



Aan iedere geïnteresseerde

Almelo, 25 januari 2024

Stadstheater samenvatting

1. Geschiedenis

In de jaren '80 was Schouwburg De Hagen eigendom van de Gemeente Almelo en leed het enorme verliezen. Verder dreigde Almelo het Postiljon als enige grote hotel te verliezen. Het toenmalige gemeentebestuur heeft aan Ad van der Valk gevraagd om de schouwburg voor fl 1,- over te nemen onder de voorwaarde dat de schouwburg zou worden gerenoveerd en geïntegreerd in een groot gebouw waarin tevens een hotel, restaurant en congrescentrum gevestigd zou worden. Net zoals met andere cultuurinstellingen werd afgesproken dat er jaarlijks een subsidie zou worden verstrekt. Die bedroeg voor het theater, net als in het verleden, omgerekend EUR 500.000 (was destijds 1,1 gulden). Ad van der Valk nam hierbij de verplichting op zich om een theatervoorziening 25 jaar in stand te houden. Ook werden er eisen gesteld aan de theaterprogrammering en diensten aan de inwoners van de stad inzake culturele voorzieningen. Hiermee werd de publieke theaterfunctie door de gemeente uitbesteed aan een private onderneming, hetgeen uniek was in Nederland. De gemeente verkocht de Schouwburg dus niet alleen voor fl. 1,- maar deed daarmee ook het jaarlijkse verlies van omgerekend EUR 1,1 miljoen (was destijds 2,4 miljoen gulden) van de hand aan een private partij. Het theater was immers zwaar verlieslatend, ook alle verplichtingen werden door Ad van der Valk overgenomen.

De bouw en verbouwing van het geïntegreerde gebouw duurde vijf jaar, waarna het theater opening in januari 1991. Het theater in Almelo wordt sindsdien geëxploiteerd door het Theaterhotel. Vanaf 1991 namen Han en Marianne Hammink het management over. In 1996 werd het gebouw eigendom van Han en Marianne Hammink en volledig extern gefinancierd door de bank. Hierbij werden ook de contractuele verplichtingen tegenover de gemeente wat betreft het theater overgenomen.

Marianne Hammink is een nazaat van de familie Van der Valk en mag daarom onder de naam Van der Valk het hotel-restaurant in licentie en onder het bekende Toekan logo een franchise-achtige formule exploiteren.

Het onroerend goed van het hotel en de restaurants en de exploitatie daarvan is sinds eind 2023 volledig in handen van dochter Esther Hammink en haar partner Jan Willem Holtmaat. Geheel voor rekening en risico exploiteren zij het Theaterhotel en het Stadstheater. Er is geen sprake van aandeelhouderschap van andere Van Der Valk families. Ook vindt er geen financiering of andere vorm van financiële ondersteuning plaats door andere Van Der Valks. Van der Valk-families hebben geen zeggenschap over elkaars exploitatie; het Theaterhotel in Almelo is volledig zelfstandig.

2. Proces

In de periode 2003 t/m 2016 zijn er regelmatig gesprekken met de gemeente geïnitieerd, onder meer omdat er aangescherpte wettelijke eisen golden voor brandveiligheid (na de cafébrand in Volendam en de vuurwerkkramp in Enschede) en het gebruik van het theater waardoor aanvullende investeringen nodig waren.

Het Stadstheater heeft vanaf 2005 EUR 3 miljoen geïnvesteerd. Dit betrof met name investeringen in: trekkenwand, stoelen theaterzaal, brandveiligheid, geluidstechniek, toiletten en foyer, IT en printstraat. Hiervoor diende het Theaterhotel financiering bij de bank op te halen. De bank eiste voor het verlenen van kapitaal om te kunnen investeren zekerheid van de gemeente dat de subsidies zouden worden gecontinueerd. Hierop was de gemeente bereid na lange onderhandelingen een 12-jarige subsidie overeenkomst (2005 – 2016) met het Stadstheater te sluiten. De subsidie bedroeg toen EUR 545.000 per jaar en werd, ondanks aandringen hiertoe, niet geïndexeerd.

Er zijn door de gemeente in de afgelopen 33 jaar geen investeringen gedaan in het theater en ook geen extra financiële bijdragen verstrekt. In 2015 heeft het Stadstheater een uitgebreid renovatieplan bij de gemeente ingediend, maar dit werd afgewezen.

In 2020 brak de coronapandemie uit. Het Stadstheater moest haar deuren sluiten en het hotel ging veelal dicht of onder strikte voorwaarden open.

Het Stadstheater heeft in oktober 2020 door een externe partij een financiële en strategische analyse laten uitvoeren. Deze bevestigde dat de exploitatietekorten van het Stadstheater die betaald werden door het Theaterhotel vanaf 2010 waren opgelopen tot EUR 4,1 miljoen, dat komt neer op een gemiddeld jaarlijks exploitatieverlies van EUR 400.000. Deze verliezen werden dus gefinancierd door het Theaterhotel, waardoor ook daar de broodnodige investeringen niet konden worden uitgevoerd. Het roer moest echt om. (NB: per eind 2023 zijn de exploitatieverliezen opgelopen tot cumulatief EUR 4,8 miljoen).

Een belangrijke oorzaak van het jaarlijkse tekort is dat de subsidie vanaf de start niet is geïndexeerd, en vanaf 2016 slechts heel beperkt. Als deze was geïndexeerd dan had de subsidie niet EUR 545.000 maar EUR 1,1 miljoen bedragen. Feitelijk is hier dus sprake van een jarenlange bezuiniging op de subsidie. Omdat de kosten wel elk jaar stijgen, mede als gevolg van inflatie, was er geen geld om te investeren in het theater.

Eind 2021 heeft de gemeente onderzoeksbureau BMC de opdracht gegeven om te onderzoeken op welke manier er een toekomstbestendige theatervoorziening in Almelo kan bestaan.

De uitkomsten van dit onderzoek wijzen uit dat een groot deel van de faciliteiten van het Stadstheater onvoldoende toekomstbestendig is en niet aan de huidige eisen voldoet. Geconcludeerd is dat de subsidiëring vanuit de Gemeente structureel te laag was.

BMC adviseert om de huidige infrastructuur van theaterpodia te behouden omdat de bouw van een nieuwe theatervoorziening regelrechte kapitaalvernietiging is. BMC adviseert daarnaast om een integraal businessplan op te stellen om het Stadstheater voldoende toekomstbestendig te maken, inclusief een meerjarig exploitatie- en investeringsraming en financieringsplan. De gemeente heeft daarom op 13 mei 2022 aan het Stadstheater gevraagd dit businessplan te maken. Dit voorstel, ook bekend als 'Stadstheater Almelo: Meerjarenplan 2022 – 2034' is samen met een door de gemeente ingehuurde expert opgesteld en gepresenteerd aan het college.

BMC heeft op verzoek van de gemeente het meerjarenplan beoordeeld. Op 12 september 2022 zijn alle nog resterende vragen van BMC en de gemeente beantwoord.

In het Meerjarenplan is een uitgebreid en onderbouwd investerings- en onderhoudsprogramma weergegeven. Dit is begeleid en getoetst door bouwkundig adviesbureau Q4U, dat ervaringen heeft in bouwbegeleiding van theaters in Nederland. Er is voorgesteld de jaarlijkse exploitatiekosten (na renovatie) af te dekken met een structurele toereikende exploitatiesubsidie. Daarnaast is voorgesteld investeringen te financieren met een renteloze lening van de gemeente die tijdens de looptijd van de afschrijvingen van de investeringen wordt kwijtgescholden.

Vanaf de start van het onderzoek door BMC is op verschillende momenten duidelijk aangegeven dat het Stadstheater op de huidige wijze niet door kan gaan. Ook is duidelijk gemaakt dat er uiterlijk 31 december 2022 zekerheid zou moeten zijn over de toekomst van het Stadstheater. Deze planning is ook weergegeven in het Meerjarenbeleidsplan. De verbouwing diende plaats te vinden in kalenderjaar 2024. Dit betreft twee halve seizoenen, zodat de binding met het publiek behouden bleef en marketingkosten beperkt bleven. Hangende (het uitblijven van) een overeenkomst over de verbouwing is de programmering voor 2024 noodgedwongen niet ingevuld. Dit heeft geleid tot de sluiting van het Stadstheater op 13 januari 2024.

Vanaf 10 oktober 2022 heeft het Stadstheater, op verzoek van het college, gesprekken gevoerd met een ambtelijke vertegenwoordiging.

Uitgangspunt van beide partijen is het waarborgen van een theater in de stad. De uiterste deadline om te komen tot een concreet resultaat was 31 december 2022. Het was de bedoeling dat op dat moment de stukken voor bestuurlijke besluitvorming binnen de gemeente (College en Raad) gereed waren. De besluitvorming in de Raad zou dan in januari 2023 plaatsvinden. De inzet was een transparant en zo eenvoudig mogelijk construct. Daarbij diende rekening te worden gehouden met de financiële en juridische eisen die gesteld worden aan de inzet van publieke middelen en het borgen van een toets in het kader van de Wet markt en overheid (met andere woorden: het voorkomen van oneigenlijke inzet van publiek geld).

In het Meerjarenbeleidsplan 2022 - 2034 van het Stadstheater wordt uitgegaan van een renteloze, aflossingsvrije lening ten behoeve van de investeringen in het theater. De gemeente gaf aan dat dit geen bespreekbare optie is. Een construct in de vorm van een subsidie verdiende de voorkeur, subsidiair was een eventuele gemeentelijke garantiestelling aan de orde, en pas op het moment dat dit aantoonbaar geen oplossing bood, was een eventuele gemeentelijke lening mogelijk, die rentedragend is met aflossing gedurende de looptijd.

In een meerjarig subsidieconstruct is het Stadstheater verantwoordelijk voor de investering en een goed investeringsvoorstel. De daaruit voortvloeiende jaarlijkse afschrijvingen en rentelasten worden via een subsidieverlening gefinancierd.

Door het subsidiecontract meerjarig af te sluiten, wordt de subsidieverlening voor de gemeente juridisch bindend en het contract kan als borg aan banken worden gepresenteerd. Op basis hiervan heeft het Stadstheater het investerings-, onderhouds- en exploitatiemodel herzien, opnieuw doorgerekend en op 7 november 2022 naar de gemeente gestuurd. Verder zijn alle vragen van de gemeente over deze constructie beantwoord.

De gemeente heeft het Stadstheater verder verzocht om enkele banken te vragen of zij de investeringen willen financieren met een lening. Deze vraag is gesteld aan ING, ABN AMRO en Rabobank. De banken zijn zeer terughoudend in de financiering van culturele instellingen en willen dit alleen doen onder de voorwaarde van een solide meerjarenovereenkomst met de gemeente waarin aflossing en rente op de lening is afgedekt of met een onvoorwaardelijke gemeentegarantie. Dit is teruggekoppeld aan de ambtelijke werkgroep.

Het Stadstheater heeft de gemeente ook aangeboden om een externe partij een onafhankelijk *due diligence* onderzoek te laten uitvoeren. Hier is geen gehoor aan gegeven.

Op 22 november 2022 werd aan het Stadstheater een concept raadsvoorstel gepresenteerd, waarin uitgegaan werd van hierboven genoemde subsidiemodel. Dit conceptvoorstel stond klaar om voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.

Zover kwam het helaas niet. Want uit het niets stelde de gemeente in februari 2023 de aanvullende eis dat zij voor een bijdrage van de verbouwing van het theater het vastgoed wilde 'neutraliseren' en eigendom en beslissende zeggenschap wilde over het theatervastgoed. Het Theaterhotel en Stadstheater hebben aangegeven dat dit niet mogelijk is vanwege licentievoorwaarden. Een splitsing zou bovendien zeer ongewenst zijn door de fysieke verbondenheid van het theater en het hotel. Het is tot op heden niet duidelijk met welk doel de gemeente zeggenschap over het theatervastgoed wenst, want er zijn adequate andere oplossingen die de gemeente zekerheid bieden (zoals de vestiging van pandrecht of hypotheekrecht).

3. Voorstel

In juni 2023 hebben het Stadstheater en de gemeente op aandringen van de raad de gesprekken herstart en een nieuwe werkgroep geformeerd. Deze bestaat uit de directie van het Stadstheater en enkele adviseurs enerzijds en de wethouder van Cultuur, de gemeentesecretaris en juriste van de gemeente Almelo anderzijds. Het uitgangspunt was om een oplossing te vinden zonder dat het vastgoed onder de beslissende zeggenschap van de gemeente zou komen. De gesprekken in deze werkgroep hebben geleid tot het volgende, tot op dit moment meest actuele, voorstel dat bij de gemeente ligt (augustus 2023). De hoofdlijnen zijn:

- Op basis van onderzoek uitgevoerd door bouwkundig bureau Q4U zijn investeringen nodig van circa **EUR 15 miljoen** (prijsspeil: december 2022). Het uitgangspunt is om te komen tot een toekomstbestendig, goed geoutilleerd theater dat voldoet aan regelgeving op het gebied van duurzaamheid, arbo en (brand)veiligheid. De investeringen betreffen voor het belangrijkste deel roerende investeringen in de zaal, theatertechniek, trekkenwand, installaties, foyers en kleedkamers en bouwkundige aanpassingen zoals theatertoren en laadplatform. Dit zijn noodzakelijke investeringen om theatervoorstellingen mogelijk te maken.
- Deze investeringen worden gedaan door een aparte vennootschap die eigendom is van het Theaterhotel, maar daar verder geheel los van staat. De entiteiten Stadstheater Almelo en Theaterhotel zijn sinds 2010 al juridisch, financieel en operationeel van elkaar gescheiden.
- Deze vennootschap dient een externe lening aan te trekken van EUR 15 miljoen. Banken zijn zeer terughoudend bij het verstrekken van financiering voor gesubsidieerde culturele voorzieningen. Een bank zal minimaal eisen dat er een

meerjarige subsidieovereenkomst met de gemeente wordt afgesloten die loopt totdat de lening is afgelost.

- De gemeente heeft gevraagd om de benodigde middelen voor subsidie door te rekenen. De subsidiebijdragen 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. Zonder faciliteiten immers geen programmering.
- Om de jaarlijkse exploitatiekosten van het theater (ca EUR 1.050.000) en de jaarlijkse kapitaalslasten (rente en aflossing ad ca EUR 1.150.000) van de financiering ad EUR 15 miljoen te dekken, is een totale jaarlijkse subsidie van **EUR 2,2 miljoen** benodigd (prijsspeil: december 2022).
- Met het investeringsprogramma is er 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 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 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.
- 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 of andere vermogensonttrekkingen kunnen worden gedaan uit Stadstheater Almelo B.V.** Het Stadstheater heeft in dit voorstel dus geen winstoogmerk voor de eigenaar van het vastgoed. Hiervoor worden in dit voorstel voldoende waarborgen ingebouwd.
- Er zullen jaarlijkse besprekingen zijn over de begroting voor aanvang van het seizoen en de jaarrekening na afloop van het seizoen. Het Stadstheater zal verantwoording afleggen over de prestatieafspraken en de financiële gang van zaken. Bij de jaarrekening wordt een goedkeurende accountantsverklaring verstrekt.
- Toezicht op de investeringen en financiering wordt geregeld in de genoemde dienstverleningsovereenkomst tussen de gemeente, Stadstheater en Theaterhotel.
- Onderdeel van de overeenkomst is de huur van het Stadstheater van de eigenaar van het vastgoed en 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. controleerbare zakelijke voorwaarden.

- Het operationeel management ligt bij de directie van het Stadstheater. Daarom zal er geen verantwoordelijkheid zijn van de gemeente over operationele zaken.
- Er worden goede afspraken gemaakt over een eventuele beëindiging van de overeenkomst waarbij de belangen van partijen in balans zijn.
- Er bestaat geen intentie om het Theaterhotel in de komende jaren over te dragen, maar afspraken met de gemeente dienen geen juridische, financiële en operationele belemmeringen te vormen voor een toekomstige overdracht. Bij overdracht 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 wordt een terugbetalingsregeling overeengekomen. Als een overnemende partij de dienstverleningsovereenkomst zou willen opzeggen en tegen een vergoeding zou willen afkopen, dan heeft de gemeente de mogelijkheid om de subsidie stop te zetten of aan te passen. Er zou hiervoor een redelijke opzegtermijn moeten gelden om de gemeente de gelegenheid te geven om een alternatief te ontwikkelen.
- Als zekerheid voor de gemeente Almelo zal een eerste pandrecht worden verstrekt op de investeringen (inboedel/ inventarissen) in deze vennootschap. Met de bank zal worden besproken of eventueel een eerste recht van hypotheek ook tot de mogelijkheden behoort voor wat betreft het theatervastgoed.
- Alle verplichtingen zullen overgaan op de (toekomstige) rechtsopvolgers, op laste van een boeteclausule.
- Er kan in dit proces een *due diligence* ('boekenonderzoek') door een onafhankelijke partij georganiseerd worden op onder meer de huidige financiële exploitatie, het meerjarenplan, de juridische structuur, de geldstromen, etc.

Het voorstel is in september 2023 door het college besproken. In een gesprek op 26 september 2023 werd het Stadstheater medegedeeld dat de gemeente een andere koers wenste te varen. De argumentatie die het Stadstheater werd gegeven is dat het college niet 'over een aantal bestuursperioden heen wenste te regeren' en geen publiek geld in een private onderneming wenst te steken en dus de relatie met het Stadstheater binnen 10 jaar wil afbouwen. Zij hebben het Stadstheater gevraagd uit te werken welke investeringen nodig zijn om de theaterfunctie gedurende maximaal 10

jaar na renovatie in stand te houden. Het college wil in 2024 een nieuwe cultuurvisie voor de gemeente Almelo schrijven. Hoe een toekomstig theater hierin vorm krijgt is onduidelijk. Op vragen daarover krijgt het Stadstheater het stellige antwoord dat er geen plannen worden uitgewerkt voor een nieuw te bouwen theater.

4. Afsluiting

Bij het vormen van de werkgroep in het najaar 2022 is er met de gemeente afgesproken dat er mediastilte zou worden betracht. Helaas heeft het Stadstheater uit de media moeten vernemen dat er wel degelijk plannen bestaan voor de bouw van een nieuw theater. Schadelijker is echter dat er veel onjuistheden in de media verschijnen over de plannen die het Stadstheater heeft voorgelegd. Het Stadstheater acht het in het algemeen belang van de stad om openheid te geven en duidelijkheid te verschaffen over de plannen die zijn ingediend. Bij het komen tot een akkoord met de gemeente is het uitgangspunt van het Stadstheater dat de belangen van partijen in balans zijn. Het Theaterhotel heeft met het Stadstheater geen winstoogmerk, maar kan niet langer verantwoordelijk zijn voor de structurele tekorten bij de uitvoering van een maatschappelijk-culturele functie voor de stad. De exploitatie is namelijk primair een publieke overheidstaak en niet één van een private onderneming.

Het Stadstheater zit in het DNA van het Theaterhotel. In het theater is jarenlang liefde, zorg en creativiteit gestopt. Daarnaast brengt het theater reuring en gezelligheid, naast een unieke sfeer met zich mee. Om die redenen wil Het Theaterhotel vol overgave en met alle plezier door met het Stadstheater om uitvoering te geven aan de publieke theaterfunctie. Maar het is geen noodzaak. Het is zonneklaar dat het Theaterhotel zichzelf gemiddeld EUR 400.000 per jaar bespaard door afscheid te nemen van het Stadstheater. Wel is aangetoond dat het Stadstheater enorm profijt en bestaansrecht heeft dankzij het hotel. Het zorgt ervoor dat sommige voorstellingen (klassiek of moeilijker genres) voldoende publiek buiten Almelo trekken. Het hotel is niet afhankelijk van het theater. Zonder het theater heeft het hotel ook een volledige bezettingsgraad.

De keuze is aan de gemeente om haar publieke en maatschappelijke functie te blijven uitbesteden of dit zelf te organiseren.

Voor vragen, of indien u een nadere toelichting wenst, kunt u contact opnemen met:

Esther Hammink, directeur Stadstheater

André Oude Weernink: extern adviseur, InCorpe

De volgende documenten zijn te vinden op de website van het Stadstheater:

Het BMC-rapport; het Meerjarenbeleidsplan 2022 – 2034; Notitie extern adviseur InCorpe; Rapport PBTA nieuw theater.

Tijdslijn

