

Politieke Markt

Vergadering van 21 november 2023
Beleid en Uitvoering - Team Samenleving

Realisatie congresvoorziening Theater de Meenthe

Auteur

Dennes Frikken

Overlegd met

Marieke Hulsink, Sjoerd Hamstra, René Sturre, Paul van den Berg, Arnold te Riele, Hetty ten Kate, Djimmie Ruisch, Esther Hengeveld, Dennis Eikenaar, Dagmar Burgers

Portefeuillehouder

T. Jongman

Andere betrokken portefeuillehouders

M. Scheringa

B. Harmsma

Samenvatting

Theater De Meenthe is een belangrijke culturele trekker dat fungeert als ontmoetingsplek voor alle inwoners en gasten die onze gemeente bezoeken.

Het bestuur van De Meenthe ziet kansen om in De Meenthe een vergader- en congrescentrum te vestigen. Met deze voorziening kan de bestaanszekerheid van De Meenthe structureel worden geborgd, wordt de theaterprogrammering voor de inwoners en bezoekers hiermee bestendig en kan de stichting met dit congrescentrum binnen de huidige condities in de theater sector rendabel opereren zonder dat dit leidt tot verhoging van de subsidiebijdrage vanuit de gemeente. Hiermee wordt tevens een structurele oplossing geboden voor de in 2023/2024 te verwachten negatief exploitatieresultaat van -/- 69.000 euro dat in 2025 groeit naar een negatief resultaat van -/-211.000 euro.

Het stichtingsbestuur heeft de gemeente verzocht hier aan mee te werken in de vorm van een voorinvestering in de congresvoorziening. Daar staat vervolgens een verhoging van de totale huursom voor de huur van De Meenthe tegenover. Voor de gemeente een gewenst scenario want het onderbrengen van de congresvoorziening zorgt er voor dat er een einde komt aan de onzekere huurinkomsten voor de gemeente Steenwijkerland en er wordt een voorziening toegevoegd dat een aanvulling op het bestaande aanbod.

Beschrijving

Inleiding

De cultuurvisie van Steenwijkerland heeft als missie 'Een herkenbaar, aantrekkelijk én breed aanbod van kunst en cultuur waar iedereen aan mee kan doen. Daar gaan we voor!'

De Meenthe heeft in deze cultuurvisie in de afgelopen jaren een centrale positie verworven en is onlosmakelijk verbonden aan Steenwijkerland en omgeving. Het theater is een belangrijke culturele trekker, een actieve speler in zowel het culturele veld als in de zakelijke sector. De Meenthe is een laagdrempelig, persoonlijk en professioneel theater dat dienst doet als ontmoetingsplek voor alle bewoners in de gemeente en voor gasten van buiten de gemeente.

In 2016 is het gebouw van De Meenthe in eigendom overgedragen aan de gemeente, waarbij ook is besloten dat de subsidie gehandhaafd blijft voor de exploitatie van de theater- en evenementenvoorzieningen.

Het bestuur van De Meenthe ziet kansen om in De Meenthe een vergader- en congrescentrum te vestigen. Met deze voorziening kan de bestaanszekerheid van De Meenthe structureel worden geborgd, wordt de theaterprogrammering voor de inwoners en bezoekers hiermee bestendig en kan de stichting met dit congrescentrum binnen de huidige condities in de theater sector rendabel opereren zonder dat dit leidt tot verhoging van de subsidiebijdrage vanuit de gemeente. Hiermee wordt tevens een structurele oplossing geboden voor de in 2023/2024 te verwachten negatief exploitatieresultaat van -/- 69.000 euro dat in 2025 groeit naar een negatief resultaat van -/-211.000 euro.

Het stichtingsbestuur heeft de gemeente verzocht hier aan mee te werken in de vorm van een voorinvestering in de congresvoorziening. Daar staat vervolgens een verhoging van de totale huursom voor de huur van De Meenthe tegenover. Voor de gemeente een gewenst scenario want het onderbrengen van de congresvoorziening zorgt er voor dat er een einde komt aan de onzekere huurinkomsten voor de gemeente Steenwijkerland en er wordt een voorziening toegevoegd dat een aanvulling op het bestaande aanbod.

Gewenst resultaat

Het gewenst resultaat is dat het theaterbedrijf een gezonde exploitatie behoudt zonder dat dit ten koste gaat van de culturele programmering en zonder dat er aanvullende exploitatiesubsidie nodig is.

Argumenten

1.1 De huidige exploitatie van het theater blijkt fragiel omdat verhouding tussen gegenereerde eigen inkomsten versus subsidiebijdrage van de gemeente onvoldoende in balans lijkt.

Het exploitatieresultaat blijkt ondanks de inspanning ten aanzien van de behaalde eigen inkomsten uit evenementenhal, horeca en andere inkomstenbronnen waaronder filmhuis allesbehalve stabiel. Daarbij werd in meerdere seizoenen een negatief resultaat behaald met 2018 als uitschieter (tekort van -/-42.710). De prognose is dat de negatieve uitschieters structureel worden vanwege stijgende lasten en het achterblijven van inkomsten. In 2022/2023 wordt een negatief resultaat van -/- 69.000 euro verwacht dat in 2025 groeit naar een negatief resultaat van -/-211.000 euro. De kans is groot dat het theaterprogramma de komende jaren moet inkrimpen om de stijgende kosten het hoofd te kunnen bieden. Dat betekent dat het aantal voorstellingen wordt verminderd of dat de exploitatiesubsidie omhoog zal moeten.

De Meenthe ontvangt in 2023 afgerond 525.000 euro subsidie per jaar (dat is exclusief de bijdrage van 30k voor het productiehuis stichting Mol). Deze subsidiebijdrage is ca. 25% van de totale jaaromzet van het theater.

1.2 De effecten van Covid pandemie versterken deze onbalans van de theater exploitatie.

De Covid-19 pandemie heeft de fragiele situatie ten aanzien van de exploitatie van theater De Meenthe vergroot. Vanaf maart 2020 tot het voorjaar van 2022 waren vaak maar een beperkt aantal bezoekers toegestaan (1,5 meter maatregelen), bleven bezoekers uit voorzichtigheid of uit principe zelf weg of moest het theater helemaal de deuren sluiten.

De verwachting is dat het enkele jaren gaat duren voordat de markt weer normaal en stabiel is. De kaartverkoop loopt momenteel achter bij normaal ondanks de positieve berichten in de media. Dit is

een landelijke trend en wordt in het onderzoek door de Boekmanstichting bevestigd (theater-cultuurmonitor januari 2023).

1.3 Een congresvoorziening biedt de kans op borging van de bestaanszekerheid van de theaterprogrammering.

Het bestuur van De Meenthe heeft aangegeven dat het kansen ziet om in De Meenthe een vergader- en congrescentrum te vestigen. Met deze voorziening kan de bestaanszekerheid van het theater structureel worden geborgd en er wordt de theaterprogrammering voor de inwoners en bezoekers hiermee bestendigd. Deze kansen zijn verkend in een marktanalyse en uitgewerkt in een businesscase. Het Rapport Onemeeting mei 2022 (Adviesrapport Rabo Theater De Meenthe – d.d. 30-05-2022), Document Meeting en Congres centrum Steenwijk (Theater De Meenthe), raming verbouw De Meenthe 20220629 (theater De Meenthe), rapport markt analyse & businesscase (30-9-2022 Onemeeting) en kostenraming Gemeente STWL (221111) zijn als bijlage bij dit voorstel bijgevoegd.

1.4 Een aantrekkelijke congres- en vergaderlocatie annex theater en evenementenlocatie op een centrale plek aan het Stationsplein biedt het stationsgebied en de invulling van de omgeving een impuls qua uitstraling van het gebied en het standscentrum, het draagt bij aan de economische spin-off en is een goede aanvulling op de toeristische agenda.

1.5 Er is in Steenwijkerland weinig aanbod op het gebied van multifunctionele congresfaciliteiten.

In Steenwijkerland is er momenteel weinig aanbod op het gebied van zakelijke toerisme en een multifunctionele congresvoorziening is een mooie aanvulling op het bestaande aanbod op de zakelijke markt.

1.6 Om de congresvoorziening mogelijk te maken, vraagt het stichtingsbestuur aan de gemeente om ruimtes beschikbaar te stellen en het gebouw aan te passen.

Om deze voorziening te kunnen huisvesten heeft het stichtingsbestuur van De Meenthe aan de gemeente voorgesteld om de 'vrije ruimtes' in het gebouw, die door de gemeente zelf worden verhuurd, in te zetten voor de realisatie van de congresvoorziening. Tevens is verzocht dat de gemeente zowel de benodigde financiering van de bouwkundige aanpassing als de coördinatie en uitvoering van de benodigde bouwkundige aanpassingen organiseert. Dit vanwege het feit omdat de gemeente eigenaar is van het gebouw.

2.1 Om de benodigde bouwkundige aanpassingen te realiseren is een investeringskrediet nodig van € 590.000.

2.2 Er is budget nodig om de voorbereiding te kunnen doen.

Om de voorbereiding te kunnen starten is het nodig om een architect en extern projectleider aan te stellen. Hiervoor is een voorbereidingskrediet van € 35.000 nodig.

3.1 Door de huurlast te verhogen kan de investering van de gemeente worden gedekt.

Door de bestaande huurlast van € 90.000 voor Stichting De Meenthe, als exploitant van het theater te verhogen naar € 188.500 kan de investering in het gebouw in 20 jaar worden terugverdiend zonder dat de verhoging wordt gecompenseerd met aanvullende subsidie. Er wordt economisch gezien een duurzaam businessmodel gecreëerd dat leidt tot activiteiten waarbij zowel De Meenthe als de gemeente kunnen rekenen op voldoende inkomsten uit verhuur.

4.1. De huurverhoging wordt stapsgewijs verhoogd.

De huurverhoging wordt in stappen in 4 jaar doorgevoerd zodat de investeringen die de Meenthe zelf doet voor inrichting, in totaal 82.000 euro ook gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast draagt dit ingroeimodel bij aan de investering die gedaan moet worden om deze congresvoorziening goed in de markt te kunnen zetten.

4.2. De kosten en opbrengsten worden verwerkt in de Perspectiefnota 2024-2028.

Kantttekeningen en risico's

1.1 De communicatie met de omgeving moet nog plaatsvinden

Belanghebbenden worden integraal betrokken bij het vervolg van het project. Er is een helder communicatieplan opgesteld en betrokkenen worden door De Meenthe geïnformeerd c.q. betrokken.

1.2 Door realisatie van de congresvoorziening kunnen bestaande huurders/gebruikers geen gebruik meer maken van deze ruimtes

De huidige huurders c.q. gebruikers van de vrije ruimtes (Stichting vluchtelingenwerk, Friese Poort en ISK) worden ondergebracht op een alternatieve locatie. Dit is binnen de bestaande huurovereenkomsten tussen gemeente en huurders juridisch gezien mogelijk. De overgang vraagt wel om een goede coördinatie en begeleiding.

1.2 De bijdrage van de gemeente kan gezien worden als ongeoorloofde staatssteun

Staatssteun is het direct dan wel indirect verstrekken van financiële steun aan ondernemingen door overheden en staatssteun mag geen invloed hebben op de markt. In deze casus wordt geen staatssteun verleend, maar worden de te verrichten investeringen gedekt door het doorvoeren van een marktconforme huur voor het congresdeel. In de bijlage "Wel of geen staatssteun' advies" is dit nader toegelicht.

1.4 De congresvoorziening kan mogelijk concurreren met andere voorzieningen voor vergaderingen en meetings

In Steenwijk zijn een paar voorzieningen voor vergaderingen en meetings zoals ruimtes in de Grote Kerk Steenwijk, Business Center Steenwijk. Er bestaat echter nog geen congresvoorziening op de schaal zoals voorgesteld. Om de markt niet te verstoren wordt met de bestaande partijen afstemming gezocht. Op basis van de verrichte marktanalyse, SWOT-analyse en businesscase, wordt geconcludeerd dat, naast het bestaande aanbod, er voldoende potentie is voor deze voorziening.

1.5 Deze investering heeft effect op zowel het meerjarenonderhoud als de vervangingsinvestering

De gemeente zal met het stichtingsbestuur van De Meenthe nieuwe afspraken maken waarin het meerjarenonderhoud, de kosten daarvan en de demarcatie tussen huurder en verhuurder worden vastgelegd.

1.6 De congresvoorziening zorgt voor een vergroting van de parkeerdruk bij het stationsgebied

Parkeren is een belangrijk aandachtspunt en kan niet los gezien worden van ontwikkelingen bij het stationsgebied. De grootste parkeerdruk wordt in de huidige situatie vooral 's avonds ervaren tijdens theatervoorstellingen. De congresvoorziening zorgt niet voor een extra druk omdat deze activiteiten vooral overdag plaatsvinden.

Duurzaamheid en social return

Er ligt vanuit de gemeente een duurzaamheidsopgave voor het pand waar het theater is gehuisvest. De invulling ervan wordt naar verwachting de komende jaren onderzocht én gerealiseerd. Er wordt zoveel als mogelijk aansluiting gezocht tussen de realisatie van het congres en de duurzaamheidsopgave.

Financiële toelichting

Bij de doorrekening van de beoogde realisatie zijn de investeringslasten, exploitatielasten en een dekkingsplan berekend.

Investering en dekkingsplan

Om daadwerkelijk een congresvoorziening duurzaam te kunnen exploiteren is aanpassing van het gebouw noodzakelijk. De benodigde investering voor de realisatie van het Meeting center 'all-in' is in onderstaande tabel weergegeven. Hierbij wordt uitgegaan van een kostenverdeling tussen de gemeente Steenwijkerland en De Meenthe. Dit investeringsplan is door de gemeente herberekend.

Investeringskosten bouwkundig en inrichting + demarcatie kosten			
<u>Wat</u>	<u>Bedrag in €</u>	<u>Gemeente</u>	<u>Meenthe</u>
<u>Investering bouwkundig & inrichting</u>	559.000	477.000	82.000
<u>Investering proces, project en advies</u>	145.676	145.676	
<u>Totaal (afgerond)</u>	704.676	622.676	82.000

Dekkingsplan investeringskosten

De gemeente Steenwijkerland investeert in totaal (afgerond naar boven) 625.000 euro. Deze investering is een eenmalige investering. Deze investering wordt in 20 jaar terugverdiend. Voor de huur van de nieuwe congresruimte wordt een separaat nieuwe huurovereenkomst gesloten. De nieuwe huursom staat in onderstaand tabel weergegeven.

Wat	Bedrag in €
huursom theater deel (bestaand)	90.000
Huursom congresdeel (nieuw)*	98.750
Totaal	188.750

Grondslag bepaling nieuwe huursom 'vrije ruimten'

Om een marktconforme huursom voor de congresruimte te kunnen bepalen is in het voorjaar van 2023 een taxatieonderzoek uitgevoerd.

1. De marktconforme huursom na realisatie verbouwingen, exclusief BTW is in dit taxatieonderzoek getaxeerd op € 67.500 per jaar.
2. De gemeente investeert in totaal € 625.000 voor de realisatie van deze voorziening. Deze investering wordt in 20 jaar 'terugverdiend'. Deze 20 jaar terugverdientijd is op grond van de Financiële verordening 2018 Steenwijkerland bepaald. Voor de levensduur verlengende maatregelen (b.v. gebouwen en wegen wordt met een afschrijftermijn van 20 jaar gerekend).
3. De taxatiewaarde tezamen met de terugverdientijd van de investering bepaalt de huursom voor de congresruimten in totaal op € 98.750 per jaar. Voor de te verhuren congresvoorziening wordt tussen stichting De Meenthe en de gemeente Steenwijkerland een nieuwe huurovereenkomst opgesteld.

De conclusie van het onderzoek van VDW Horecamakelaars is als bijlage bijgevoegd. Het gehele onderzoek is op afroep beschikbaar.

Exploitatie congres

Naast het feit dat theater De Meenthe mede investeert in de inrichting van de verbouwing, investeert De Meenthe structureel in de congresvoorziening omdat De Meenthe niet de kennis, het netwerk en de capaciteit in huis heeft om congressen goed in de markt te kunnen zetten. Hiervoor huurt theater De Meenthe OneMeeting BV in. OneMeeting BV zorgt voor de organisatie van de verhuur. De kosten voor deze inzet van OneMeeting bedraagt € 50.000,- per jaar en komen voor rekening en risico van De Meenthe.

NB Financieel nadeel vanwege vertraging in het besluitvormingsproces

In de jaarschijf 2024 van de begroting is nu nog uitgegaan van € 125.000 aan huurinkomsten. Doordat er in eerste instantie van is uitgegaan dat De Meenthe met ingang van 2024 reeds een

hogere huur gaat betalen, en dit nu ingaat met ingang van 2025 ontstaat er een financieel nadeel van € 25.000 in de jaarschijf 2024.

Communicatie en participatie

Met De Meenthe is de communicatie afgestemd. Tevens is het van belang dat voorafgaand aan de besluitvorming met de bestaande huurders van de vrije ruimtes wordt gecommuniceerd. Het stichtingsbestuur van het theater heeft de omwonenden geïnformeerd over dit voorstel en zal dat blijvend doen tijdens het verdere vervolg

Uitvoering en planning

De realisatie van dit project wordt direct opgestart na besluitvorming.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. In te stemmen met de realisatie van een congresvoorziening in De Meenthe.
2. Voor 2024 een krediet van € 625.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van de congresvoorziening, inclusief € 35.000 voor de voorbereiding van deze congresvoorziening.
3. In te stemmen met de verhoging van de totale huursom naar € 188.750 voor de huur van De Meenthe, waarmee het totale gebouw in gebruik van De Meenthe komt.
4. Deze huurverhoging in 4 jaar door te voeren, te weten € 125.000 in 2025, € 140.000 in 2026, € 160.000 in 2027 en € 188.750 in 2028 en de financiële gevolgen van bovenstaande te verwerken in de Perspectiefnota 2024-2028.