

BIJLAGE

Financiële toelichting

Project congresvoorziening De Meenthe Steenwijk

Ramingen bouwkundig, inrichting, exploitatie, dekking inclusief toelichting

Inhoud

1.

RAMING INVESTERINGSBEGROTING BOUWKUNDIG EN INRICHTING.....

2

2.

RAMING BEREKENING HUURSOM NA RENOVATIE (TAXATIE)

3

3.

BENCHMARK SUBSIDIE

4

4.

RAMING EXPLOITATIE

5

1. RAMING INVESTERINGSBEGROTING BOUWKUNDIG EN INRICHTING

Toelichting op bouwinvestering

De investering voor bouw en inrichting is opgesplitst. De bouwkundige investering wordt gecoördineerd door de gemeente en de inrichting valt onder regie van de Meenthe. De stichting bekostigd de inrichting met behulp van eigen middelen en externe fondsen, sponsoring en donaties. De bouwkundige investering werd in 2022 gebaseerd op kostencalculaties van het adviesbureau Onemeeting welke door de gemeente in november 2022 zijn getoetst en bijgesteld. Prijspeil november 2022

Raming bouwkosten zakelijke markt Meenthe
d.d. 11-11-2022

Investeringskosten bouwkundig en inrichting, opgave Meenthe, <u>excl. BTW</u>			
Wat	Bedrag in €	Gemeente	Meenthe
Bouwkundig zonder extra entree	393.000	393.000	
Airco aanleg 2e verdieping	36.000	36.000	
Stroom en afvoer uitbreiding	24.000	24.000	
Audio Visueel	16.000		16.000
Internet en wifi	10.000		10.000
Meubilair en inrichting	22.000		22.000
Vloerafwerking	24.000	24.000	
Signing	5.000		5.000
Koffie units	20.000		20.000
Gevelreclame	9.000		9.000
Totaal investering bouwkundig & inrichting, opgave Meenthe	559.000	477.000	82.000
Aanvullende kosten, extra opgave gemeente, <u>excl. BTW</u>			
BUKOMENDE KOSTEN			
Voorbereidings- en begeleidingskosten			
- Procesmanagement / bouwmanagement (200 uur)		18.000	
- Architect (ontwerp, bestek en werktekeningen (10%))		47.700	
- Directievoering (12 weken)		8.640	
- Bouwkundig toezicht (12 weken)		17.280	
- Installatietechnisch toezicht (pst)		5.000	
- Constructeur (pst)		5.000	
- Installatie-adviseur (pst)		10.000	
- Overige advieskosten (pst)		2.500	
Heffingen			
- Leges omgevingsvergunning, ivm constructieve wijzigingen		2.000	
ONVOORZIEN + AFRONDING			
- Onvoorzien voorbereiding (5%)		5.706	
- Onvoorzien bouw (5%)		23.850	
Totaal investering bouwkundig & inrichting, extra opgave gemeente		145.676	
Totaal bouwkundig/installaties Meenthe/Gemeente		622.676	
Afronding		2.324	
Totale investering v.r.v. gemeente, excl. BTW		625.000	

2. RAMING BEREKENING HUURSOM NA RENOVATIE (TAXATIE)

Toelichting en programmering museale inrichting

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 € 98.750,00 per jaar. Voor het te verhuren congresvoorziening wordt tussen stichting de Meenthe en gemeente Steenwijkerland een nieuwe huurovereenkomst opgesteld.

Bestanddelen te bepalen huursom congres	Bedrag in €	Toelichting
Taxatiewaarde VDW adviseurs 'vrije ruimte'	67.500	marktconform huurbedrag na renovatie dat taxateur heeft berekend (zie taxatierapport)
Terugverdientijd investering (20 jaar)*	31.250	Investering wordt in 20 jaar terugverdiend. Berekening: € 625.000 / 20 jaar = € 31.250 bedrag
Totaal	98.750	Totale huursom vrije ruimtes tbv congresfunctie (wordt aparte huurov)
Bestanddelen te bepalen huursom congres & theater (totaal)	Bedrag in €	Financiele toelichting
huursom theater deel (bestaand)	90.000	Bestaande huursom
Huursom congresdeel (nieuw)*	98.750	dit is optelsom van huur + terugverdientijd investering
Totaal nieuwe huursom complex Meenthe	188.750	

Tevens is aangegeven wat de m2 prijs is voor het deel theater welke met subsidie van de gemeente wordt voorzien.
Het congresdeel is een niet subsidiabel deel, daarom zijn de vierkante meterprijzen voor dit deel een stuk hoger en marktconform.

3. BENCHMARK SUBSIDIE

Uitgegaan is van een benchmark van 2019-2020. De jaren erna zijn de gegevens niet representatief vanwege de Covid pandemie.
Het laat duidelijk zien welke subsidies waar worden ingezet en wat dat doet per stoel of per inwoner. Er zijn 2 gemeentelijke theaters dat wil zeggen dat zij onderdeel uitmaken van de gemeentelijke organisatie en dus geen zelfstandige stichting zijn.

BENCHMARK SUBSIDIES theaters in de regio (bron Theater analyse systeem & jaarverslagen theaters (2019-2020 - pre Corona)											
organisatie / naam theater	plaats / gemeente	inwoners gemeente	bezoekers 2017/2018	aantal voorstellingen	Subsidie	Subsidie per bezoeker	Subsidie per inwoner	Aantal theaterstoelen	Subsidie per voorstelling	Subsidie per stoel	Bijzonderheden
Meenthe	Steenwijkerland	43338	52344	124	509000	9,72	11,74	745	4104,84	683,22	ex. Bijdrage st Mol (aparte stichting)
Ogterop	Meppel	33329	28960	115	1003500	34,65	30,11	487	8726,09	2060,57	Gemeentelijk theater
Posthuis	Heerenveen	50200	23400	110	625000	26,71	12,45	449	5681,82	1391,98	
Voorhuys	Emmeloord	46658	18500	90	575000	31,08	12,32	700	6388,89	821,43	subsidie voor theater, musea en andere locaties Cultuurbedrijf Noordoostpolder, subsidiebedrag in jaarrekening niet uitgesplitst en daarom niet te vergelijken
Zwolse theaters	Zwolle	123861	136000	322	3400000	25,00	27,45	1725	10559,01	1971,01	subsidie voor 2 fysieke gebouwen, de spiegel en schouwburg odeon
Tamboer	Hoogeveen	55677	40000	120	1150000	28,75	20,65	1045	9583,33	1100,48	* Cultuureducatie via theater * Jaarlijkse opdracht van gemeente geen CUO of afspraken, maar werken vanuit gemeenschappelijke doelen) * aantal voorstellingen na 2016 gemiddeld 120 p/j * in beleidsplan: de netto besteedbare exploitatiesubsidie is bij de Tamboer flink hoger dan het gemiddelde van de benchmarktheaters.....
Stadsgehoorzaal	Kampen	52000	30000	110	782500	26,08	15,05	605	7113,64	1293,39	
Lawei	Drachten	55759	65800	301	1500000	22,80	26,90	1599	4983,39	938,09	* Cultuureducatie via theater (extra opdracht), deel van subsidie daarvoor bestemd (niet gelabeld in jaarrekening) * gebouw eigendom stichting, gemeente heeft verbouwing gesubsidieerd * bedrag uit totaalexplotatie Horecaomzet; 957000 Inkoopwaarde : 292000 (30%)
Sneek****	Sneek	85000	44000	135	700.000	15,91	8,24	819	5185,19	854,70	
Hoftheater raalte	Raalte	37130	13500	84	330.000	24,44	8,89	285	3928,57	1157,89	
Voorvegter	Hardenberg	60594	29000	90	500000	17,24	8,25	620	5555,56	806,45	Gemeentelijk theater
Harmonie	Leeuwarden	107691	97000	220	3000000	30,93	27,86	1625	13636,36	1846,15	
Nieuwe Kolk	Assen	67633	58000	160	1435000	24,74	21,22	1098	8968,75	1306,92	
Geert Teis	Stadskanaal	32232	44000	145	764727	17,38	23,73	628	5273,98	1217,72	

- door inflatiecorrectie, kostenstijging en naweeën Covid blijkt dat de huidige subsidie structureel te laag is om de afgesproken diensten te kunnen blijven leveren.
- Daarnaast heeft de coronacrisis een aantal zwaktes van de culturele en creatieve sector blootgelegd. In deze meest geflexibiliseerde sector van de economie is de flexibele schil tijdens de coronacrisis een gemakkelijke bezuinigingsoptie gebleken. Daardoor hebben zzp'ers deels hun heil moeten zoeken buiten de culturele en creatieve sector en keren zij mogelijk niet meer terug.
- gemiddelde subsidiepercentage vs eigen inkomsten onder VSCD theaters is 43% (2019, pre corona cijfers) , zie <https://vscd.nl/files/Podia-2021-VSCD.pdf>

Toelichting raming investeringsbegroting organisatie en transitie
Uit de benchmark blijkt duidelijk dat de subsidie voor theater de Meenthe substantieel lager is dan welk ander theaterbedrijf in de regio. Het is maatwerk per gemeente, de verschillen zijn groot.

4. RAMING EXPLOITATIE							
De exploitatie van congres voorziening inclusief baten en lasten (omzet realistisch)							
Exploitatie - totaalomzet prognose / realistisch							
	Omzet jaar 1	Omzet jaar 2	Omzet jaar 3	Omzet jaar 4	Omzet jaar 5	Omzet jaar 6	Omzet jaar 7
Zaalhuur	€ 157.540,00	€ 173.294,00	€ 190.623,40	€ 205.873,27	€ 218.225,67	€ 229.136,95	€ 240.593,80
Cateringarrangementen	€ 136.052,09	€ 149.657,30	€ 164.623,03	€ 177.792,87	€ 188.460,44	€ 197.883,46	€ 207.777,64
Zaalhuur vergaderarrangementen	€ 16.391,02	€ 18.030,12	€ 19.833,13	€ 21.419,78	€ 22.704,97	€ 23.840,22	€ 25.032,23
Catering vergaderarrangementen	€ 32.238,96	€ 35.462,86	€ 39.009,14	€ 42.129,87	€ 44.657,67	€ 46.890,55	€ 49.235,08
GOP	€ 342.222,07	€ 376.444,28	€ 414.088,70	€ 447.215,79	€ 474.048,75	€ 497.751,18	€ 522.638,75
Inkoop catering	€ 42.072,76	€ 46.280,04	€ 50.908,04	€ 54.980,69	€ 58.279,53	€ 61.193,50	€ 64.253,18
Personeelskosten							
Gas/Water/Licht							
Huurafdracht Gemeente	€ 125.000,00	€ 140.000,00	€ 160.000,00	€ 188.750,00	€ 188.750,00	€ 188.750,00	€ 188.750,00
Afschrijvingen							
Onderhoud & herstel							
Bruto winst	€ 175.149,31	€ 190.164,24	€ 203.180,66	€ 203.485,10	€ 227.019,22	€ 247.807,68	€ 269.635,57
Vaste fee Onemeeting.com	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Variabele fee Onemeeting.com	€ 41.066,65	€ 45.173,31	€ 49.690,64	€ 53.665,90	€ 56.885,85	€ 59.730,14	€ 62.716,65
Eenmalige implementatiekosten	€ 7.500,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto winst	€ 76.582,66	€ 94.990,93	€ 103.490,02	€ 99.819,20	€ 120.133,37	€ 138.077,54	€ 156.918,92
<i>Geen rekening gehouden met jaarlijkse prijsindexaties, inflatie of andere wijzigingen in de markt of wet- en regelgeving.</i>							

In de bijlage is de businesscase opgenomen met daarin een conservatieve en optimistische omzetberekening.

5. BENCHMARK INVESTERING COMMERCIELE ACTIVITEIT

Een gemeentelijke bijdrage aan realisatie van een ‘commerciële’ voorziening is juridisch gezien toegestaan. Een gemeentelijke bijdrage aan een partij dat daarmee commerciële activiteiten kan uitvoeren om zodoende de theaterexploitatie rendabel te houden In Nederland is niet uniek, bijna elk cultureel theater heeft een horeca voorziening en de grotere theaters hebben veelal een commerciële/ zakelijke afdeling.

Voorbeelden in de praktijk;

- Theater de Meenthe huurt voor de exploitatie van de congresvoorziening Onemeeting en dat doen zij zonder subsidie. deze kosten moeten zij evenals de huur inclusief terugbetaling van de gemeentelijke investering zelf dragen.
- <https://www.binnenlandsbestuur.nl/financien/commercielen-nemen-exploitatie-cultuurpaleizen-over>
- <https://www.stadsgehoorzaalkampen.nl/uploads/2022/11/Beleidsplan-Stadsgehoorzaal-2021-2025.pdf>
- file:///C:/Users/dfri/Downloads/20210604%20Raadsvoorstel%20OMC.pdf
- <https://www.binnenlandsbestuur.nl/financien/commercielen-nemen-exploitatie-cultuurpaleizen-over>