel op eigen benen kunnen staan en welke financiële ondersteuning (incidentele financiële bijdrage) wij in die tussenliggende periode nodig hebben van gemeente Zwolle.

Totalen inkomsten, Incidentele financiële bijdragen and Totale kosten



Totalen inkomsten, Incidentele financiële bijdragen and Totale kosten



1.5 Rol gemeente Zwolle

Na de initiële investering van het eerste jaar van EUR 99.500, om het pand gereed te maken voor regulier gebruik, zou van de gemeente Zwolle een financiële bijdrage van ongeveer EUR 26.000,- in het tweede jaar (Scenario Voorzichtig Realistisch) gevraagd worden. De ontwikkeling naar totale zelfstandigheid over een periode van vier jaar is volgens onze inschattingen realistisch. Zie voor de details Bijlage A. Financieel Plan.

1.6 Conclusie

Ons scenario "voorzichtig realistisch" is gebaseerd op twee jaar ervaring met het plannen van concerten in deze zaal en de niet ingevulde verzoeken voor gebruik van de zaal. Daarnaast is aan de kostenkant gewerkt met marktconforme bedragen en ervaringscijfers. Met de voorzichtig realistische inschattingen zou de zaal na vier jaar financieel zelfstandig kunnen opereren. In het optimistische

scenario is dat zelfs na een of twee jaar. Hiermee zou het permanent invullen van de Muzerie een goede mogelijkheid zijn. Na de initiële investering van EUR 99.500,- voor aanpassing aan de zaal voor permanent gebruik vragen wij een totale bijdrage van gemeente Zwolle van tussen de EUR 91.000,- en EUR 32.000,- (zie ook onderstaand overzicht) over een periode van 5 jaar.

Met de nieuwe inzichten voor de investeringen en aanpassingen van het pand t.b.v. de geluidsisolatie en de bevestiging van Jan Tippe dat het huurbedrag EUR 62.500,- per jaar bedraagt voor de komende 5 jaar, is het structureel benutten van Goudsteeg 21 niet alleen financieel haalbaar maar biedt dit de stad ook een nieuw permanent platform voor kunst en cultuur in het door gemeente Zwolle beoogde “cultureel kwartier”. De samenwerking met het Langhuis is constructief en biedt veel voordelen voor beide partijen, wij verwachten hier nog veel meer verbinding en verrijking van het aanbod te kunnen realiseren. Daarnaast is er veel animo om te verbinden met andere culturele initiatieven. Door deze keus behoudt gemeente Zwolle een iconisch pand wat ooit is gebouwd met het doel om de horizon van de inwoners van gemeente Zwolle muzikaal te verbreden en de waarde beleving van de burger te vergroten. Hiervoor vragen wij van gemeente Zwolle om borg te staan voor begrotingstekorten waarvan wij verwachten dat zich dit vertaald naar tussen de EUR 168.000,- en EUR 108.000,- over de periode van 5 jaar. Dat is ongeveer een euro per inwoner per 5 jaar. Hierna staan wij financieel op eigen benen, iets wat wij als cruciaal ervaren voor de artistieke onafhankelijkheid.

Bijdrage gemeente Zwolle*

Scenario	Realistisch	Optimistisch
Initiële investering	€99,500	€99,500
Bijdrage gemeente jaar 1	€40,003	€22,214
Bijdrage gemeente jaar 2	€25,714	€9,656
Bijdrage gemeente jaar 3	€15,156	0
Bijdrage gemeente jaar 4	€10,098	0
Bijdrage gemeente jaar 5	0	0
Totale bijdrage gemeente	€190,471	€131,370

*Zie voor meer details Bijlage A. Financieel Plan

Wij willen dan ook vragen aan de gemeente dit burgerinitiatief te ondersteunen.

2. INLEIDING

Wij zijn een organisatie met de doelstelling om unieke concerten te organiseren op unieke locaties.

Doel van dit document is:

- inzicht te geven hoe we op dit punt zijn gekomen (hoofdstuk 2. Inleiding)
- aan te geven waarom dit initiatief belangrijk is voor gemeente Zwolle en haar burgers (hoofdstuk 3. Reden verzoek)
- inzicht te geven in wat er nodig is om van Goudsteeg 21 als cultuurplatform een succes van te maken (hoofdstuk 4. Benodigd)
- onze aanpak toe te lichten om binnen een periode van vijf jaar zelf structureel dit initiatief kunnen dragen en wat wij tot die tijd nodig hebben van gemeente Zwolle om dit te realiseren (hoofdstuk 5. Aanpak)

2.1 Context

Begin 2015 staan Merel, huurder van een ruimte in het Goudsteeg complex, Ernst en Arjan in de zaal. Overweldigd door de prachtige zaal ontstond het plan om dit uniek stukje Zwolle te behouden en te gebruiken waar het ooit voor was gebouwd; unieke concerten aanbieden op een uniek stukje Zwolle.

In maart van dat jaar volgen de gesprekken met Carex die het pand voor de gemeente Zwolle beheert waarop in april de contracten worden getekend. Voor een schappelijk tarief van 50 euro per dag zou de ruimte worden verhuurd. De ruimte zou ook beschikbaar zijn aan andere partijen. Merel, Ernst en Arjan zouden de invulling hiervan coördineren en de 50 euro per gebruikte dag afdragen.

Op 25 april 2015 is het dan zover; het eerste concert in de Goudsteeg is een feit. Engelse band Jouis en Neerlands trots Mirna's Fling spelen de zaal plat.

De twee jaar daarna zal een keur aan artiesten optreden, van Zwolse kwaliteitsbands tot internationale parels. Richtlijn is kwaliteit in geluid, licht en muziek. Elke band moet verrassen en prikkelen.

Om het initiatief een breed draagvlak te geven en omdat Merel niet meer actief is betrokken benaderd Arjan Ralph. Het idee is dat met zijn komst het team ook een impuls krijgt op zakelijk en organisatorisch vlak. Om de nieuwe opzet te bekrachtigen en ook naar buiten uit te stralen dat wij dit initiatief serieus nemen werd op maandag 10 oktober 2016 de Stichting Goudsteeg 21 opgericht.

Ondertussen is het Muzerie complex, als onderdeel van een portefeuille aan panden, verkocht aan projectontwikkelaar Jan Tippe die er appartementen wil realiseren. Wij hebben met hem gesproken over de mogelijkheid een deel van dit pand van hem te huren waarvoor hij open stond. Het idee is om de ruimtes die wij gebruiken af te scheiden van het bouwplan, zodat Goudsteeg 21 als theater en concertzaal kan blijven voortbestaan. Om een goede afscheiding van de rest van het complex te garanderen zullen ook de bovenliggende ruimtes worden gebruikt.

2.2 Aanleiding

Op maandag 19 juni heeft bestuurslid Ernst Bunders een korte toespraak gegeven aan de raad. Hierin is kort uiteengezet wie wij zijn en wat onze stichting doet. Daarnaast was er een oproep aan de raad om mee te denken hoe wij deze unieke zaal zouden kunnen behouden voor de stad Zwolle en haar inwoners.

Op maandag 3 juli hebben Groenlinks, D66, PvdA en ChristenUnie een motie ingediend waarbij de vraag was om te ondersteunen met het in kaart brengen wat er nodig is om de doelstelling van het initiatief Goudsteeg 21 te behouden en te versterken. Deze motie is unaniem aangenomen.

Als resultaat hiervan is er een afspraak geïnitieerd door Anton Tuinman, in opdracht van de wethouder van Cultuur, de heer Jan Brink. Bij de afspraak op 11 juli jl. waren naast stichting Goudsteeg 21 ook Jan Tippe (koper pand), Anton Tuinman (Beleidsadviseur Cultuur), Ronald Akkerman (gemeente Zwolle, Vastgoed) en Siegfried Kroes (gemeente Zwolle, Vergunningen) aanwezig. Na een eerste verkenning van de mogelijkheden werd besloten om een vervolgspraak op 19 juli te plannen om de laatste details te spreken. Doel van dit gesprek was om een principe uitspraak te krijgen van de drie partijen (koper, verkoper en stichting) of er afdoende draagvlak is voor het uitwerken van een detailplan. De conclusie van dit gesprek was dat dit draagvlak er bij alledrie de partijen is. Hierna zijn wij uit elkaar gegaan met de volgende actiepunten:

Actiepunt	Wie
Aangeven wat de verwachte huurpenning is	Jan Tippe
Overleggen met investeerders of de beoogde opzet door hen gedragen wordt	Jan Tippe
Door onafhankelijk partij laten onderzoeken of er initele kosten zijn te verwachten om het pand brandveilig en conform de normen geluidsisolerend te maken	Stichting
Maken van een concreet overzicht en verzoek aan de gemeente Zwolle. Dit document zal de basis zijn waarop de gemeente een aanvraag doet vanuit de begroting voor 2018. Deadline is midden september	Stichting
Presenteren van de begroting zodat hierover in november kan worden gestemd	gemeente Zwolle

3. REDEN VERZOEK

Het blijkt dat in Zwolle en omtrek veel belangstelling is voor een klein en intiem podium waarbij kwaliteit en beleving voorop staan. De grote bekende namen worden prima bediend met Hedon en de verschillende festivals. Daarnaast is er ook ruimte voor cover- of tribute bands. Unieke muziek die niet perse kan rekenen op 100 betalende bezoekers heeft hiervoor echter geen platform. Dat is slecht voor de bands zelf, aangezien alleen vlieguren een band beter maakt, maar ook voor het publiek wat steeds hetzelfde krijgt voorgeschoteld waardoor verrassing en verbreding van het referentiekader vaak ontbreekt. Het unieke karakter van de zaal gecombineerd met het netwerk van Arjan zorgt ervoor dat er soms tourende buitenlandse bands hun enige Nederlandse concert in Goudsteeg21 geven. Hierdoor heeft de zaal een aantrekkingskracht die verder reikt dan Zwolle. We hebben al een aantal keer meegemaakt dat er mensen uit Duitsland en België naar Zwolle komen om het optreden bij te wonen.

In de afgelopen twee seizoenen hebben wij twintig doorgaans goed bezochte concerten georganiseerd. Een aantal hoogtepunten waren:

- The Moulettes uit Engeland (oa coverage in het TV programma Zoo)
- Emaline Delapaix uit Australië
- Samantha Crain uit de Verenigde Staten

Goudsteeg 21 is ook een fijne plek voor derden en biedt regelmatig en steeds vaker onderdak aan culturele organisaties, muzikanten en kunstenaars die op zoek zijn naar een geschikt en betaalbaar podium. Wij merken dat er een grote vraag is naar een betaalbaar theater bij allerlei culturele organisaties in Zwolle, zoals amateurtheater, workshops, uitvoeringen van muziekscholen en Zwolse studenten van bijv. Artez of Deltion, die hun afstudeerprojecten willen presenteren.

3.1 Locatie

Onze 'Culturele Delfplaats' heeft als locatie Goudsteeg 21. Een prachtige monumentale plek waar wij bijzonder trots en gesteld op zijn.

Deze voormalige gehoorzaal van de Muzerie beschikt over een geweldige akoestiek, heeft een geheel eigen uitstraling, en prima voorzieningen zoals 70 theaterstoelen, een ruim podium en een aantal overige kleine ruimtes die dienst doen als opslag, kleedkamer, en voor ontvangst van het publiek.



3.2 Visie

Onze visie is kort maar krachtig; unieke concerten op unieke locaties in Zwolle. Het woord uniek is een beetje doodgeknuffeld maar heeft bij ons wel degelijk een belangrijke betekenis. Uniek betekent bij ons, onderscheidend, prikkelend, anders en inspirerend. Dit komt dus terug in zowel de bands die wij programmeren maar zeker ook in de locatie Goudsteeg 21. Breng je beide bij elkaar dan creëer je magie en dat is precies wat veel bezoekers afgelopen twee jaar hebben mogen ervaren. Daarmee is ook ons onderschrift, Culturele Delfplaats, verklaard. Wij maken het muzikale goudzoekers makkelijk om de goudklompjes, parels en ruwe diamanten te mijnen.

3.3 Mensen

De stichting, die is opgericht vanuit de wens om de 'Culturele Delfplaats' duurzaam te maken, bestaat uit de volgende drie personen:

Arjan Snoeijer: Eén van de initiatiefnemers. Arjan doet de programmering van de Culturele Delfplaats. Hij is al vijftientig jaar eigenaar van de Zwolse muziekzaak Minstrel Music, waar het hoofdaanbod bestaat uit het 'zwarte goud', de LP. De afgelopen jaren heeft dit een vlucht genomen in verkoop, ondanks dat menigeen dacht dat dit nog slechts voor de 'underground' bestemd zou zijn.

¹ De zaal van de historische muzerie bekeken vanaf het podium

Arjan heeft al jaren ervaring met het organiseren van het Minstrel Festival in de wijk Assendorp en sessies op vele locaties in Zwolle.

Ernst Bunders: Eén van de initiatiefnemers. Zelf als muzikant actief in de Zwolse band White Cloud, heeft al sinds de jaren 90 ervaring met het organiseren van concerten en evenementen, heeft lange tijd als professioneel geluidstechnicus gewerkt (o.a. in het Burgerweeshuis te deventer en de Zwolse Theaters), heeft een opnamestudio gerund, en heeft zo'n tien jaar in Hilversum voor de VARA en de VPRO gewerkt.

Ralph van der Pols: Muziek veelvraat met een collectie van meer dan 1.000 CD's en 1.000 LP's. Al 25 jaar blauwvinger met een hart voor de muziek in Zwolle. Door zijn internationale rol bij Google ervaringsdeskundige van muziekscenes over de hele wereld.



Daarnaast beschikken wij over een fantastisch team van ongeveer tien vrijwilligers die onze concerten van uitstekend geluid en licht voorzien, en de bezoekers gastvrij onthalen. Dankzij hen zitten onze producties goed in elkaar.

² Ernst, Ralph en Arjan tekenen het oprichtingsdocument bij de notaris

4. BENODIGD

De benodigdheden hebben wij uitgezet over Tijd, Organisatie, Kwaliteit, Informatie en Geld (TOKIG voor de projectleiders onder de lezers). Deze methode garandeert dat elke benodigdheid van een activiteit met begin en eind, ook wel project, goed wordt onderzocht. Hieronder onze bevindingen.

4.1 Tijd

Als onze activiteiten zich uitbreiden zullen we ook meer tijd tot onze beschikking moeten zien te krijgen. De volgende zaken zullen meer tijd gaan vragen dan nu:

- **eigen producties:** bij onze producties gaat het vooral om bemanning van de zaal tijdens de productie, de PR rond de productie en het programmeren van de acts.
- **verhuur van de zaal:** regelwerk rond het maken van de afspraken, beheer en toezicht tijdens de productie, administratieve afhandeling.
- **permanente verhuur overige ruimtes:** Hier gaat het vooral om regelwerk en administratieve afhandeling, ook komt er praktische ondersteuning van de huurders en beheer bij kijken.

Om ons groeimodel te kunnen realiseren zullen we op al deze punten versterking moeten zien te krijgen.

Als het aantal medewerkers toe neemt wordt de coördinatie van medewerkers ook steeds belangrijker.

Wij voorzien dat onze organisatie al snel op een punt kan komen dat louter vrijwillige inzet niet meer zal volstaan. Er moet een professioneel kader worden gezet, en dat vraagt om een consistente inzet en continuïteit die moeilijk te vragen zijn van vrijwilligers. Met name het regelwerk en de communicatie zijn dermate tijdrovend dat wanneer wij onze activiteiten willen opschalen naar het niveau dat nodig is voor het realiseren van de voorgestelde begroting, een werkwijze die alleen van vrijwillige bijdrage uitgaat niet realistisch is.

Hoe kunnen wij zorgen dat er betaalde structurele uren komen voor werk binnen de organisatie? Momenteel zien wij twee mogelijkheden:

- Middels het partners (paragraaf 5.2)
- Middels sponsoring door bedrijven (paragraaf 5.4)

Dit zal verder moeten worden uitgewerkt in een plan van aanpak.

4.2 Organisatie

Onze organisatie is opgezet rond een aantal kernactiviteiten. Momenteel hebben wij nog niet voor iedere kernactiviteit een heel team van vrijwilligers, maar dit zal gaan veranderen. Een overzicht van de kernactiviteiten:

- Bestuur
- Administratie

- Communicatie & PR
- Productie en techniek
- Verhuur
- Programma
- Onderhoud & ontwikkeling ruimte
- Organisatie rond medewerkers

4.2.1 Bestuur

Het bestuur heeft een aantal taken:

1. Overzicht op het productionele proces en zorg dragen voor genoeg capaciteit op de bovengenoemde activiteiten
2. Verantwoordelijk voor het beleid van de stichting en de organisatie als geheel
3. Opbouw van een netwerk van contacten met als doel om strategische samenwerkingen mogelijk te maken en te bevorderen en zo Goudsteeg 21 breder in te zetten
4. Verantwoordelijk voor het financieel gezond houden van de organisatie en het inzichtelijk maken van de financiële situatie

4.2.2 Administratie

Het bestuur werkt samen met een professionele boekhouder en voert een deugdelijke financiële administratie. Administratieve werkzaamheden rond incidenteel en structureel verhuur, het beheer van het pand en overige zaken zal het nodig maken om administratieve richtlijnen op te zetten, zodat de activiteiten van de organisatie gestructureerd en inzichtelijk zullen blijven.

4.2.3 Communicatie & PR

Het is onze doelstelling dat alle muzikliefhebbers in Zwolle, en zoveel mogelijk muzikliefhebbers buiten Zwolle bekend zijn met Goudsteeg21. Wij zijn een must voor de fijnproever. Het is onze ambitie om ons programma uit te laten groeien tot iets dat doet denken aan het programma "Vrije Geluiden" van de VPRO; de artiesten die daarin optreden zijn zelden bekend, maar altijd de moeite waard, en dikwijls verrassend.

Om dit te bereiken moeten we onze Communicatie en PR capaciteiten op kracht hebben. Het is onze directe doelstelling om Goudsteeg21 in Zwolle tot een sterk merk te maken, zodat zowel potentiële bezoekers als potentiële medewerkers de weg naar ons makkelijk kunnen vinden. We zullen in de nabije toekomst nog meer gaan communiceren via social media en online kanalen. Wij hebben voor deze belangrijke taak een vacature Coördinator PR op de website zijn maar dit zou ook kunnen worden ingevuld door een van onze partners, bijvoorbeeld Hedon.

4.2.4 Productie en techniek

Het productie team is verantwoordelijk voor alle praktische zaken rond de evenementen die we organiseren. Momenteel hebben wij een klein maar toegewijd team van medewerkers dat volstaat voor de frequentie waarin wij tot nu hebben geprogrammeerd. Dit team zal moeten worden uitgebouwd.

Techniek neemt hier een speciale rol in, aangezien we hiervoor afhankelijk zijn van vrijwillige inzet van personen met een professioneel niveau. Dat vormt een extra uitdaging.

De richtlijn is dat we niet vaker dan een of twee keer in de maand van een vrijwilliger gebruik hoeven te maken. Dit is enerzijds om te voorkomen dat we vrijwilligers overvragen en deze 'opbranden' en anderzijds omdat wij als organisatie niet te afhankelijk willen worden van individuele vrijwilligers. Het beheren van de vrijwilligers gemeenschap, het plannen van diensten en de communicatie hieromtrent zien wij als een activiteit op zich waar we bezetting voor zullen moeten vinden. Met de frequentie waarin wij willen programmeren (uiteindelijk 120 concerten per jaar) praten wij dus over een verviervoudiging van het aantal vrijwilligers over 4 a 5 jaar.

4.2.5 Verhuur

De organisatie kent twee soorten verhuur:

- incidenteel verhuur van de zaal
- structureel verhuur van de extra ruimtes

Deze activiteiten zijn verwant, maar de eerste soort is door het incidentele karakter veel arbeidsintensiever. Wij zijn al een tijdje bezig met het incidenteel verhuren van de zaal. Op basis van onze ervaringen en die van Jolanda (die een soortgelijke functie bij Odeon vervulde) maken wij de inschatting dat de frequentie waarmee we de zaal zullen verhuren vooral zal worden bepaald door de hoeveelheid capaciteit die wij kunnen inzetten voor het regelen hiervan. De vraag blijkt deze capaciteit flink te overstijgen wat een goed signaal is.

Het organiseren van de structurele verhuur kan in eerste instantie vanuit het bestuur worden opgepakt. Dit heeft ook onze voorkeur. Het is het minst arbeidsintensief en er kan een relatie met de huurder worden opgebouwd. Daarnaast zullen wij werken met jaarcontracten waardoor wij de flexibiliteit behouden om de ruimtes op termijn in te gaan zetten voor creatieve kunstuitingen waardoor Goudsteeg 21 nog meer een hub wordt van creativiteit en inspiratie.

Het organiseren van de verhuur is iets dat waarschijnlijk door een team zal moeten worden gedaan. Meer capaciteit zal gaandeweg beschikbaar komen door aantrekken van meer vrijwilligers en het inzetten van de bestaande en nieuwe partners.

4.2.6 Programma

Momenteel wordt het hele programma door een persoon (Arjan Snoeijer) verzorgd. Het is de doelstelling om ook hier met een team te gaan werken zowel om de diversiteit te vergroten als om de afhankelijkheid van een persoon te verkleinen. Arjan zal wel de coördinatie over de programmering behouden. Het is tevens een aangelegenheid van het bestuur om te bepalen welke evenementen wel of niet bij het profiel van Goudsteeg21 passen. Ook zullen wij hierin onze partners actief betrekken.

4.2.7 Onderhoud & ontwikkeling ruimte

Bij het beheren van het theater komt ook het nodige onderhoudswerk, alsmede kleine klussen om de ruimte beter in te richten of meer geschikt te maken. Hiervoor zal een team van vrijwilligers moeten komen. Dit kan heel goed overlappen met vrijwilligers uit de productie of techniek, maar het is een aparte activiteit die om een eigen organisatie vraagt. Het is logisch om een coördinator voor onderhoud aan te stellen, die naar gelang het werk een beroep op de vrijwilligerspool kan doen.

4.2.8 Organisatie rond medewerkers

Als de poel met vrijwilligers groeit wordt het steeds belangrijker om de communicatie met die groep goed te organiseren. Tevens moeten de vrijwilligers een aanspreekpunt hebben voor vragen of mededelingen rond beschikbaar. Verder zal het plannen en roosteren van beschikbaarheid meer gaan vragen. Ook is het bij het werken met vrijwilligers belangrijk dat er een stabiel en positief kader is, dat er duidelijkheid is over de te verrichten taken en dat de randvoorwaarden goed zijn geregeld. Wij zien dit als een zeer belangrijk onderdeel van onze organisatie en hier zullen we flink in moeten investeren. Tevens is dit een risico; organisaties als de onze staan of vallen bij een goede vrijwilligersbegeleiding. Dit stuk moet echt goed gaan lopen. Als bestuur zullen we ons hier actief mee blijven bemoeien.

4.3 Kwaliteit

Onze organisatie is toegewijd aan het leveren van zoveel mogelijk kwaliteit (“if it’s worth doing, it’s worth doing well”). De centrale kwaliteit die we hebben is de zaal. Hoe meer de kwaliteit van onze inspanningen de kwaliteit van de zaal matched, hoe beter wij onze bezoekers deze kwaliteit kunnen laten ervaren.

Aan de andere kant is het onderdeel van onze missie om niet koste wat kost te professionaliseren, enerzijds omdat wij erkennen dat onze programmering alleen mogelijk is in een “economie-luwe” zone en we dus toegewijd zijn aan het bewaken van een lage overhead, en anderzijds omdat we zien dat er in het proces van professionalisering vaak iets verloren gaat; het enthousiasme. In kunst en cultuur is geld dikwijls een “perverse prikkel”.

Wij zien het dus als onze missie om met zo min mogelijk middelen zoveel mogelijk kwaliteit te leveren. Dat proberen we te bereiken door niet standaard voor “het beste” te gaan, maar om te kijken wat er in een specifiek geval precies wordt gevraagd en hoe we dat met minimale kosten kunnen realiseren.

4.3.1 Geluid

De zaal heeft een bijzondere akoestiek. Dat is iets waar we mee moeten (mogen) werken. De akoestiek legt hele duidelijke beperkingen op aan wat je met het versterken van geluid wel en niet kunt doen. Als je teveel doet ga je de akoestiek in de weg zitten en werkt het niet. Als je precies genoeg doet ontstaat de speciale ervaring die deze zaal zo bijzonder maakt en die eruit bestaat dat de muzikanten en het publiek zich in dezelfde akoestische ruimte bevinden en het concert samen ervaren. Dat klinkt misschien voordehand liggend, maar in de wereld van de versterkte muziek is het de norm dat de muzikanten zich in een totaal eigen wereld bevinden (monitors op het podium) dan het publiek (speakers richting zaal). Hierdoor wordt de connectie met het publiek moeizaam gemaakt. Dit is een kloof die normaliter in Goudsteeg21 afwezig is en ook voor een deel voor de magie van de zaal zorgt, mits we het goed doen.

We hebben inmiddels aardig wat ervaring met geluid in Goudsteeg21 en hebben ontdekt dat we voor optimaal geluid slechts een beperkt systeem nodig hebben.

Tot nu toe is dat systeem grotendeels geleend en soms zijn delen gehuurd.

Voor de toekomst van Goudsteeg21 is het belangrijk dat er een eigen systeem komt dat altijd beschikbaar is ongeacht de goodwill van individuele personen.

Het gaat om de aanschaf van een front-of-house, een aantal monitors en wat microfoons. In zichzelf een bescheiden investering die ook nog even kan worden uitgesteld, maar die voor het halen van onze exploitatieplan essentieel is.

4.3.2 Veiligheid

Het onderwerp van veiligheid moeten we zelf nog beter bestuderen, maar een aantal zaken worden al gedaan of hier wordt aan gewerkt:

- Er is een evacuatieplan. We moeten zorgen dat alle vrijwilligers hiervan op de hoogte zijn
- Het is de bedoeling dat er altijd een bevoegd BHV'er aanwezig is
- Er moet een goede EHBO doos zijn
- Er moet een protocol zijn voor calamiteiten zoals: brand, een medisch ongeval, problemen met bezoekers (ruzie, vechtpartijen). Vrijwilligers moeten op de hoogte zijn van dit protocol, en het moet duidelijk zijn wat er moet gebeuren in dit soort gevallen
- Er moeten voldoende brand- en rookmelders aanwezig zijn

Er ligt een rapport voor de brandveiligheid uitgevoerd door FE Fire Engineers die hierin concrete aanbevelingen doet. Deze stelposten zijn meegenomen in de begroting.

4.4 Informatie

Informatievoorziening bestaat uit de volgende onderdelen:

- Het informeren van de (potentiële) bezoekers over ons programma
- Het op de hoogte houden en blijven betrekken van medewerkers
- Het benaderen van potentiële partners en zorgen dat zij begrijpen waar we voor staan en welke kansen we bieden
- Het informeren van geïnteresseerden in de resultaten van de onderneming

4.4.1 Het informeren van de (potentiële) bezoekers over ons programma

Momenteel gebruiken wij de volgende media om ons programma bekend te maken:

- Facebook
- Lokale deur-aan-deur kranten
- Website
- Posters en flyers

Wij merken echter dat de naam Goudsteeg21 als merk nog niet erg bekend is en dat onze 'signalen' nog niet heel goed doordringen. Het is onze missie om te zorgen dat Goudsteeg21 een bekend merk wordt bij cultuur liefhebbende Zwollenaren en regio bewoners. Om dit voor elkaar te krijgen zijn wij al enige tijd op zoek naar een professional in de communicatie die ons kan helpen en adviseren om dit doel te bereiken.

4.4.2 Het op de hoogte houden en blijven betrekken van medewerkers

Voor de medewerkers moet Goudsteeg21 een levendige plek zijn. Het is belangrijk dat we onze medewerkers kunnen betrekken in wat er gebeurt, en waarom dat belangrijk vinden. Tevens is het

belangrijk dat medewerkers binnen de organisatie genoeg gelegenheid hebben om elkaar te ontmoeten. Ook voor deze taak zal iemand gevonden moeten worden.

4.4.3 Het benaderen van potentiële partners

Om er voor te zorgen dat potentiële partners begrijpen wat onze doelstelling is en welke kansen dit voor hen biedt zullen wij zorgdragen voor:

- het leggen van contacten met partnerorganisaties
- het opzetten van een sponsoring netwerk in de stad (business club)

Daarnaast zullen wij ook contact zoeken met omliggende muziekcentra direct buiten Zwolle samen te werken. Hierbij kan je bijvoorbeeld denken aan 't Ukkien in Kampen waarbij wij samenwerken om een band meerdere locaties voor optredens te bieden en het voor hen zo aantrekkelijk te maken.

4.4.3.1 Partnerorganisaties

Wij hebben al veel contact met verschillende organisaties binnen Zwolle, en hebben een aantal praktische samenwerkingen lopen. Wij willen deze contacten graag wat formaliseren in een platform van partners die ons in ruil voor het gebruik van de zaal en vanwege de kansen die een actieve samenwerking bieden ons praktisch willen ondersteunen. Wij hopen naast financiële steun ook versterking te kunnen krijgen in gebieden als: bezetting bij evenementen, beheer van de ruimtes, coördinatie en PR. Het bestuur van de stichting houdt zich onder anderen bezig met het leggen van deze contacten.

4.4.3.2 Sponsor netwerk

Wij zijn aan het onderzoeken hoe we het bescheiden particuliere sponsoring programma dat wij nu hebben op een aantal manieren kunnen uitbouwen. Zo denken wij aan een soort business club waarin bedrijven betrokken kunnen worden bij de organisatie. Dit moet nog verder worden uitgewerkt, maar we zullen een goede brochure moeten ontwikkelen die onze potentiële sponsors een helder beeld geeft van de kracht van ons initiatief. Deze brochure moet nog worden ontwikkeld.

4.5 Financiën

Het kwalitatief goed neerzetten van de organisatie, voorzieningen en middelen brengt mee dat hierin geïnvesteerd dient te worden. Zoals eerder gezegd is het doel om binnen 5 jaar zelf de broek op te kunnen houden. Dit is voor ons essentieel daar het adagium "wie betaald, bepaalt" ook hierin opgaat en we de vrijheid willen blijven hebben eigenwijs te blijven in onze keuzes. Anders bestaat de valkuil dat we meer van hetzelfde worden en streven we ons doel voorbij.

4.5.1 Eenmalige kosten

Om het gebouw te transformeren van incidenteel gebruik, waarvoor we meestal terug konden vallen op de hulp en flexibiliteit van anderen, naar structureel gebruik met daarin ook huurinkomsten zullen we vooraf moeten investeren in vaste faciliteiten. Ook zal gekeken moeten worden naar eventuele aanpassingen voor akoestische isolatie en brandveiligheid.

4.5.1.1 Data & verbindingen

We zullen een contract moeten afsluiten met een internet provider. Per verdieping zullen wij minimaal een wifi access point moeten hebben om toegang tot het internet te faciliteren. Dat betekent dus 3 access points. Stelpost per Access Point is EUR 1.000,- wat neerkomt op EUR 3.000,- totaal.

4.5.1.2 Aanpassingen tbv geluidsisolatie

Hoewel het uiteindelijke rapport nog niet helemaal is afgerond is er woensdag 29 augustus contact geweest met de firma Geluidburo die het onderzoek heeft uitgevoerd. Op de gevel tegenover Goudsteeg 21 mag 30dB (30 decibel) worden (40db met daarbij een penalty van 10db daar het muziek betreft). Dit vertaalt naar een piek geluidsnivo van 72db in de zaal, wat gelijk staat met het geluid van een stofzuiger. Aangezien de concerten die wij in het verleden hebben georganiseerd af en toe een geluidsnivo van 95db haalt zouden wij de ruimte moeten isoleren. Het verschil in decibel is echter dusdanig dat dan moet worden gewerkt met een “doos in doos” constructie. Dit heeft echter twee grote nadelen;

1. Het unieke karakter van de zaal gaat compleet verloren
2. De investering behorende bij deze constructie bedraagt ongeveer EUR 100.000,-

Het tweede punt is uiteraard aan de gemeente. Met het eerste punt wordt echter ook ons doel voorbijgestreefd namelijk unieke concerten op unieke locaties in Zwolle. Hiermee wordt de Goudsteeg 21 als vast muziek- en kunst platform een onhaalbare kaart.

Als vervolg op dit onderzoek heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de geluidstechnici van Stichting Goudsteeg 21 en het onderzoeksburo. Conclusie was dat met meer tijd en een grondiger onderzoek een breder palet van diverse aanpassingen zou kunnen worden gevonden die niet alleen kosten efficiënter zou zijn maar ook het unieke karakter van de zaal in stand zou kunnen houden.

Op 3 oktober heeft gemeente Zwolle opdracht gegeven aan Geluidburo voor dit verdiepingsonderzoek. Conclusie van dit onderzoek, wat 17 oktober in een rapport gepresenteerd aan ons en gemeente Zwolle is vastgelegd, is dat met een combinatie van beperkte aanpassingen een geluidsnivo van 90db zou kunnen worden gefaciliteerd. Dit geluidsnivo is afdoende voor concerten conform onze visie (kleinschalig, weinig tot niet versterkt enz.) in deze zaal. De bijbehorende kostenraming van Geluidburo komt op EUR 57.000,-. Onze inschatting is dat dit bedrag aan de lage kant is en hebben in ons plan een veiligheidsmarge ingebouwd van EUR 22.000,- (totaalbedrag komt hiermee dus op EUR 80.000,-). Wij zijn op dit moment in gesprek met een partij die binnenkort een offerte zal aanleveren.

Omschrijving	Prijs/eenheid	Aantal	Bedrag (Excl. BTW)
Metselwerk	€ 100/m2	~30	€ 3.000,--
Zware raampanelen	€ 1.500/stuk	6 stuks	€ 9.000,--
Akoestische deuren	€ 3.000/stuk*	3* stuks	€ 9.000,--
Akoestische voorzetwand + dichtzetten kanaal	€ 200/m2 + € 2.000	~65	€ 15.000,--

Geluidinstallatie	€ 1.400/per unit**	~15	€ 21.000,--
TOTAAL			€ 57.000,--

Voor meer details kunt u de gedetailleerde rapporten bekijken die in het bezit zijn van Anton Tuinman.

4.5.1.3 Aanpassingen tbv brandveiligheid

De aanpassingen op het gebied van de brandveiligheid zijn te overzien. Dit was te verwachten daar de zaal en directe ruimtes al jaren werden gebruikt en verhuurd. We hebben hiervoor een stelpost opgenomen van EUR 2.000,=. Het exacte bedrag zal moeten volgen na het opvragen van offertes bij leveranciers. Deze inschatting is dus gemaakt obv het rapport door FE Fire Engineering.

Voor meer details kunt u het gedetailleerde rapport bekijken wat reeds in het bezit is van Anton Tuinman.

4.5.1.4 Kosten techniek

Er zullen een aantal investeringen moeten worden gedaan. Ten eerste is er tot nu toe een grid constructie van de Zwolse Theaters geleend, die moet worden vervangen. Verder wordt er qua geluid ook veel met geleende spullen gewerkt. Sommige van deze artikelen zijn in permanent beheer, maar een aantal dingen zullen we zelf moeten aanschaffen.

4.5.1.4.1 Licht grid

Het grid is de constructie boven en voor het podium waar de lampen in gehangen kunnen worden. Tot nu toe hebben we met een los, demontabel grid gewerkt. Dit paste goed bij het tijdelijke en onzekere karakter van de onderneming. In de nieuwe opzet kunnen we opteren voor een vast grid, wat veel goedkoper is. Mits we toestemming van de verhuurder krijgen voor het bevestigen van het materiaal, verwachten wij een nieuw grid inclusief bekabeling te kunnen realiseren voor EUR 2.000,-.

4.5.1.4.2 Geluid

Alle apparatuur die momenteel bij de evenementen wordt gebruikt wordt op incidentele basis van particulieren geleend. . Als we de frequentie van het podiumgebruik willen opvoeren is dat niet meer realistisch. Een aantal zaken zullen worden aangeschaft in het kader van de geluidsaanpassingen in de zaal, hier verwachten wij extra investeringen voor kabels, microfoons, statieven en dat soort zaken. Met een initiële investering van EUR 2.500,- worden deze kosten afdoende afgedekt..

Dit leidt tot een totale eenmalige kostenpost voor techniek van EUR 4.500,-.

4.5.1.5. Overige aanpassingen

4.5.1.5.1 Verbouwingen begane grond

Om enerzijds tot een prettige manier van werken te komen, en de faciliteiten anderzijds aantrekkelijker te maken stellen wij een aantal aanpassingen voor:

4.5.1.5.1.1 Vervangen vaste stoelen

Momenteel staan er vaste stoelen in de zaal. Deze stoelen zijn behoorlijk versleten. Voor sommige evenementen is het prettig om stoelen te bieden, maar soms is het beter als er gestaan en gelopen kan worden. Wij stellen voor om de vaste stoelen te verwijderen, en die te vervangen voor losse, stapelbare stoelen.

De vloer in de zaal is niet recht, maar licht geheld. Het is op dit moment niet zeker of dit een probleem oplevert bij het plaatsen van losse stoelen. Wij beramen de kosten op EUR 4.000,-.

4.5.1.5.1.2 Foyer

Er is op dit moment geen foyer aanwezig. Qua ruimte en indeling is dit ook lastig, maar wij zien de gelegenheid om in de kamer tegenover de zaal, die nu als kleedkamer dient, een kleine foyer (met overloop naar de gang) te realiseren. Het idee is dat de muur tussen de kamer en de gang wordt verwijderd en dat de ruimte van een bar wordt voorzien. Voorzieningen als water en afvoer zullen moeten worden gerealiseerd. Als voorzichtige kostenraming hanteren wij een bedrag van EUR 6.000,-. Voorwaardelijk voor deze aanpassing is dat de verhuurder hier toestemming voor geeft.

4.5.2 Jaarlijkse kosten

Onze ambitie is om zoveel als mogelijk te werken met vrijwilligers. Hierdoor wordt het initiatief breed gedragen en wordt het ook meer iets wat voor Zwollenaren door Zwollenaren wordt georganiseerd. Het zorgt er ook voor dat we de kosten minimaal kunnen houden. Dit is heel belangrijk omdat wij vaak merken dat de zalen die nu beschikbaar zijn buiten de financiële mogelijkheden vallen van veel culturele initiatieven.

4.5.2.1 Huur

Wij stellen voor dat wij de locatie huren waarbij de gemeente Zwolle borg staat voor eventuele verschillen. Daar wij nog in onderhandeling zijn met de beoogde koper, Jan Tippe, is nog niet bekend wat de uiteindelijke huurprijs wordt.

Als uitgangspunt om tot een huurprijsberekening te komen hebben wij de gemiddelde huurprijs van woonruimte per m2 genomen die geldt voor het centrum van Zwolle namelijk EUR 144,- per jaar. Het zou reëel zijn om de gemiddelde huurprijs per m2 voor bedrijfsruimte te nemen daar de ruimtes ook daadwerkelijk hiervoor zullen worden gebruikt. Deze prijs is voor gemeente Zwolle EUR 96,- per jaar. De prijs van EUR 144,- per jaar zien we dan ook als "worst case scenario".

De vierkante meter berekening hebben wij gebaseerd op het document “tek 2-3-5-6-7-A4 document met aanvullingen en wijzigingen 13-3-2017.pdf” zoals opgesteld door Vestus Bouwadvies op datum 13 maart 2017. Hieronder de verschillende ruimtes inclusief berekening.

Begane grond	m²
nr. 9: de zaal	100,74
nr. 12: de kleedkamer	33,3
nr. 11: de bewoners keuken	24,8
Totaal begane grond	158,84

1e verdieping	m²
nr. 13: de zaal	112,7
nr. 12 boven kleedkamer	33,3
nr. 11: boven bewoners keuken	51,4
Totaal 1e verdieping	197,4

2e verdieping	m²
nr. 9: de zaal #1	51,9
nr. 10: de zaal #2	34,3
nr. 8: overige ruimte	85,1
Totaal 2e verdieping	171,3

Grand Totaal	527,5 m²
---------------------	----------------------------

4.5.2.1.1 Geanticiperde huurprijs; scenario tarief voor woonruimtes

Omschrijving	Investering (EUR)
Verwachte inkomsten per jaar EUR 144 x 527,5 m ²	75.960,-
Geschatte verbouwkosten van EUR 400.000 over 25 jaar afgeschreven: 16.000 per jaar	16.000,-
Verwachte huurprijs per jaar	59.960

4.5.2.1.2 Geanticipeerde huurprijs; scenario tarief voor bedrijfsruimtes

Voor dit scenario zal uiteraard de verbouwing om de ruimtes geschikt te maken voor particuliere bewoning niet nodig zijn. De afschrijving van EUR 16.000 per jaar is in dit scenario niet meegenomen.

Omschrijving	Investering (EUR)
Verwachte inkomsten per jaar EUR 96 x 527,5 m ²	50.640,-
Verbouwingskosten	-
Verwachte huurprijs per jaar	50.640

4.5.2.2 Schoonmaak

Voor de reguliere schoonmaak willen we onze vrijwilligers inzetten. In het geval van verhuur zal er een post voor schoonmaak worden opgenomen. Uiteraard zullen er kosten zijn voor schoonmaakartikelen voor de reguliere schoonmaak. Wij nemen hiervoor een stelpost van EUR 300,- per jaar mee.

4.5.2.3 Internet verbinding

Zoals in paragraaf 4.5.1 zullen wij internet moeten aanbieden aan verhuurders (en wellicht ook in steeds sterkere mate performers). Hiervoor is een premium internet abonnement noodzakelijk. We zullen hiervoor een geschikte provider moeten kiezen. Een kort onderzoek onder de aanbieders leert dat een stelpost van EUR 65,- per maand reëel is (EUR 780,- per jaar). Aangezien er geen bedrijven gebruik van onze ruimtes zullen maken die internet voor bedrijfskritische toepassingen gebruiken volstaat een standaard premium abonnement.

4.5.3 Variabele kosten

Deze kosten zullen op basis van gebruik fluctueren. Voor de berekening hiervan hebben wij marktgemiddelden gebruikt waar wij dit niet konden vaststellen op basis van historische gegevens.

4.5.3.1 Gas/Water/Electra

Wij hebben geen historische gebruiksgegevens. Voor een kostenschatting hebben wij de richtlijnen gehanteerd van de website exploitatiekosten.com waarbij wij de richtbedragen voor een kantoorpand hebben gehanteerd. Voor gas wordt een richtlijn gehanteerd van tussen de EUR 2,- en EUR 10,- per m² per jaar. Voor electra wordt een richtlijn gehanteerd van tussen de EUR 3,- en EUR 10,- per m². Gezien het unieke karakter van het pand en de geplande activiteiten is het lastig een goede inschatting te maken. Aan de ene kant betreft het een oud pand met waarschijnlijk slechte isolatie. Aan de andere kant wordt de hoofdzaal niet continue gebruikt en wordt er niet gebruik gemaakt van stroomvreters als

een lift. Om ergens vanuit te gaan hebben we de kosten voor gas en elektra beide op 6 euro m² gezet (de mediaan).

Voor water rekent Vitens een m³ (1.000 liter) prijs van EUR 0,69 (zie "Tarieven zakelijk 2017"). Per persoon schat het NIBUD in dat er 46m³ per jaar wordt gebruikt. Een derde van deze hoeveelheid is echter toe te schrijven aan baden en douchen wat in het pand niet wordt gedaan. De rest aan wassen, toilet en koken. Aangezien het koken en wassen ook zeer beperkt zal zijn gaan we uit van de helft van de 46m³ dus 23 m³. Aangezien we praten over 5 ruimtes naast de zaal hanteren we een gemiddelde van 10 personen bij volle bezetting dus 230 m³ per jaar.

Omschrijving	Investering (EUR)
Verwachte kosten gas per jaar EUR 6 x 527,5 m ²	3.165,-
Verwachte kosten elektra per jaar EUR 6 x 527,5 m ²	3.165,-
Verwachte kosten water per jaar EUR 0,69 x 230 m ²	159,-
Verwachte kosten gas, water en elektra per jaar	EUR 6.489 per jaar

5. AANPAK

De in hoofdstuk 4 genoemde benodigdheden zullen wij op een aantal manieren vorm gaan geven. Wij onderscheiden hierin de volgende manieren;

1. Genereren van inkomsten
2. Partneren met organisaties die zaken al hebben ingericht
3. Ondersteuning van gemeente Zwolle
4. Sponsoring van burgers en bedrijven
5. Incidentele bijdragen door subsidies enzovoort

Hieronder zullen wij meer specifiek aangeven hoe wij dit concreet willen invullen.

5.1 Inkomsten

Het zelf genereren van inkomsten is cruciaal voor ons plan. Zoals eerder gezegd willen wij naar een situatie waarin we binnen vijf jaar ons zelf kunnen onderhouden. Dit geeft ons de vrijheid om anders te zijn wat essentieel is als wij mensen willen blijven prikkelen en verrassen.

5.1.1 Concerten

Om onze kerntaak, concerten presenteren aan de Zwolse burger die prikkelen en uitdagen, geen geweld aan te doen willen wij zoveel als mogelijk de concerten ontkoppelen van een financiële prikkel. Dit kunnen wij doen door deze concerten over een jaar genomen kostenneutraal aan te bieden. De afgelopen twee jaar zien wij dat we aan het eind van het jaar steeds rond de nullijn uitkomen. Gebaseerd op de zaalbezetting en de mogelijkheid om ook sta concerten te kunnen aanbieden voorzien wij zelfs dat we hier, op termijn, een kleine plus op kunnen gaan draaien.

5.1.1.1 Food & beverage

Onvoorziene kosten kunnen wij opvangen met de verkoop van drank op de concertavonden. Wij zien op dit vlak potentie tot groei. Aan de andere kant willen wij ook onderstrepen dat de drankjes zijn voor tijdens en rond het concert. Wij zijn geen kroeg of drinkgelegenheid, hiervoor zijn in de nabije gelegenheid genoeg alternatieven. Wij zien juist een stimulerende werking voor de horeca om ons heen. Concert bezoekers kunnen na afloop onder het genot van een afzakkertje bij een horecagelegenheid in de buurt het concert bespreken.

Op dit moment is de looproute voor concertbezoekers naar de plek waar drank kan worden gekocht onlogisch (vlak voor de deur naar de zaal) en krap. Hierdoor moeten mensen onnodig lang wachten op een drankje. Wij stellen voor om de benedenverdieping anders in te richten om dit te verbeteren. De kosten hiervoor hebben we opgenomen in paragraaf 4.5.1.5.

Per concert maken wij gemiddeld een marge van EUR 100,- op drank. Zoals gezegd, hier zit nog groeiruinimte in.

5.1.2 Verhuur zaal

Een van onze uitgangspunten is dat we een zaal willen aanbieden aan lokaal talent die financieel laagdrempelig is. Wij willen de kosten hiervoor zo laag mogelijk houden en daarnaast de optie geven huurders maximaal te ontlasten. De kale zaalhuur willen we daarom stellen op EUR 200,- per keer. De eindschoonmaak a EUR 50,- is verplicht wat het totaal voor huurders brengt op EUR 250,- per keer. Als optie kan de huurder tegen kostprijs ondersteuning inhuren voor bijvoorbeeld licht en geluid.

Ons doel is om uiteindelijk op een bezetting van drie keer in de week te komen voor 40 weken in het jaar. Dat resulteert in een totale inkomsten van EUR 24.000,- (de schoonmaak kosten nemen wij ook niet in het kostenoverzicht vandaar 120 maal EUR 200,-). In jaar 1 stellen wij ons de ambitie om de zaal 36 keer te verhuren wat we dus over de periode van vijf jaar willen laten oplopen tot 120 maal.

Faciliteit	EUR	Bestemming
Zaalhuur (inclusief beheer/bar/schoonmaak) (incl. btw)	250,-	Basisbedrag
Extra medewerker (incl. btw)	25,-	optioneel
Licht- & geluidstechnicus (excl. btw, is inhuur)	50,- tot 150,-	per dag
Voorbeeld totaal	250,- tot 375,-	

5.1.3 Verhuur overige ruimtes

We zullen de overige ruimtes zoals hieronder aangeduid die wij niet gebruiken voor concerten en eigen bedrijfsvoering verhuren aan kleine lokale start-ups. Dit zorgt voor een constante inkomstenstroom. Ook stimuleren wij hierbij innovatie in Zwolle en zorgen wij voor een stimulerende en inspirerende omgeving voor beginnende bedrijven. Door met jaarcontracten te werken garanderen wij voor de stichting flexibiliteit in gebruik van de ruimtes. We kunnen dan per jaar de keus maken om nog een jaar te verhuren of juist deze ruimte in te gaan zetten voor iets wat dichterbij ons doel ligt. We zullen de kale m² prijs hanteren voor bedrijven zoals ook gebruikt in paragraaf 4.5.2.1.2. Dit resulteert in een totaal van, naar beneden afgerond, EUR 21.000. Voor de faciliteiten zullen we deels werken met een stelpost (gas/water/electra). De apparatuur voor internet belasten wij door waarbij we een afschrijving van 3 jaar meenemen op de internet gerelateerde apparatuur. Ook de abonnementen zullen 1 op 1 worden doorbelast. Hiermee zullen wij de kosten dekken die wij op dat gebied maken.

Voor de prognoses gaan we uit van een bezettingsgraad van 50% voor het eerste jaar, dit geeft ons wat ruimte om naar boven te groeien. Voor het tweede jaar 75% om daarna langzaam naar 90% te groeien, ook omdat het contracten zijn voor een jaar. De betalingen zullen via automatische afschrijving worden geïncasseerd. De opzegtermijn zal twee maanden zijn, wat ook de borg zal bedragen.

1e verdieping	m ²	Bestemming
nr. 11: boven bewoners keuken	51,4	verhuur
totaal 1e verdieping	51,4	

2e verdieping	m ²	Bestemming
nr. 9: de zaal #1	51,9	verhuur
nr. 10: de zaal #2	34,3	verhuur
nr. 8: overige ruimte	85,1	verhuur
totaal 2e verdieping	171,3	

5.2 Partnering

Om onze visie van een “economie luwe” zone voor podiumkunst te kunnen waarmaken hopen wij een platform op te zetten van organisaties die wezenlijk belang hebben bij onze zaal. Hiermee wordt bedoeld dat onze zaal hen oftewel in staat stelt om hun kernactiviteiten beter uit te voeren, ofwel om nieuwe, aan hun kernactiviteiten verwante activiteiten te ontplooien.

Liever dan een financiële relatie met deze partners aan te gaan stellen wij voor een samenwerking gebaseerd op gedeelde kennis, kunde en middelen op te bouwen, dus primair met gesloten portemonnee. Een inspirerend voorbeeld is bijvoorbeeld het Openluchtbad in Zwolle: van alle leden wordt verwacht dat zij (naast een bescheiden contributie) een aantal uren vrijwilligerswerk doen en op deze manier wordt het dagelijks onderhoud van het zwembad gerealiseerd. Wij zijn druk bezig oriënterende gesprekken te voeren met diverse partners waarbij we met sommigen al samenwerken.

Wat hierin aanspreekt zijn twee dingen:

- Een heel scala aan werkzaamheden hoeven niet meer als dienst te worden ingekocht, wat het theater “economie luw” maakt/houdt
- De inzet van de leden heeft een verbindende werking: leden leren elkaar kennen en raken op een andere manier betrokken bij het initiatief

De kracht van Goudsteeg21 zal nooit liggen in haar vermogen om diensten in te kopen, dus moeten wij inzetten op samenwerking en verbinding. Door onze middelen met andere organisaties te delen, rekenen wij erop dat andere organisaties hun middelen met ons zullen delen. Hiermee zullen wij elkaar in dit proces beter leren kennen wat weer nieuwe mogelijkheden creëert.

5.2.1 Bestaande contacten

De Zwolse Theaters: Heeft tijdelijk onderdak genoten in Goudsteeg21 toen het Papenstraattheater werd verbouwd en sindsdien ondersteunen zij ons met hun technische faciliteiten.

Hedon: Verplaatst een aantal van haar akoestische concerten al van de Statenzaal naar Goudsteeg21.

Communicatiebureau Toffe PR: Helpt de Culturele Delfplaats met de communicatie middels publicaties in de kranten en op sociale media.

Langhuis: Gebruikt de zaal regelmatig bij expositie openingen en is soms co-organisator bij evenementen. Er is al een aanzet om de samenwerking met het Langhuis uit te bouwen naar het gezamenlijk initiëren van evenementen die zich in het brede spectrum tussen podiumkunst en beeldende kunst afspelen. Wij zien heel veel mogelijkheden in deze samenwerking.

de Stadkamer zou een goede partner van Goudsteeg21 kunnen zijn: Zij zijn toegewijd aan het ondersteunen van de amateurkunst in Zwolle. Zij hebben een eigen zaal, maar dit is geen theaterzaal, zowel in vorm als in toerusting. Het lijkt erop dat wij met onze toewijding aan het delen van de zaal met de stad een natuurlijke partner zijn voor de Stadkamer. Ook is er al veel contact geweest tussen de Stadkamer en Goudsteeg21.

In de nabije toekomst:

InDeKringloop.nl gaat mee organiseren/adviseren en sessies in de zaal opnemen.

Diverse **booking agencys/managements** hebben aangegeven de zaal graag als 'kweekvijver' te willen gebruiken.

Het Perrontheater heeft al eens gefunctioneerd als gast podium voor GS21 en aangegeven graag een samenwerking aan te gaan, waarbij b.v. over en weer gebruik kan worden gemaakt van elkaars faciliteiten en expertises.

Studenten en docenten van b.v. **Hogeschool Artez en Deltion College** hebben aangegeven de zaal graag te willen gebruiken voor uitvoeringen, workshops en afstudeerprojecten.

Verschillende **amateur toneelgezelschappen** hebben al aangegeven de ruimte graag te willen gebruiken als try-out en premiere podium, maar ook als repetitieplek.

Alle bovenstaande contacten zullen hopelijk worden geïntensiveerd en uitgebouwd.

5.2.2 Nieuwe mogelijkheden

Wij willen de Zwolse beroepsopleidingen die gericht zijn op de podiumkunsten bij ons theater gaan betrekken. Wij hebben al verschillende afstuderende studenten gefaciliteerd bij hun eindexamen presentatie. Wij willen kijken of er een structurele samenwerking met de opleidingen kan worden

opgezet en hopen dat voor de opleidingen dit tot nieuwe mogelijkheden kan leiden. Het Langhuis is hierbij een voorbeeld.

Ook willen wij contacten aangaan met Zwolse muzikanten wiens werk in onze ogen meerwaarde heeft (voor Zwolle). Het zou mooi zijn als wij in Goudsteeg21 de middelen bijeen zouden kunnen brengen voor een kruisbestuiving tussen ervaren en nieuwe muzikanten, het muzikale ontwikkel en opname proces en de uitvoering, waarbij (geheel in onze geest) het experiment centraal mag staan.

Het partnerplan is een middel om enerzijds praktische middelen beschikbaar te maken voor Goudsteeg21 en anderzijds een manier om meer creatieve contacten, mogelijkheden en activiteiten te laten ontstaan rond Goudsteeg21.

5.3 Ondersteuning Gemeente Zwolle

Het is evident dat de organisatie die er nu staat nog niet is ingericht om financieel op eigen benen te staan. Ook zal er in de zaal moeten worden geïnvesteerd om dit geschikt te maken voor frequenter en breder gebruik. Naast de initiële investeringen wordt natuurlijk een groot deel van de kosten bepaald door de huurpenningen die eigenaar Jan Tippe ons oplegt. Wij zullen nog met Jan Tippe in gesprek moeten treden om dit gesprek uit te diepen. Op dit moment ligt er een huur aanbieding van EUR 82.500 per jaar wat een stuk hoger ligt dan het totaalbedrag op basis van de marktconforme m² prijs zoals berekend in paragraaf 4.5.2.1.1.

Wij doen een beroep op gemeente Zwolle om het verschil in kosten en baten te overbruggen waarbij het doel moet zijn om binnen vijf jaar geen financiële ondersteuning van gemeente Zwolle nodig te hoeven hebben. Hoe dit door de loop van de jaren ontwikkelt hebben wij uitgezet in twee scenario's; een voorzichtig realistische en een optimistische (beide in Bijlage A. Financiën).

In het voorzichtig realistische scenario zal na vier jaar geen ondersteuning van gemeente Zwolle meer nodig zijn. In het optimistische scenario zou dit punt na twee jaar zijn bereikt. Beide uitgaand van de marktconforme huur bedragen zoals berekend in paragraaf 4.5.2.1.1. Mocht Jan Tippe vasthouden aan zijn eerder gestelde bedrag dan zullen wij langer nodig hebben dan vijf jaar om financiële zelfstandigheid te bereiken. Wij zullen minimaal eenmaal per jaar met de gemeente Zwolle om de tafel gaan om hen inzicht te geven van de progressie en samen met hen te verkennen waar we zaken zouden kunnen optimaliseren.

5.4 Sponsoring

Sponsoring is afgelopen jaar een nieuwe inkomstenbron geweest waardoor wij investeringen konden doen in apparatuur en andere structurele verbeteringen. Wij zullen nog actiever hierin worden omdat we nu over een langere periode iets kunnen toezeggen en ook meer waarde kunnen bieden aan de sponsoren.

Voor potentiële sponsoren zie wij twee doelgroepen;

1. Personen
2. Bedrijven

5.4.1 Personen

Op dit moment hebben wij een aantal personen die een lidmaatschap hebben van Stichting Goudsteeg21. Deze personen betalen bij elkaar nu EUR 750,- per jaar. Onderstaand de verschillende vormen van lidmaatschap die wij nu hebben:

Zilver: € 75/jaar

Toegang tot alle concerten die stichting Goudsteeg 21 in 2017 organiseert. Dit is op persoonlijke titel. Met zes concerten per jaar heb je jouw sponsoring bedrag er al uit!

Goud: € 125/jaar

- Toegang tot alle concerten. Dit is overdraagbaar, dus als je zelf niet kunt: verwen iemand anders met een mooi concert
- Alle concerten worden in goede kwaliteit opgenomen, en die opnames worden aan jou beschikbaar gesteld*
- Een extra verrassingsconcert dat door ons wordt ingevuld exclusief voor de Goud en HBG sponsoren
- Als je wilt mag, je een eigen vaste plek reserveren in de zaal

HBG (Heel Belangrijke Gast): € 200/jaar

Alles van niveau Goud, en een maal per jaar een concert uitkiezen waarbij je samen met nog iemand een VIP gast bent. Dit houdt in:

- Inclusief drankje en hapje**
- "Ontmoet & groet" met de band(s)
- Gesigndeerde LP of CD van de band
- De beste plek
- Eervolle vermelding aan het begin van het concert en op de pamfletten

Wij streven naar een vast aantal sponsoren van rond de 50% van de volledige stoelbezetting (wat neerkomt op ongeveer 35 personen). Voor het "Goud" tarief zou dat neerkomen op EUR 4.375,- per jaar voor sponsoring vanuit privé personen.

5.4.2 Bedrijven

Zeker met een flexibele indeling van de zaal zouden wij meer sponsoring van bedrijven kunnen werven. Hierdoor is het mogelijk om bijvoorbeeld een beperkte workshop op te zetten als tegenprestatie. Denk bijvoorbeeld aan samen muziek maken voor het vergroten van teambuilding binnen afdelingen. Ook hebben we het plan concerten te laten sponsoren of de zaal per maand de naam te geven van het bedrijf wat sponsort. Wij denken hiermee een jaarlijks sponsorbedrag op te kunnen halen tussen de EUR 1.000 en EUR 10.000 per jaar. Om sponsoring door bedrijven vorm te geven denken wij aan een soort business-club achtige constructie. Dit zal nog verder moeten worden uitgewerkt. Hierin zoeken wij ook het netwerk en advies van onze partners.

Ook kunnen andere kunstinstellingen ons sponsoren waar dan bijvoorbeeld een aantal keer zaal plus faciliteiten gebruik tegenover staat.

5.5 Incidentele financiële bijdragen

Er zijn verschillende subsidies zowel op lokaal alsook op regionaal niveau. Deze subsidies en de doelen die ze dienen veranderen over het algemeen naar gelang politieke agenda's andere accenten willen geven. Als incidentele financiële bijdrage kan natuurlijk ook het financieel bijspringen van gemeente Zwolle worden gezien. Het is uiteindelijk natuurlijk ook aan de gemeente hoe ze dit vorm willen geven.

BIJLAGE A. FINANCIIEEL PLAN

Hieronder een gedetailleerd overzicht van kosten en baten. Ook zijn twee scenario's uitgewerkt waarin de verwachte groei wordt aangegeven. We hebben hierin gekozen voor een voorzichtig realistisch en een optimistisch scenario. Beide scenario's zijn reëel waarbij we voor het voorzichtig realistisch scenario onze verwachtingen naar beneden hebben afgerond en bij het optimistisch scenario onze verwachtingen zonder deze bijstelling hebben verwerkt.

Uitgangspunten kosten

De kosten hebben we onderverdeeld in eenmalige, vaste en variabele kosten. De bedragen hieronder staan eerder in het document. Voor het gemak staat in de laatste kolom steeds de paragraaf.

Eenmalige kosten

Item	Investering	Paragraaf
Internet Access Points	€3,000	4.5.1.1
Brandveiligheid	€2,000	4.5.1.2
Geluidsisolatie	€80,000	4.5.1.3
Geluid	€2,500	4.5.1.4.2
Nieuwe losse stoelen	€4,000	4.5.1.5.1.1
Realisatie foyer	€6,000	4.5.1.5.1.1
Vast Grid	€2,000	4.5.1.4.1
Totalen	€99,500	

Vaste lasten

Item	Kosten/jaar	Categorie	Paragraaf
Huur Jan Tippe	€62,500	Vaste lasten	4.5.2.1.1
Internet abonnement	€780	Vaste lasten	4.5.2.3
Schoonmaakartikelen	€300	Stelpost	4.5.2.2
Totalen	€63,580		

Variabele lasten

Item	Kosten/jaar	Paragraaf
Gas/Water/Electra	€6,500	4.5.3.1
Totalen	€6,500	

Uitgangspunten baten

Zoals eerder gezegd hebben wij gewerkt met twee scenario's. Hieronder de uitgangspunten voor beide scenario's.

Voorzichtig realistisch scenario

Aannames bezetting voorzichtig realistisch	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Concerten (aantal per jaar)	40	80	100	120	120
Verhuur zaal (aantal dagen per jaar)	36	40	60	80	100
Verhuur kantoren (bezettingsgraad verhuur)	50%	75%	80%	85%	90%

Optimistisch scenario

Aannames bezetting optimistisch	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Concerten (aantal per jaar)	40	80	120	120	120
Verhuur zaal (aantal dagen per jaar)	48	90	100	120	120
Verhuur kantoren (bezettingsgraad verhuur)	75%	80%	85%	90%	90%

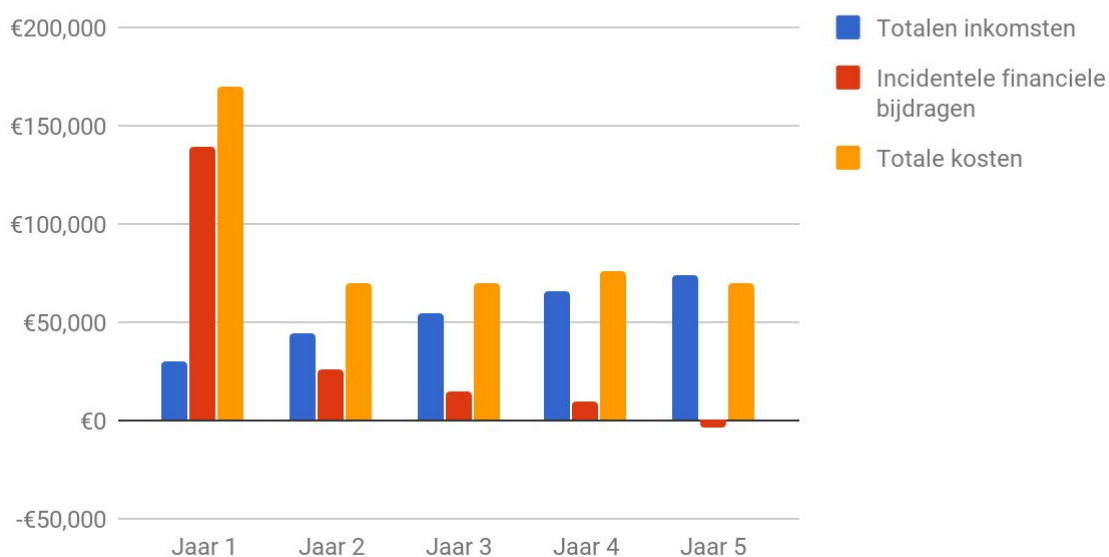
Investeringsoverzicht

Hieronder het overzicht van kosten en baten uitgezet over 5 jaar voor beide scenario's.

Voorzichtig realistisch scenario

Inkomsten Voorzichtig Realistisch	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Concerten	€4,000	€8,000	€10,000	€12,000	€12,000
Verhuur zaal	€9,000	€10,000	€15,000	€20,000	€25,000
Verhuur kantoren	€15,578	€23,366	€24,924	€26,482	€28,040
Sponsoring	€1,500	€3,000	€5,000	€7,000	€9,000
Incidentele financiële bijdragen	€139,503	€25,714	€15,156	€10,098	-€3,960
Totalen	€169,580	€70,080	€70,080	€75,580	€70,080

Totalen inkomsten, Incidentele financiële bijdragen and Totale kosten



Optimistisch scenario

Inkomsten Optimistisch	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Concerten	€10,000	€8,000	€12,000	€12,000	€12,000
Verhuur zaal	€12,000	€22,500	€25,000	€30,000	€30,000
Verhuur kantoren	€23,366	€24,924	€26,482	€28,040	€28,040
Sponsoring	€2,500	€5,000	€7,500	€10,000	€14,375
Incidentele financiële bijdragen	€121,714	€9,656	-€902	-€4,460	-€14,335
Totalen	€169,580	€70,080	€70,080	€75,580	€70,080

Totalen inkomsten, Incidentele financiële bijdragen and Totale kosten

