Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet.
Raadsbesluit: 18 april 2023: De geheimhouding op de documenten over het Stadstheater, zoals opgenomen in de bijlage bij brief 2309900, INT-86696, onder voorbehoud van de toestemming van de eigenaar van de documenten, op te heffen.

Doorgerekende scenario's

- 1A = Scenario exclusief vlakke vloer (Investering Stadstheater = € 12,7 mln.)
- 2A = Scenario inclusief vlakke vloer (investering = € 14,9 mln., waarvan € 13,8 mln. t.l.v. Stadstheater).

Toelichting op de doorrekening

- Uitgangspunt is een door het Stadstheater aan te trekken lening bij een externe financieringsinstelling.
- De rentelasten vormen een last in de exploitatie van het Stadstheater. Gerekend is vooralsnog met een rentepercentage van 3,5% op jaarbasis. Het Stadstheater ontvangt via een subsidie een vergoeding voor deze rentelasten van de gemeente (resultaatneutraal). Op het moment dat dit rentepercentage hoger/lager is zal ook de gemeentelijke subsidie hoger/lager moeten zijn.
- Uitgangspunt is financiering op basis van een lineaire lening door het Stadstheater, omdat een lineaire lening over de gehele looptijd lagere rentelasten oplevert. De financiering en de investering dienen qua afschrijving en aflossing op elkaar afgestemd zijn. De investeringen worden door het Stadstheater op basis van een componentenbenadering lineair afgeschreven over een periode van 15-30 jaar. De gewogen gemiddelde afschrijvingsduur bedraagt 20,27 jaar. Derhalve is uitgegaan van een lening met een lineair karakter en een looptijd van 20 jaar.
- NB. Het lineaire karakter van de lening is een nog belangrijker aandachtspunt in het geval de gemeente aanvullend een garantie aan het Stadstheater verstrekt. Omdat hiermee de risico's voor de gemeente als gevolg van een eventuele garantstelling sneller worden afgebouwd (uitgangspunt treasurystatuut)[1].
- De renovatie/verbouwing vindt in 2024 plaats. In de doorrekening is vooralsnog uitgegaan van eerste rente- en aflossingsverplichtingen vanaf 2025. E.e.a. is afhankelijk van de financieringsovereenkomst die het stadtheater zal aangaan. Er kunnen nadere afspraken gemaakt worden over de gemeentelijke bijdrage op het moment dat de rente- en aflossingsverplichtingen op een eerder moment gaan lopen.
- Het oorspronkelijke businessplan ging uit van financiering van de investering door de gemeente, op basis van een door de gemeente te verstrekken lening waarvan de aflossing vanaf 2025 in 15 jaren vrijvalt. Tegenover de jaarlijkse afschrijvingslasten voor de investering waren in de exploitatie van het Stadstheater derhalve de vrijvallende aflossingstermijnen opgenomen (resultaatneutraal). In dat scenario komen de aflossingen na 2025 feitelijk ten laste van de gemeente. De gemeente moet immers wel aflossing en rente (kapitaallasten) betalen aan de BNG, maar ontvangt daarvoor geen vergoeding meer van het Stadstheater. In het alternatieve construct komen de afschrijvingslasten van de investering tot uiting in de exploitatie van het Stadstheater en worden deze door de gemeente via een subsidie vergoed.
- De investering in de vlakke vloer is op basis van het geactualiseerde prijspeil (oktober 2022) ca. € 2,12 mln. hoger dan de investering in het scenario exclusief vlakke vloer. In het oorspronkelijke businessplan is aangegeven dat het Theaterhotel bereid is 50% van de extra

[1] Het gemeentelijke treasurybeleid gebiedt uiterste terughoudendheid bij het verstrekken van gemeentelijke garanties aan (private) ondernemingen. Dit in beginsel niet toegestaan, tenzij er sprake is van een publiek belang, er geen andere mogelijkheden zijn om dit publieke belang te behartigen én er zeer solide zekerheidstellingen door de gemeente kunnen worden bedongen. Gelet op het incourante karakter van het Stadstheater moet ten aanzien laatste gedacht worden aan het Theaterhotel als onderpand voor een eventuele garantstelling. Een garantstelling heeft evenwel niet de voorkeur.

investering in de vlakke vloer voor haar rekening te nemen, omdat deze optie ook het Theaterhotel commerciële mogelijkheden biedt. Dat kwam (prijspeil juli) neer op een bedrag van € 750.000 (totale meerkosten investering van € 1,5 mln.). In de doorrekening is ervan uitgegaan dat het Theaterhotel nog steeds 50% (€ 1,06 mln.) bijdraagt aan de meerkosten van de theatervloer. De totale investering vanuit het Stadstheater bedraagt in het scenario met vlakke vloer derhalve € 13,8 mln.

- In het businessplan van het Stadstheater is nog geen rekening gehouden met eventuele hogere bezoekersaantallen in het geval van scenario 2 (incl. vlakke vloer).
- Als gevolg van de afnemende rentelasten op de lening leidt een subsidie op basis van een vast jaarlijks te indexeren bedrag tot aanzienlijke structurele exploitatievoordelen voor het Stadstheater. Feitelijk betaalt de gemeente vanaf jaar t + 1 teveel subsidie. Dit is lastig te verantwoorden, i.v.m.:
    - Politiek-/bestuurlijke beeld van oplopende exploitatieresultaten van het Stadstheater.
    - Staatssteunrisico's. De cultuurvrijstelling uit het Staatssteunrecht laat het subsidiëren van exploitatietekorten toe, maar verbiedt vanzelfsprekend de subsidiëring van structurele exploitatievoordelen[2].

  Daarnaast liggen rente en afschrijving voor 20 jaar vast, deze worden niet geïndexeerd. Het is dan ook niet logisch om ten aanzien van de lasten van de financiering uit te gaan van een jaarlijks te indexeren bedrag.

  Er zijn verschillende constructies te bedenken om dit op te lossen. Het meest voordehand liggend (en eenvoudig) is het subsidiebedrag op te bouwen uit twee delen:
    - Deel A; een vast subsidiebedrag dat jaarlijks wordt geïndexeerd. Dit deel van de subsidie houdt verband met de jaarlijks stijgende (en fluctuerende) baten en lasten in de exploitatie.
    - Deel B; een jaarlijkse subsidie die 1-op-1 gekoppeld is aan de rente- en aflossingsverplichtingen op grond van de aangetrokken lening[3].

  Deze constructie is nu verwerkt in de doorrekening.

Toerekening commerciële exploitatie

- Toerekening van 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 is dat het Theaterhotel op basis van ervaringscijfers hiervoor een prognose maakt , met daarbij een te hanteren bandbreedte. Dit dient nog in de doorrekening verwerkt te worden.

  Toelichting: De theaterzaal genereert huurinkomsten door commerciële verhuur. Deze worden thans niet toegerekend aan het theater, maar aan het congrescentrum/hotel. Andere publieke schouwburgen verwerken deze opbrengsten doorgaans wel in hun exploitatie. → Dat betekent dat ook de investering gedeeltelijk toegerekend moet worden aan de hotelexploitatie. Over dit gedeelte mag de gemeente geen subsidie verstrekken.

---

[2] Ook in een construct waarbij de gemeente jaarlijks 1-op-1 een subsidie verstrekt voor de rente- en aflossingsverplichtingen ontstaan er in de exploitatie van het Stadstheater op enig moment voordelige resultaten. De mate waarin deze voordelen passend zijn binnen de cultuurvrijstelling van de Europese staatssteunregels dient nog getoetst te worden.

[3] Feitelijk is er sprake van een daling van de kostprijs van de te leveren prestatie en daarmee jaarlijks een lagere subsidie

Exploitatieresultaten en vermogensopbouw

- Het is van belang dat er tussen de gemeente en het Stadstheater nadere afspraken worden gemaakt over de omgang met positieve en negatieve exploitatieresultaten en de vermogensopbouw (weerstandsvermogen).
- Een belangrijk onderdeel van budgetsubsidiëring is de mogelijkheid voor de instelling om reserves te vormen. Uitgangspunt is dat het theater als onderneming zelfstandig verantwoordelijkheid draagt voor een gezonde bedrijfsvoering en financiële exploitatie. Dit betekent dat zij zelf in staat moet zijn om financiële tegenvallers af te dekken via het weerstandsvermogen. Tegelijkertijd kan er geen sprake zijn van een ongelimiteerde vermogensopbouw waar vanuit publieke middelen aan wordt bijgedragen.
    - In het bij de Subsidieverordening 2013 behorende 'Uitvoeringsbesluit subsidieverordening 2013' wordt daarom uitgegaan van een maximale algemene reserve (egalisatiereserve), waarvan de hoogte is gebaseerd op een risico-inventarisatie. Dit betreft maatwerk. Indien de werkelijke omvang van de egalisatiereserve uitgaat boven de noodzakelijke en maximale omvang volgens de risico-inventarisatie, is de instelling verplicht om bij de subsidievaststelling het meerdere aan de gemeente terug te betalen.
    - Het Stadstheater geeft zelf aan te streven naar een weerstandsvermogen van ca. € 300.000. Dit is ongeveer 8,5% van de gemiddelde netto omzet in de periode 2025-2035. Wij vragen het Stadstheater de minimale (en maximale) omvang van het eigen vermogen nader te onderbouwen met een risico-inventarisatie. Aan BMC wordt gevraagd om (mede op basis van een benchmark) een uitspraak te doen over wat een gebruikelijk (en wenselijk) niveau voor het weerstandsvermogen is in de theaterbranche.
    - Vanzelfsprekend geldt dat er geen eigen vermogen aan het Stadstheater wordt onttrokken ten gunste van de aandeelhouders (Congrescentrum Hagen BV).
    - Maximering van het eigen vermogen dient nog besproken te worden met het Stadstheater.

- Tegenover het toestaan van de opbouw van een (beperkt) weerstandsvermogen, staat dat exploitatietekorten in beginsel niet op de subsidiënt kunnen worden verhaald. In de eerste jaren beschikt het Stadstheater echter over een beperkt eigen vermogen om tegenvallers op te vangen. Op basis van de huidige inzichten wordt op zijn vroegst in 2030 het minimaal gewenst eigen vermogen van € 300.000 bereikt. Tussen de gemeente en het Stadstheater moeten hierover nog nadere afspraken worden gemaakt. Ook kunnen zich tegenvallers voordoen tijdens de bouwfase. Het is niet verstandig om hierbij een beroep te doen op Theaterhotel, omdat het uitgangspunt voor het subsidieconstruct zou moeten zijn dat er geen of nauwelijks verwevenheid bestaat tussen theater en hotel.

  Voorgesteld zou kunnen worden om als gemeente in de eerste jaren eventuele tekorten af te dekken, welke met toekomstige subsidie wordt verrekend op het moment dat het eigen vermogen van het Stadstheater dit toelaat.

Overige aandachtspunten

- In de begroting van het Stadstheater (meerjarenplan) wordt uitgegaan van een vast subsidiebedrag jaarlijks te indexeren met een percentage op grond van de consumentenprijsindex (cpi). Op grond van het bij de Algemene subsidieverordening 2013 behorende 'Uitvoeringsbesluit subsidieverordening 2013' wordt de subsidie jaarlijks geïndexeerd op grond van het jaarlijks bij de vaststelling van de programmabegroting vast te

stellen percentage. Deze subsidie index is gebaseerd op de in de circulaires van het gemeentefonds vermelde indexeringen voor de loon-en prijsontwikkelingen.
- Risico: het staat niet vast dat er in Almelo genoeg animo is om voor aanvullende programmering die verband houdt met de investering in een vlakke vloerzaal, waarmee de extra investering gerechtvaardigd kan worden.

[redacted] 16-11-2022