

27/10/2022 – Gesprek Stadstheater

Aanwezigen: [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED]

Te bespreken vandaag: bespreken gevraagde informatie en nadere onderbouwing ter aanvulling op gesprek 13 oktober jl.

Voorstel volgende afspraak: donderdag 10 november om 9:00 uur.

Naar aanleiding van het vorige overleg, is aan het Stadstheater nadere informatie gevraagd ter onderbouwing en verduidelijking van hun investeringsvoorstel. Hieronder een korte opsomming van de gevraagde informatie en eventuele vervolg actiepunten.

1. *Een duidelijke onderbouwing van de investeringsraming, middels een bouwkundig en/of technisch onderzoek en een raming door een bouwkostendeskundige en theater-technisch adviseur.*

In samenwerking met [REDACTED] is er een theater-technische onderbouwing gemaakt van de investering. [REDACTED] is ervaren in theatermanagement. Het plan is door Q4U (gerenommeerd bedrijf op gebied van bouwadvies) ge-reviewed en scherp geslepen, inclusief kritische blik op de offerte. De investeringsraming zoals deze er nu ligt is dan ook uitgangspunt. Hierbij is onderscheid gemaakt in een raming inclusief en exclusief vlakke vloer:

➔ Exclusief vlakke vloer: investering van 12,7 miljoen.
Jaarlijkse afschrijving 630k.

➔ Inclusief vlakke vloer: investering 15,5 miljoen
Jaarlijkse afschrijving 771k.

In beide scenario's is de rente nog niet doorgerekend. **De Excel sheets worden nog nagezonden.**

2. *Een duidelijke toerekening van de investeringslasten naar zowel de 'theater-exploitatie' als naar de 'commerciële exploitatie' (o.a. congressen en horeca).*

Deze toerekening is op voorhand lastiger te maken. Bovendien maakt de commerciële exploitatie maar een heel klein deel uit van de totale exploitatie, gedacht wordt aan maximaal 10%. Afgesproken wordt dat het Theaterhotel op basis van ervaringscijfers hiervoor een prognose maakt, met daarbij een te hanteren bandbreedte.

3. *Inzicht in de (netto) inkomsten uit de verhuur van de theaterzaal – bijvoorbeeld voor congressen en/of zakelijke evenementen – en horeca-inkomsten anders dan het pauzedrankje (nazit), die op dit moment (nog) niet toegerekend worden aan de theaterexploitatie.*

Zie bovenstaande.

4. *Onderbouwing van de reservering groot onderhoud (hoogte onderhoudsvoorziening en de jaarlijkse dotatie daarin).*

Op basis van benchmarking is er een onderbouwing van het jaarlijks voor groot onderhoud benodigde bedrag gepresenteerd (zie eerder opgestelde meerjarenplan). Voor nu is dit een voldoende onderbouwing. In het investeringsplan is uitgebreid rekening gehouden met het verduurzamen van de zaal en voorzorgsmaatregelen bij een eventuele (voortzetting van) pandemie/corona. De verwachting is dan ook dat er in de eerstkomende komende jaren geen grote aanvullende onderhoudswerkzaamheden nodig zijn en de voorziening in deze periode opgebouwd

kan worden. In het eventuele vervolgtraject wordt door het Theaterhotel een MJOP opgesteld en cf. nader te maken meerjarenafspraken aan de gemeente opgeleverd.

5. Aandacht voor de (mogelijk) na-ijlende effecten van COVID-19, alsmede de actuele koopkrachtvermindering als gevolg van de hoge inflatie.

Aan dit aspect wordt verder invulling gegeven in de te maken prestatieafspraken. Hierin wordt concreet gemaakt hoe er tussentijds wordt gemonitord, geëvalueerd en bijgestuurd. Eventuele koopkrachtvermindering of andersoortige effecten kunnen dan tijdig worden opgemerkt en kunnen worden gebruikt om op het juiste moment/manier bij te sturen.

Provincie

Er wordt nog verder gesproken over contact met de provincie. Deze lijkt bereidwillig te zijn om eventueel financieel aan het Stadstheater bij te dragen. Ze willen dan wel zien dat de gemeente diezelfde bereidwilligheid heeft. Gedeputeerde Roy de Witte staat open voor een gesprek in Almelo. Geprobeerd wordt om deze begin december in te plannen.

Vervolg

De gemeente gaat aan de slag met het doorrekenen van een financieringsconstruct, **op basis van de na te zenden Excel sheets**. Dit zal in de vorm van een meerjarig subsidiecontract zijn. Zoals besproken, verdient een subsidiecontract de voorkeur. Door deze meerjarig af te sluiten, wordt de subsidieverlening voor de gemeente juridisch bindend en kan als borg aan banken worden gepresenteerd. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat het construct nog wel vooraf zal moeten worden getoetst aan de kaders van het gemeentelijke treasurybeleid en de regels in het kader van het verstrekken van staatssteun.