

Aan: Johan Dijkstra | Gemeente Almelo
Nienke van Houten | Gemeente Almelo

Kopie: Esther Hammink | Stadstheater Almelo
Jan Smelt | VWZ Notarissen

Van: André Oude Weernink | InCorpe B.V.

Datum: 18 juli 2023, update 21 augustus 2023

Onderwerp: **Stadstheater Almelo: Renovatie, financiering en subsidiering door Gemeente Almelo**

Inleiding

In het gesprek van 21 juni jl. met wethouder M. Overmeen, adjunct-directeur J. Dijkstra en juriste N. van Houten is afgesproken dat N. van Houten en J. Dijkstra ons memo's aanleveren met hun analyses en vragen. Wij hebben 2 memo's gedateerd 22 juni 2023 ontvangen.

Dit memorandum is bedoeld voor de Gemeente Almelo als reactie op de door de Gemeente opgestelde feitenanalyse en de analyse Zekerheden, beiden met datum 22 juni 2023. Zoals in de bespreking d.d. 28 juni reeds toegelicht is er geen sprake van een feitenanalyse maar een risicoanalyse.

In het gesprek van 21 juni jl. werd duidelijk dat het door de persoonlijke omstandigheden en de vakantie van de wethouder niet eerder mogelijk is dan op 30 augustus deze notitie te bespreken met wethouder M. Overmeen.

De feiten zijn in dit memorandum verwerkt. In dit memorandum zal worden stilgestaan bij de exploitatie, renovatie, financiering en subsidiering van het Stadstheater Almelo om mogelijke oplossingsrichtingen verder te verkennen met de Gemeente Almelo.

Op 19 juli 2023 is het concept van dit memorandum besproken in een gesprek waarbij aanwezig waren N. van Houten, J. Dijkstra, J. Smelt en A. Oude Weernink. Op basis van dit gesprek zijn een besprekingsverslag en vervolgvragen van de Gemeente ontvangen (dit is als bijlage bijgevoegd). Zie aantekeningen bespreking 19 juli 2023 van N. van Houten. Deze zijn in betreffende document beantwoord en in het 2^e concept van dit memorandum verwerkt.

Wij merken op dat wij het bijzonder vinden dat het college het advies van de door haar ingestelde ambtelijke werkgroep en de verrichte externe onderzoeken die zijn uitgevoerd in opdracht van de Gemeente Almelo, zonder enige toelichting naast zich heeft neergelegd en er zo minimaal een jaar vertraging is opgelopen. Dit heeft consequenties voor zowel de

programmering als het meerjarenbeleidsplan. Voorts heeft dit geleid tot onnodig extra (advies)kosten voor het Stadstheater.

Wij merken op dat, ondanks herhaalde verzoeken hiertoe, de subsidie over 2022 en 2023 nog niet is vastgesteld.

In dit informatiememorandum worden de vragen beantwoord en eventuele onduidelijkheden weggenomen om een gezamenlijke oplossing te bereiken.

Proces en gedane voorstellen

De voorgeschiedenis ten aanzien van de besprekingen met de Gemeente Almelo is bekend. Deze wordt in dit memo niet herhaald. Wel worden eerder ingenomen standpunten en documenten, indien relevant, benoemd of wordt ernaar verwezen.

Het businessplan inclusief een meerjarig exploitatie- en investeringsraming is opgenomen in het Meerjarenbeleidsplan 2022 – 2034 d.d. juli 2022 dat gezamenlijk met Meta Neeleman is opgesteld en dat begin augustus 2022 door haar aan het college is gepresenteerd. Hiernaar verwijzen wij volledigheidshalve.

Sinds het stoppen van de gesprekken met de ambtelijke werkgroep zijn er diverse besprekingen geweest met het college en ambtenaren laatstelijk op 6 juni jl. met het gehele college en F. van Ardenne. Vervolgens zijn er nog een tweetal gesprekken gevoerd op 21 en 28 juni jl.

Voorstellen gedaan door Stadstheater Almelo

Het Stadstheater heeft de volgende voorstellen gedaan:

- Meerjarenbeleidsplan juli 2022: Subsiemodell voor de exploitatie, met een directe lening van de gemeente voor de investeringen of een gemeentegarantie op een externe financiering, waarbij de lening en rente (dus kapitaalslasten) in 15 jaar wordt kwijtgescholden. Verwezen wordt naar het Meerjarenbeleidsplan;
- Dit model is aangepast op verzoek van de ambtelijke werkgroep. Het verzoek was een subsiemodell van de exploitatie en subsiemodell voor de kapitaalslasten op te stellen. Hierbij dient de financiering door gemeente of extern op basis van een solide meerjaren subsidieovereenkomst en/of gemeentegarantie plaats te vinden. Dit model is beschreven in bijlage 1;
- In gesprek met wethouder Van Saane is eind januari 2023 het dienstverleningsmodel op hoofdlijnen voorgesteld. De nadere uitwerking volgt hieronder in de memo.

(Aanvullende) voorwaarden van de Gemeente (de essentialia)

De Gemeente heeft bevestigd dat zij de exploitatiesubsidie structureel wil verhogen tot EUR 1.050.000. Echter deze verhoging staat pas m.i.v. het jaar 2024 in de perspectiefnota. Onduidelijk is wat het standpunt is ten aanzien van de subsidies over 2022 en 2023, waar ook een verhoging voor gevraagd is. De in het meerjarenplan en via brieven aan de Gemeente gevraagde subsidies bedragen over 2022 EUR 838.000, over 2023 EUR 879.000. En in het jaar van verbouwing, oorspronkelijk voorzien in 2024, bedraagt deze EUR 1,4 miljoen. Dit bedrag is hoger i.v.m. doorlopende (salaris) kosten zonder de opbrengsten van voorstellingen. De heer Dijkstra heeft op 21 en 28 juni jl. toegezegd deze betreffende verzoeken te zullen (laten) beoordelen, hierop is echter nog geen terugkoppeling ontvangen, ondanks een herhaald verzoek per e-mail.

Voorts bevestigt de Gemeente dat zij de voorkeur heeft voor een subsidiemodel voor de investeringslasten/kapitaallasten, zowel in de ambtelijke werkgroep (notulen 27 oktober 2022) als in de brief van het college van 8 februari 2023.

De Gemeente heeft echter sinds begin februari 2023 aanvullende voorwaarden gesteld, zoals de eis tot 'neutralisatie' van het vastgoed. Wij verwijzen naar de gevoerde correspondentie hierover.

In het gesprek van 6 juni jl. met het college is door het college aangegeven dat er in de begroting wel rekening is gehouden met de verhoogde exploitatiesubsidie, maar er geen rekening is gehouden met subsidie op het investeringslasten/kapitaalslasten en dat dit ook niet aan de orde kan zijn. Wij hebben in dit gesprek diverse keren benadrukt dat het subsidiemodel (ter dekking van exploitatielasten en kapitaallasten voor investeringen) is berekend op een sluitende exploitatie en dat er dan sprake zal zijn van een subsidie cash out voor de gemeente is van circa EUR 2,1 miljoen (namelijk ter dekking van exploitatielasten en kapitaalslasten) en dat dit reeds enkele keren eerder gecommuniceerd is. Zonder renovatie van het theater en financiële dekking hiervoor door de Gemeente is er geen exploitatie meer mogelijk.

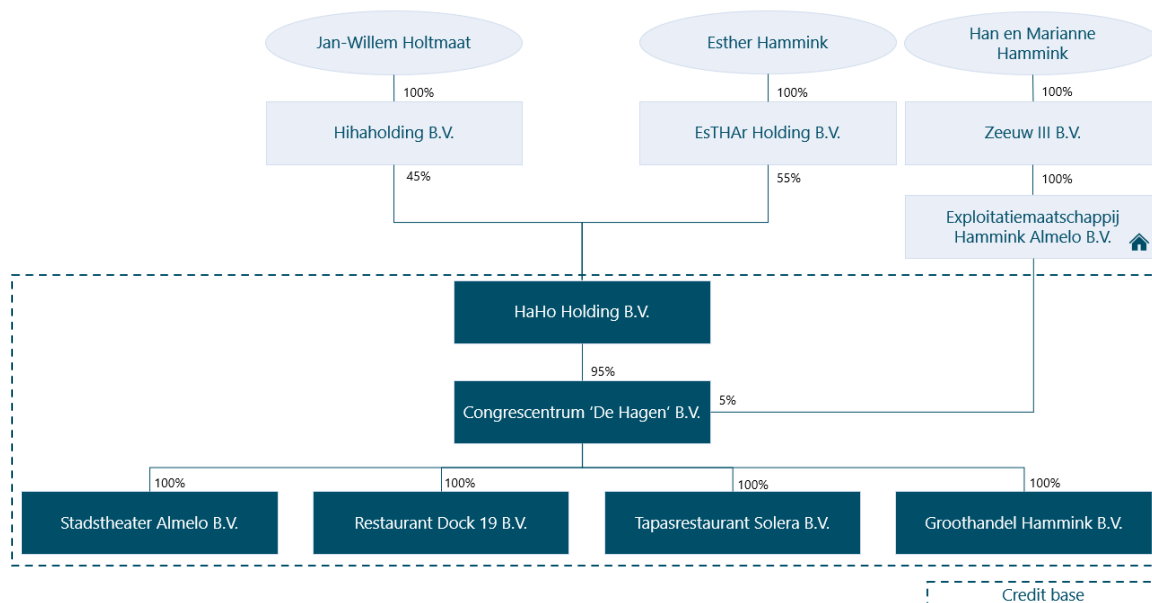
Uit de notulen en (email) correspondentie met de werkgroep alsmede de brief van 8 februari 2023 van het college blijkt overduidelijk de communicatie over het subsidiemodel voor de kapitaalslasten, waarbij door de gemeente de impact voor de gemeentebegroting is doorgerekend en met ons is besproken.

Juridische structuur

In deze paragraaf lichten wij de huidige en beoogde juridische structuur toe.

Huidige juridische structuur

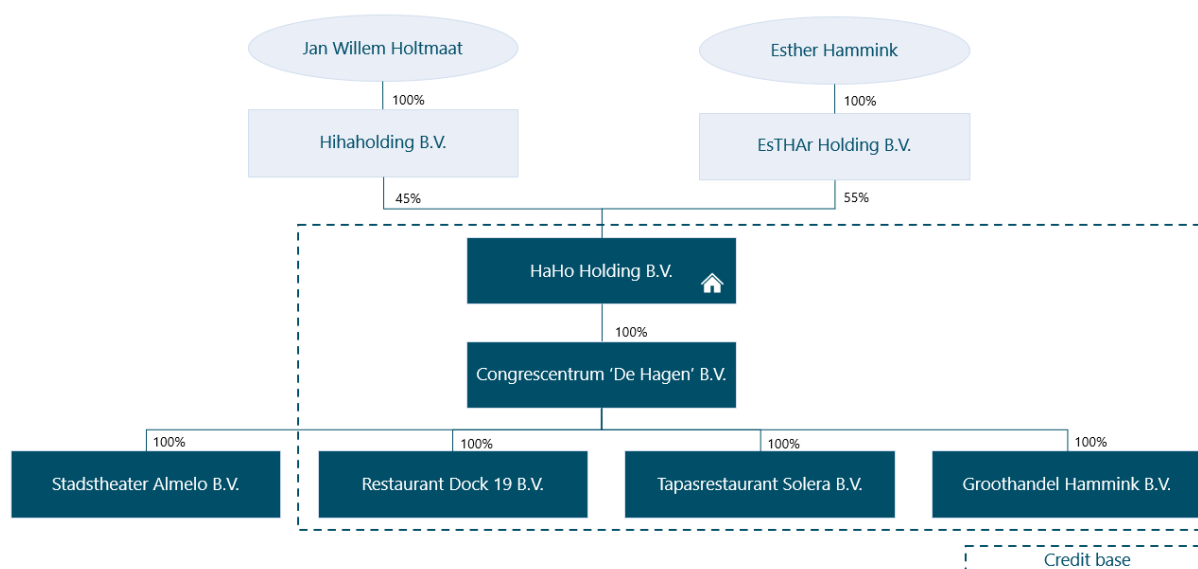
In de huidige structuur is de exploitatie van het Theaterhotel en het Theater in handen van Esther Hammink en Jan-Willem Holtmaat via hun personal holdings EsTHAr Holding B.V. respectievelijk Hihaholding B.V. Het onroerend goed is eigendom van Exploitatiemaatschappij Hammink Almelo B.V. waarvan de aandelen (middelijk via Zeeuw III) in handen zijn van Han en Marianne Hammink. Hun 5% belang in Congrescentrum "De Hagen" houdt direct verband met de eisen van de bedrijfsopvolgingsregeling (zie hierna).



Juridische structuur na overdracht van het onroerend goed door Zeeuw III

Zoals met u besproken is in het kader van de bedrijfsopvolging de exploitatie van het Theaterhotel en het Stadstheater in 2017 aan Esther en Jan-Willem overgedragen. In 2023 zullen de ouders van Esther als vervolg op deze bedrijfsopvolging het onroerend goed overdragen en zal een meerjarig investerings- en onderhoudsprogramma worden uitgevoerd. Het onroerend goed zal dan zijn ondergebracht in HaHo Holding B.V.

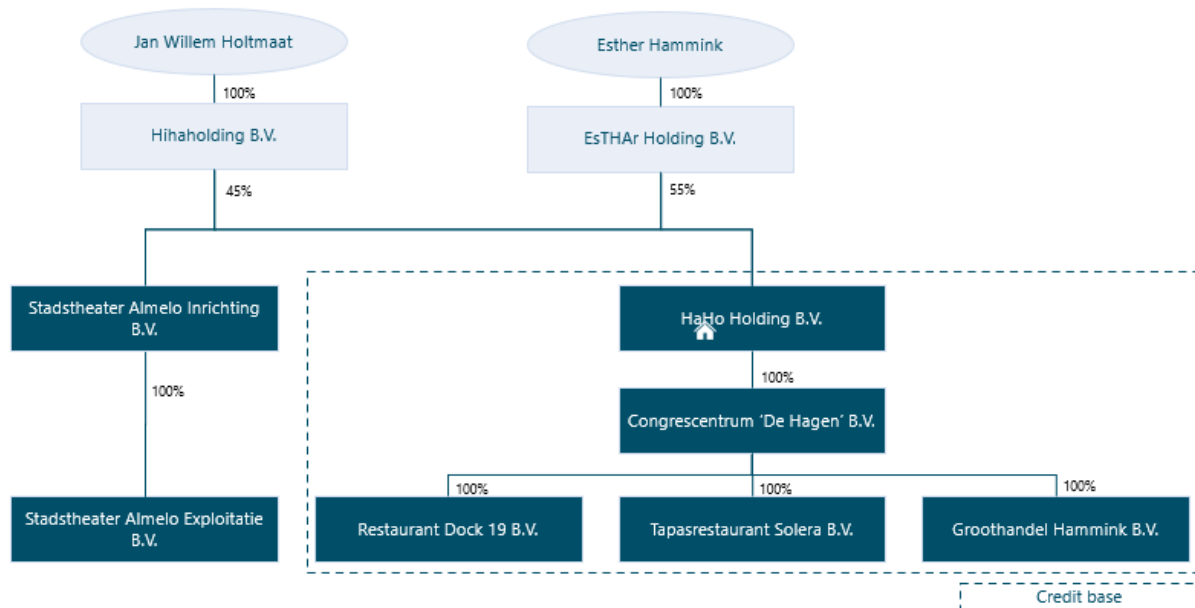
De juridische structuur wordt dan als volgt:



De creditbase betreft de vennootschappen in de structuur die bancair zijn gefinancierd en waarin de bank haar zekerheden heeft.

Beoogde juridische eindstructuur

In de beoogde juridische eindstructuur zijn de juridische gevolgen van de hiernavolgende voorstellen inzake de exploitatie en renovatie van het Stadstheater verwerkt. In deze structuur zal het Stadstheater geen deel meer uitmaken van de financieringsstructuur en de bancaire creditbase van HaHo Holding B.V.



Door Gemeente gestelde vraag inzake 'neutralisering' van het theatervastgoed

Onderstaand wordt nader ingegaan op overdracht van het theatervastgoed of zeggenschap door de Gemeente in het eigendom van vastgoed:

- Er is geen overdracht van het vastgoed of (gedeelde) zeggenschap in de vennootschap die eigenaar is van het vastgoed mogelijk. De licentievoorwaarden van de familie Van der Valk verhinderen dit uitdrukkelijk. Dit zou verlies van licentie betekenen. Voorts zijn er fiscale en juridische belemmeringen;
- Een appartementssplitsing is niet wenselijk. De licentievoorwaarden van de familie Van der Valk maken ook deze variant niet mogelijk. Dit zou verlies van de licentie betekenen. Bovendien is dit juridisch complex. Bouwtechnisch zijn hotel en theater sterk met elkaar verbonden.

Voorstel Stadstheater Almelo nader uitgewerkt

Op basis van het Meerjarenbeleidsplan 2024 – 2027, de aanvullende voorstellen die wij hebben gedaan en de nadere uitwisseling van standpunten met de Gemeente komen wij tot het volgende voorstel:

- Er wordt een meerjaren dienstverleningsovereenkomst gesloten tussen de Gemeente en het Theaterhotel inzake het Stadstheater die minimaal 15 jaar duurt en niet opzegbaar is, waarbij de mogelijkheid tot verlenging bestaat.
Deze overeenkomst zal uiteraard ook overgaan op (toekomstige) rechtsopvolgers op straffe van een boete. Hierin worden alle benodigde afspraken vastgelegd, waarbij de belangen van de Gemeente, het Stadstheater en het Theaterhotel in balans zijn.
- In deze overeenkomst worden afspraken vastgelegd over de prestaties op cultureel gebied, de investeringen in de inboedel/inventarissen, de financiering hiervan en de (jaarlijkse) verantwoording. Ten aanzien van de prestatieafspraken en de verantwoording hierover wordt aangehaakt bij de huidige afspraken op basis van de oorspronkelijke notariële akte en de jaarlijkse subsidiebeschikking.
- Belangrijk uitgangspunt is dat de exploitatie en renovatie van het Stadstheater zonder winstoogmerk plaatsvindt, dus zonder winst- en zonder verlies voor het Theaterhotel. Er zullen geen dividenduitkeringen kunnen worden gedaan door het Stadstheater Almelo Inrichting B.V. en Stadstheater Exploitatie B.V. Hiervoor worden in dit voorstel voldoende waarborgen ingebouwd.
- Externe financiering van de benodigde investeringen is alleen mogelijk als er sprake is van een langjarige dienstverleningsovereenkomst die financiers 100% zekerheid geeft op betaling aflossing en rente op de financiering. Dat betekent dat het een overeenkomst betreft die niet kan worden opgezegd door de Gemeente als financiers niet zijn betaald (aflossing en rente). Verwezen wordt naar de sondering bij de banken die op verzoek van de ambtelijke werkgroep in november 2022 reeds heeft plaatsgevonden en met de werkgroep is gedeeld. In dit stadium is niet te zeggen welke (nadere) eisen banken zullen stellen t.a.v. de zekerheden. De huisbank heeft aangeboden in een gesprek met de Gemeente hun positie toe te lichten.
- De subsidie bijdragen van de Gemeente dienen te zorgen voor een sluitende exploitatie én voor dekking van de kapitaalslasten (aflossing en rente) op de investeringen. Dus een subsidiemodel voor de exploitatie én voor de investeringen (zoals ook door de ambtelijke werkgroep voorgesteld). Zonder faciliteiten immers geen programmering.

- Er zullen jaarlijkse besprekingen zijn over de begroting voor aanvang van het seizoen en jaarrekening na afloop van het seizoen. Het Stadstheater zal verantwoording afleggen over de prestatieafspraken en de financiële gang van zaken.
- De entiteiten Stadstheater Almelo en Theaterhotel zijn juridisch, financieel en operationeel van elkaar gescheiden zoals weergegeven in het Meerjarenplan en de juridische structuur.
- De investeringen en financiering vinden plaats in een nog op te richten vennootschap (werknaam: Stadstheater Almelo Inrichting B.V.). De exploitatie blijft plaatsvinden in Stadstheater Almelo B.V. Deze naam zal aangepast worden in Stadstheater Almelo Exploitatie B.V. Deze entiteiten staan financieel los van het Theaterhotel.
NB: de entiteiten Stadstheater Almelo B.V. en de vennootschappen van Theaterhotel zijn juridisch, financieel en operationeel al van elkaar gescheiden. Stadstheater Almelo B.V. zal uit de juridische structuur van het Theaterhotel (HaHo Holding B.V.) worden gehaald en worden 'verhangen'.
- De exploitatiesubsidie wordt verstrekt aan Stadstheater Almelo Exploitatie B.V. De subsidie op de kapitaalslasten wordt verstrekt aan Stadstheater Almelo Inrichting B.V. (ter dekking afschrijvingen/aflossingen en rente).
- Toezicht op de investeringen en financiering wordt geregeld in de genoemde dienstverleningsovereenkomst tussen de Gemeente, Stadstheater Almelo Inrichting B.V., Stadstheater Almelo Exploitatie B.V. en HaHo Holding B.V.
- De Gemeente Almelo kan tijdens de renovatie toezicht houden op de investeringen via een commissie en het betalen van bouwfacturen via een bankrekening waar de Gemeente toezicht op heeft. Eventuele bedragen kunnen ook middels een depot worden uitgekeerd, bijvoorbeeld op aan de hand van het overleggen van de facturen.
- Onderdeel van de overeenkomst is de huur van het Stadstheater van de eigenaar van het vastgoed, zijnde (nu nog) Exploitatiemaatschappij Hammink B.V., en na de overdracht van het onroerend goed HaHo Holding B.V.
- Onderdeel van de overeenkomst zijn de (financiële) afspraken over de dienstverlening van het Theaterhotel aan het Stadstheater, zoals uitleen van personeel, services voor ticketing en receptie, kosten voor IT en administratie, GWE, verzekeringen, etc. o.b.v. van het 'at arm's length principe', dus controleerbare zakelijke voorwaarden.
- Het operationeel management berust bij de directie van het Stadstheater. Daarom zal er geen verantwoordelijkheid zijn van de Gemeente inzake de operationele gang van zaken in het Stadstheater en het 'cultureel ondernemerschap'. Voorts zal er geen verantwoordelijkheid zijn bij de Gemeente voor de programmering en het gebruik van het Stadstheater, uiteraard met inachtneming van de prestatieafspraken.

- Voorts is gewenst dat er één aanspreekpunt is bij de Gemeente (ambtenaar voor cultuur en portefeuillehouder cultuur) en een overlegstructuur worden opgezet.
- Er moeten goede exit afspraken gemaakt worden waar de belangen van de Gemeente enerzijds en E. Hammink/J.W. Holtmaat anderzijds in balans zijn. Die worden in de volgende bullets op hoofdlijnen toegelicht.
- Er bestaat geen intentie het Theaterhotel de komende jaren over te dragen, maar afspraken met de Gemeente mogen geen juridische, financiële en operationele belemmeringen vormen voor een toekomstige overdracht van het Theaterhotel en moeten conveniërend zijn aan de licentie bepalingen Van der Valk.
- Bij verkoop van het hotel/vastgoed dient een overnemende partij de dan lopende dienstverleningsovereenkomst met het Stadstheater/Theaterhotel te respecteren.
- Bij het onverhoopt beëindigen van de exploitatie van het Stadstheater kunnen de inboedel/inventarissen worden overgenomen of dient een terugbetalingsregeling ten aanzien van de resterende waarde van de inboedel/inventarissen te gelden en dient een redelijke overgangstermijn te gelden. Als een overnemende partij de dienstverleningsovereenkomst zou willen opzeggen en tegen een vergoeding zou willen afkopen, dan zal de Gemeente de mogelijkheid hebben om de subsidie stop te zetten dan wel aan te passen. Er zou hiervoor een redelijke opzegtermijn moeten gelden om de Gemeente de gelegenheid te geven een alternatief te ontwikkelen.

Een optie in aanvulling op bovenstaande kan zijn:

- De investeringen worden gesplitst in bouwkundige investeringen die worden verricht door Exploitatiemaatschappij Hammink B.V. (zijnde de eigenaar van het onroerend) en investeringen in inrichting, inventarissen, inboedel die worden verricht door Stadstheater Almelo Inrichting B.V.
De huur die HaHo Holding B.V. voor het Stadstheater ontvangt moet dan worden verhoogd met de kapitaalslasten over de bouwkundige investeringen. Voorwaarde is dat de bank de bouwkundige investeringen zal willen financieren. De investeringen in de inrichting worden gefinancierd met een lening in Stadstheater Almelo Inrichting B.V.

Zekerheden en continuïteit

- De investeringen in de renovatie van het Stadstheater vinden plaats in de nieuw op te richten vennootschap Stadstheater Almelo Inrichting B.V.
- Deze vennootschap trekt ook de financiering aan.

- Zekerheden voor de financier zijn de meerjaren dienstverleningsovereenkomst met de Gemeente Almelo waarin de subsidiestromen zijn vastgelegd ter dekking van de kapitaalslasten op de financiering.
- In dit stadium is niet te zeggen welke (nadere) eisen banken zullen stellen t.a.v. de zekerheden. De huisbank heeft aangeboden in een gesprek met de Gemeente hun positie toe te lichten.
- Als zekerheid voor de Gemeente Almelo zal een eerste pandrecht worden verstrekt op de investeringen (inboedel/inventarissen) in deze vennootschap. Met de bank kan worden besproken of eventueel een eerste recht van hypotheek ook tot de mogelijkheden behoort voor wat betreft het theater.
- Alle verplichtingen zullen overgaan op de (toekomstige) rechtsopvolgers, op laste van een boeteclausule.
- Er kunnen geen dividenden worden uitgekeerd uit de vennootschappen Stadstheater Almelo Inrichting B.V. of Stadstheater Almelo Exploitatie B.V. of andere vermogensonttrekkingen plaatsvinden.
- In de dienstverleningsovereenkomst worden afspraken vastgelegd over de aard en de rekengrondslag van de facturering van kosten aan Stadstheater door het Theaterhotel, zoals personeel, services voor ticketing en receptie, kosten voor IT en administratie, GWE, verzekeringen, etc. o.b.v. van het 'at arm's length principe', dus zakelijke voorwaarden.
- Jaarlijks wordt er een begroting en jaarrekening opgesteld en besproken met de Gemeente Almelo. Bij de jaarrekening wordt een goedkeurende accountantsverklaring verstrekt.
- Er is door het investeringsprogramma sprake van toekomstbestendige huisvesting. In de begrote exploitatie is rekening gehouden met onderhoudskosten (regulier en groot) zodat de inrichting ook in de toekomst up to date blijft.
- Er kan in dit proces een due diligence door een onafhankelijke partij worden georganiseerd worden op onder meer de huidige financiële exploitatie, het meerjarenplan, etc.

Risico van staatssteun

Wij verwijzen naar de eigen analyse van de Gemeente en het juridisch advies dat hierover is ingewonnen en waarvan volgens de betrokken ambtenaren, bij een vormgeving volgens het subsidiemodel, geen sprake is. Nadere update van de huisadvocaat nog te ontvangen van de Gemeente.

Het vervolg

Wij wijzen u erop dat er, als gevolg van de vertraging, vanaf eind januari 2024 geen programmering is voor het Stadstheater voor het gehele jaar 2024. De renovatie kan, bij tijdige besluitvorming, op zijn vroegst medio 2024 starten en zal een doorlooptijd van een jaar hebben.

De vertraging heeft geleid en zal leiden tot extra kosten.

Wij merken op dat de investeringsbegroting is opgesteld in juni 2022 op basis van toen door leveranciers uitgebrachte offertes. Inmiddels kan het prijspeil veranderd zijn.

Wij hebben met u afgesproken dat wij vaart houden in de besprekingen omdat duidelijkheid over de samenwerking op korte termijn gewenst is.

- Bijlagen:
1. Het door Gemeente Almelo uitgewerkte voorstel Subsidiemodel met toelichting
 2. Aantekeningen bespreking 19-7-2023 (met aanvullingen en beantwoording vragen)

Bijlage 1

Het door Gemeente Almelo uitgewerkte voorstel Subsidiemodel met toelichting

VARIANT 2A (Inclusief vlakke vloer)		Gemeentelijke exploitatiebegroting					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
LASTEN							
exploitatie subsidie	Bestaande subsidie Stadstheater 2022	588.000	588.000	588.000	588.000	588.000	588.000
exploitatie subsidie	Verhoging subsidie ivm exploitatieverlies	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
exploitatie subsidie	Subsidie exploitatieverlies 2024 (incidenteel)			476.105	0	0	0
exploitatie subsidie	Verhoging 2025				56.105	56.105	56.105
exploitatie subsidie	Indexatie o.b.v. cpi		41.900	85.895	155.895	208.395	230.445
	Totaal Exploitatie subsidie	838.000	879.900	1.400.000	1.050.000	1.102.500	1.124.550
investerings subsidie	Subsidie rentecomponent				483.674	459.490	435.306
investerings subsidie	Subsidie afschrijvingscomponent				715.849	715.849	715.849
	Totaal investerings subsidie	0	0	0	1.199.523	1.175.339	1.151.155
	Totaal lasten	838.000	879.900	1.400.000	2.249.523	2.277.839	2.275.705
DEKKING							
	Bestaande subsidie 2022	588.000	588.000	588.000	588.000	588.000	588.000
	Indexatie FMP B2023		17.640	32.175	47.060	59.126	72.068
	Totaal dekking	588.000	605.640	620.175	635.060	647.126	660.068
	Mutatie FMP	250.000	274.260	779.825	1.614.463	1.630.713	1.615.637
Bedragen in euro's		(N)	(N)	(N)	(N)	(N)	(N)
-/- = baten/voordeel, + = lasten/nadeel							

Zie voor toelichting het door Egbert Leppink geschreven document (d.d. 29 november 2022)

Korte samenvatting hiervan als volgt:

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 en € 1,1 door Theaterhotel = vlakke vloer).

Hierboven is 2A weergegeven

Verdere uitgangspunten (belangrijkste):

- 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 bij een lineair aflosbare lening aan te trekken door Stadstheater bij externe financieringsinstelling met looptijd van 20 jaar;
- Rente 3,5%;
- Vermogensopbouw in Stadstheater als buffer.