

Hanzehof - Financiën

Rick Boersma, Concerncontrol



Onderwerpen

Tijdlijn Hanzehof

Financiële vertaling – Historische Correctie

Financiële vertaling – Bouwkosten Hanzehuis

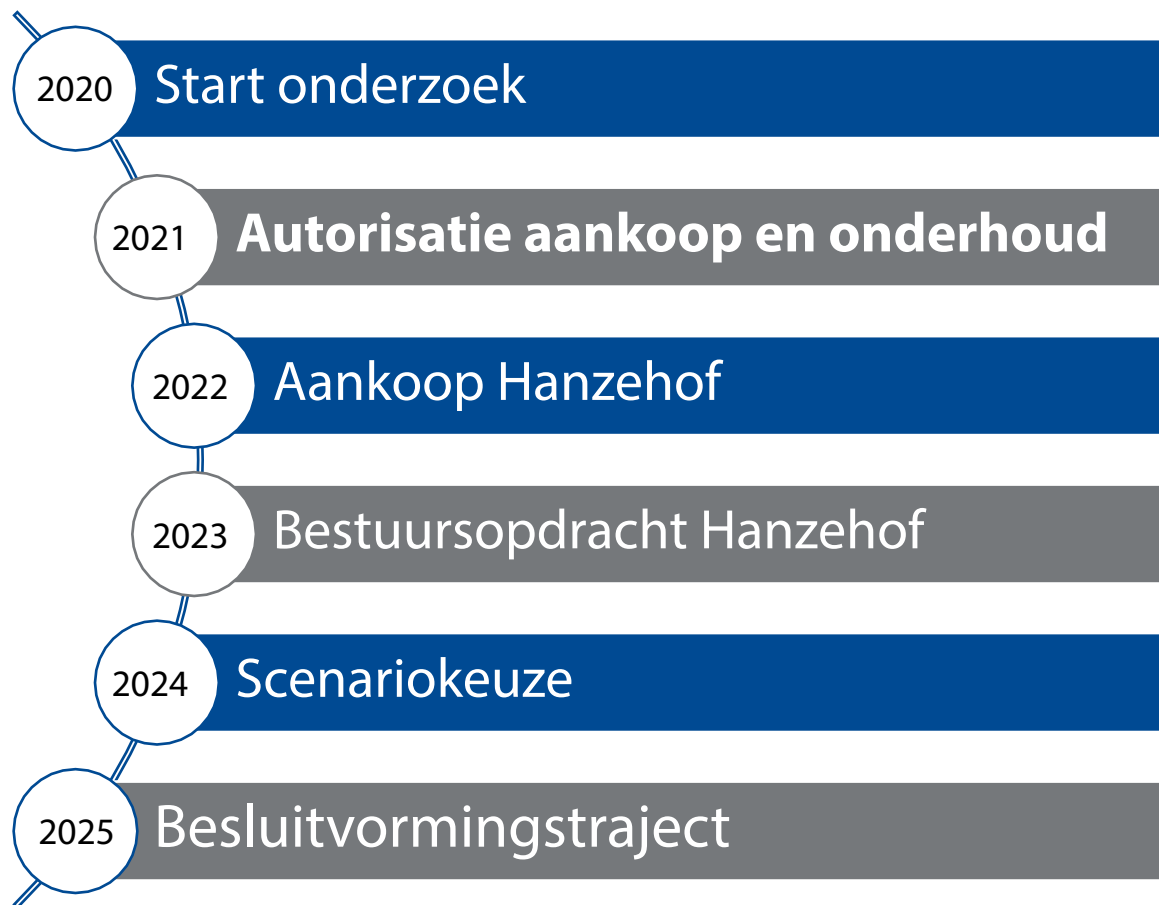
Financiële vertaling – Voorjaarsnota

Tijdljn Hanzehof



De start van de mogelijke ontwikkeling van de Hanzehof was in december 2020. Hierbij zijn de eerste stappen gezet om te komen tot de aankoop van de grond inclusief de opstallen van de Hanzehof.

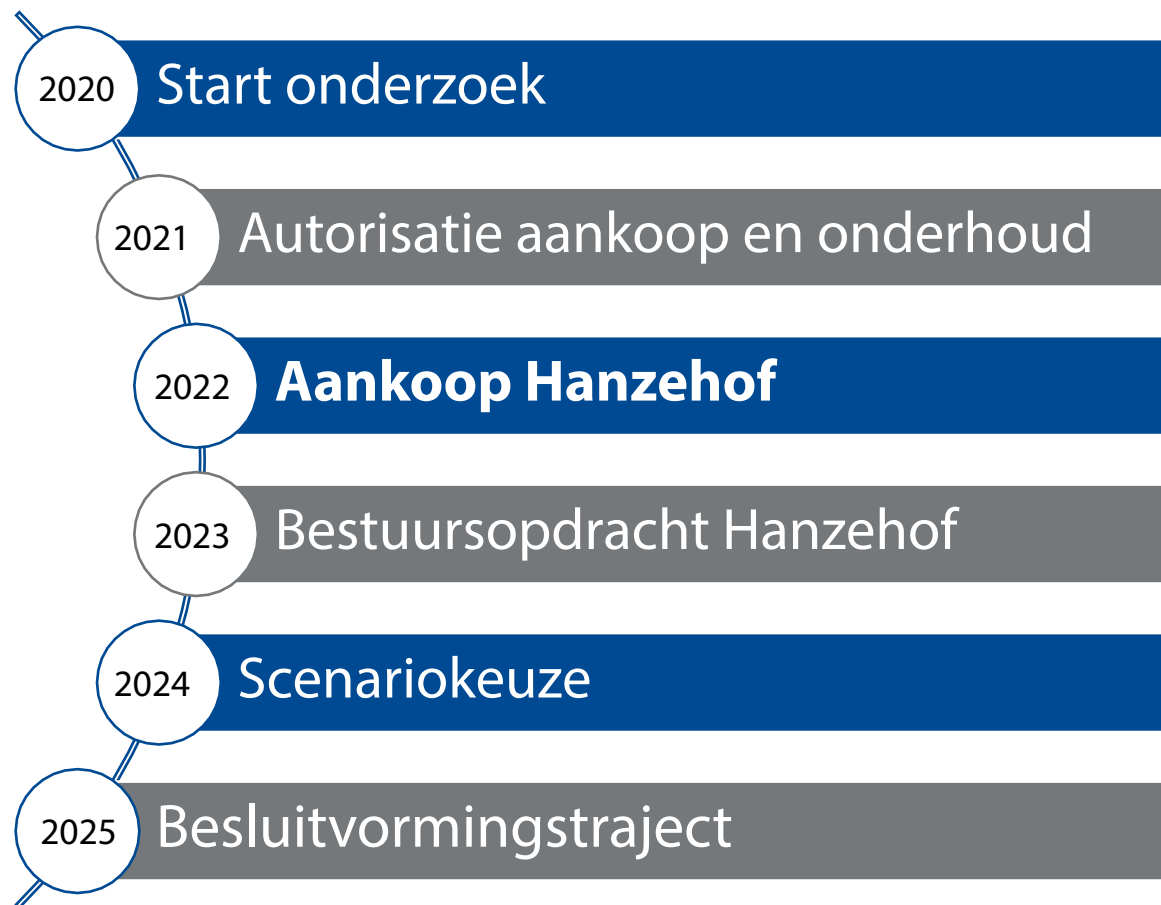
Tijdljn Hanzehof



Via de voorjaarsnota 2021 heeft de raad de volgende besluiten genomen:

- Budget van €7,4 miljoen beschikbaar gesteld voor de aankoop van de Hanzehof, wetende dat de boekwaarde €1,7 miljoen is en er €2,6 miljoen aan achterstallig onderhoud is.
- De raad heeft daarnaast €937.500 bijgedragen aan de Hanzehof voor groot onderhoud en dit is geactiveerd als immateriële vaste activa.

Tijdljn Hanzehof



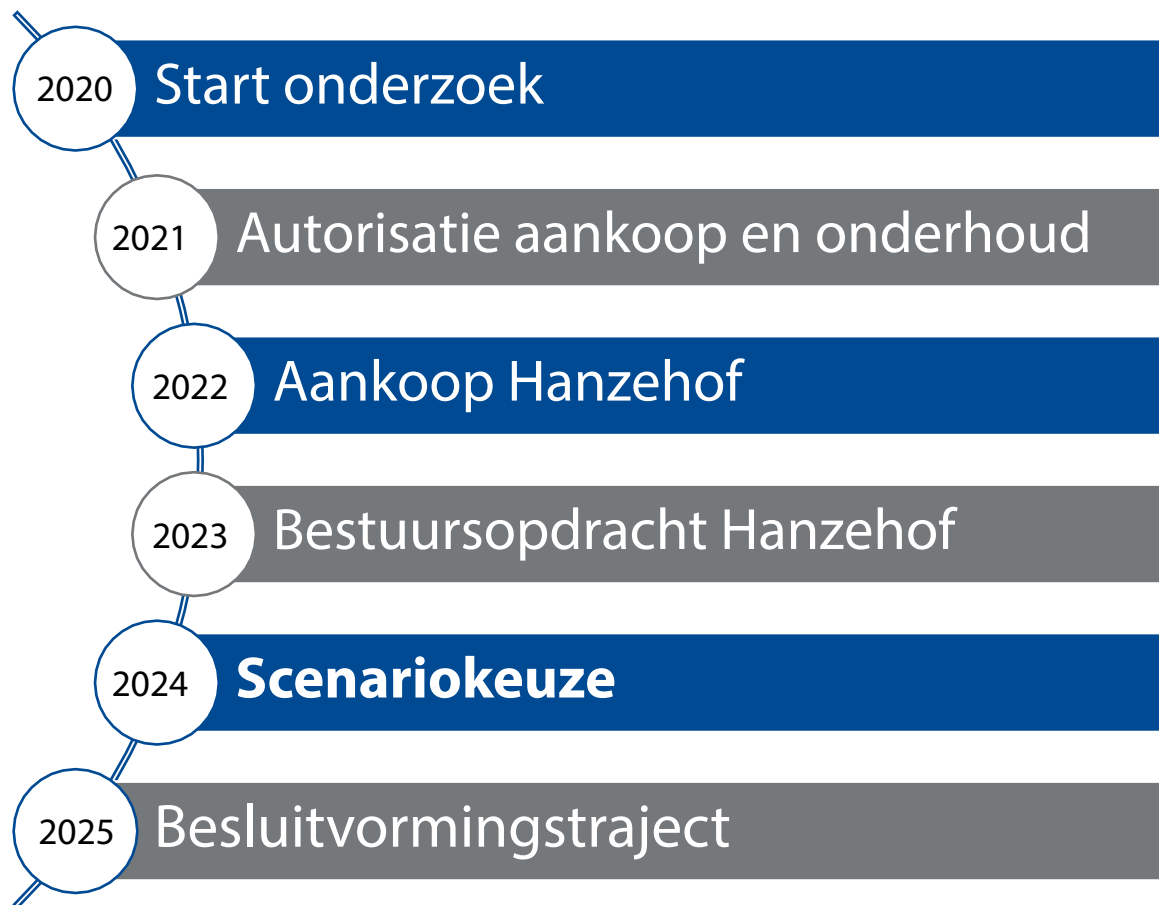
Middels een raadsbesluit op 21 februari 2022 is besloten om over te gaan tot aankoop van de Hanzehof voor een bedrag ad. €6.815.100 van Stichting Theater en Congrescentrum Hanzehof. In dit besluit is naast de koopsom besloten om het actief in 14 jaar af te schrijven.

Tijdljn Hanzehof



Door de raad is de bestuursopdracht Hanzehofcomplex en accommodatie bibliotheek vastgesteld in april 2023 met daarin opgenomen de te doorlopen fasen. In deze bestuursopdracht is tevens een indicatie opgenomen van de te verwachten kosten voor de investering (€15 – €20 miljoen exclusief omzetbelasting op basis van prijspeil 2022). In de Voorjaarsnota 2023 heeft de raad besloten om een krediet van €19,6 miljoen toe te kennen voor de Hanzehof en een krediet van €3,1 miljoen voor de openbare ruimte rondom de Hanzehof

Tijdljn Hanzehof



De raad heeft in oktober 2024 besloten tot uitwerking van scenario 2: Focus op versterking podiumfunctie, met als toevoeging een vergroting van de publiekscapaciteit. Hiermee werd fase 1 van de bestuursopdracht afgerond.

In dit zelfde besluit is aangegeven dat de eerder berekende beoogde investering van €15– €20 miljoen aangepast dient te worden naar €17,2 – €22,9 miljoen op basis van prijspeil 2024. Als de conceptuele uitgangspunten van scenario 2 worden gehanteerd is een verwachte investering van €23,5 miljoen begroot exclusief de omzetbelasting.

Tijdljn Hanzehof



Het onderzoek naar Scenario 2 is afgerond (fase 2 bestuursopdracht).

Op 8 mei 2025 wordt de raad geïnformeerd over het conceptplan inclusief de financiële vertaling. Het besluitvormingstraject ziet er als volgt uit:

- Beeldvormende vergadering 8 mei 2025
- Besluitvorming college B&W 20 mei 2025
- Oordeelsvormende vergadering 12 juni 2025
- Besluitvormende raadsvergadering 23 juni 2025

Financiële vertaling

Historische correctie

Tijdens ons onderzoek zijn wij tot een nieuw inzicht gekomen over onze IMVA positie. Deze gaan wij, onder voorbehoud van de afstemming met de accountant, corrigeren in de jaarstukken 2024.

Financiën Hanzehuis

Graag geven wij u een totaaloverzicht van de kosten van het Hanzehuis en de financiële impact die dit heeft.

Historische Correctie – Activering IMVA

Naar aanleiding van een in 2015 uitgevoerd onderzoek naar de Hanzehof is een plan van aanpak opgesteld om de Hanzehof zowel incidenteel als structureel een financiële impuls te geven voor een financieel duurzame exploitatie. Onderdeel van dit plan van aanpak was het uitvoeren van het daarin opgenomen “Noodscenario” voor het pand. Dit heeft geleid tot een besluit van de raad op 16 mei 2016 voor het toekennen van een investeringsbijdrage van €900.000.

In 2021 is de investeringsbijdrage definitief vastgesteld op basis van werkelijke uitgaven door de Hanzehof. De investeringsbijdrage is door de gemeente geactiveerd als bijdrage aan activa in eigendom van derden. Vanaf dat moment wordt de investeringsbijdrage in 25 jaar afgeschreven. Bij het aankopen van het pand is er geen rekening gehouden met deze post, dit had toentertijd onderdeel moeten zijn van de aankoop (verhoging van het bedrag) of dit had in zijn geheel moeten worden afgeschreven. Onder voorbehoud van instemming van onze accountant bij de jaarstukken 2024, gaan wij dit corrigeren in de jaarstukken 2024. Dit leidt tot een negatieve incidentele impact op het resultaat van €588.392

	Boekwaarde per 31-12-2024	Jaarlijkse kapitaallasten
Investeringsbijdrage Hanzehof	€ 588.392	€32.900

Financiën Hanzehuis



Financiële vertaling – Bouwkosten Hanzehuis

De raad heeft in oktober 2024 besloten tot uitwerking van scenario 2: Focus op versterking podiumfunctie, met als toevoeging een vergroting van de publiekscapaciteit. Voor het uitvoeren van dit scenario is een onderzoek gedaan naar de totale kosten van het project. De totale kosten bestaan uit:

- Stichtingskosten (bouwkosten)
- BTW
- Voorbereidingskrediet
- Indexatie tijdens de bouw
- Financieringskosten
- Afwaardering

Financiële vertaling – Bouwkosten Hanzehuis

De raad heeft in oktober 2024 besloten tot uitwerking van scenario 2: Focus op versterking podiumfunctie, met als toevoeging een vergroting van de publiekscapaciteit. Voor het uitvoeren van dit scenario is een onderzoek gedaan naar de totale kosten van het project. De totale kosten bestaan uit:

- **Stichtingskosten (bouwkosten)**
- BTW
- Voorbereidingskrediet
- Indexatie tijdens de bouw
- Financieringskosten
- Afwaardering

De stichtingskosten komen vanuit het onderzoek dat is uitgevoerd door 4Advies. Deze bestaan uit bouwkundige kosten, inrichting en theatertechniek, etc. Hierin is ook een post onvoorzien opgenomen. De totale stichtingskosten zijn €25.142.000

Financiële vertaling – Bouwkosten Hanzehuis

De raad heeft in oktober 2024 besloten tot uitwerking van scenario 2: Focus op versterking podiumfunctie, met als toevoeging een vergroting van de publiekscapaciteit. Voor het uitvoeren van dit scenario is een onderzoek gedaan naar de totale kosten van het project. De totale kosten bestaan uit:

- Stichtingskosten (bouwkosten)
- **BTW**
- Voorbereidingskrediet
- Indexatie tijdens de bouw
- Financieringskosten
- Afwaardering

Op basis van de huidige plannen hebben wij samen met onze fiscalisten gekeken naar het BTW component op deze investering. Op basis van de huidige plannen verwachten wij dat deze investering in het mengpercentage regime gaat vallen. Dit betekent dat een deel van de BTW meegenomen moet worden in de kosten. Hiermee wordt een BTW last verwacht van €1.255.000.

Financiële vertaling – Bouwkosten Hanzehuis

De raad heeft in oktober 2024 besloten tot uitwerking van scenario 2: Focus op versterking podiumfunctie, met als toevoeging een vergroting van de publiekscapaciteit. Voor het uitvoeren van dit scenario is een onderzoek gedaan naar de totale kosten van het project. De totale kosten bestaan uit:

- Stichtingskosten (bouwkosten)
- BTW
- **Vorbereidingskrediet**
- Indexatie tijdens de bouw
- Financieringskosten
- Afwaardering

Voor de voorbereiding van dit project heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld (7310030 – Renovatie Hanzehof). Het voorbereidingskrediet bedraagt €400.000

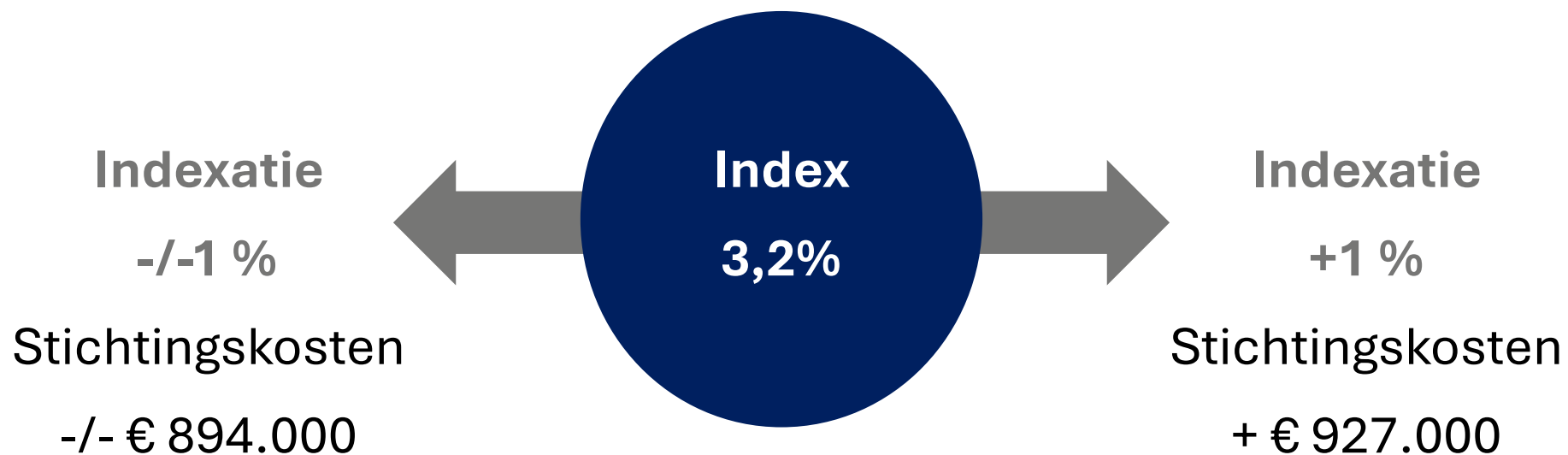
Financiële vertaling – Bouwkosten Hanzehuis

De raad heeft in oktober 2024 besloten tot uitwerking van scenario 2: Focus op versterking podiumfunctie, met als toevoeging een vergroting van de publiekscapaciteit. Voor het uitvoeren van dit scenario is een onderzoek gedaan naar de totale kosten van het project. De totale kosten bestaan uit:

- Stichtingskosten (bouwkosten)
- BTW
- Voorbereidingskrediet
- **Indexatie tijdens de bouw**
- Financieringskosten
- Afwaardering

De afgelopen jaren hebben we te maken gehad met grote stijgingen van kosten (inflatie). Bij de vernieuwbouw van het Hanzehuis houden we rekening met een indexatie van 3,2%. Dit is het 10-jaars gemiddelde, uitgegaan van de CBS Statline, Productie gebouwen - prijsindex, Nieuwbouw budgetsector. Dit leidt tot een verwachte kostenstijging van €2.800.000.

Financiële vertaling – Bouwkosten Hanzehuis



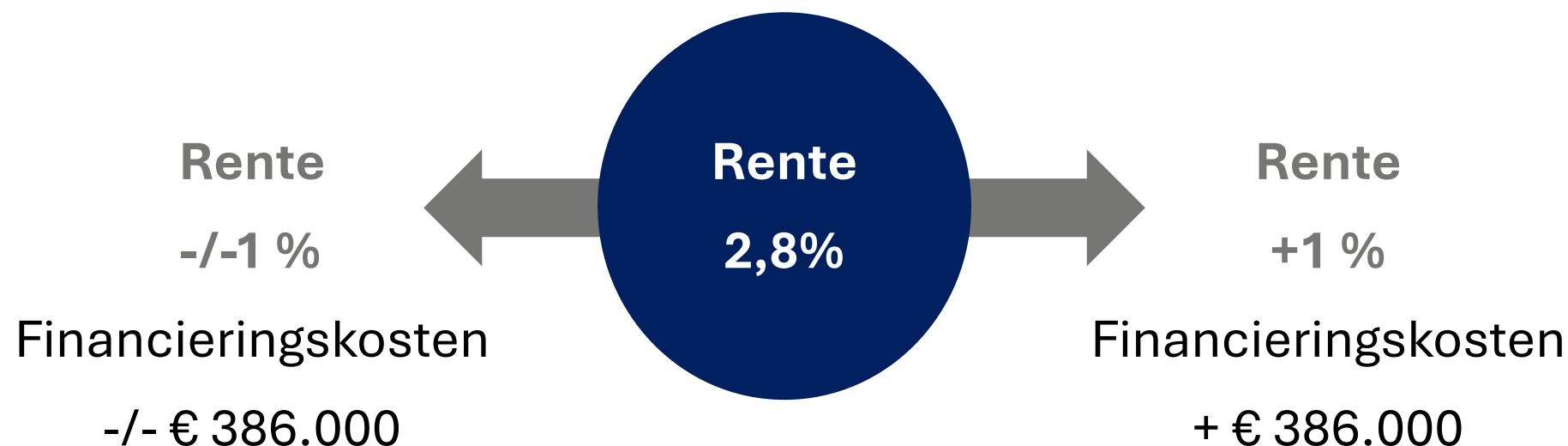
Financiële vertaling – Bouwkosten Hanzehuis

De raad heeft in oktober 2024 besloten tot uitwerking van scenario 2: Focus op versterking podiumfunctie, met als toevoeging een vergroting van de publiekscapaciteit. Voor het uitvoeren van dit scenario is een onderzoek gedaan naar de totale kosten van het project. De totale kosten bestaan uit:

- Stichtingskosten (bouwkosten)
- BTW
- Voorbereidingskrediet
- Indexatie tijdens de bouw
- **Financieringskosten**
- Afwaardering

Als gemeente Zutphen moeten wij, zeer waarschijnlijk, externe financiering aantrekken voor de vernieuwbouw van het Hanzehuis. Tijdens de vernieuwbouw worden deze kosten geactiveerd. Daarna worden de jaarlijkse rentelasten omgeslagen in onze kapitaallasten van de MVA (conform onze verslaggevingstandaarden). Wij verwachten een rentestand van 2,8%. De rentelasten tijdens de bouw bedragen €1.080.000.

Financiële vertaling – Bouwkosten Hanzehuis



Financiële vertaling – Bouwkosten Hanzehuis

De raad heeft in oktober 2024 besloten tot uitwerking van scenario 2: Focus op versterking podiumfunctie, met als toevoeging een vergroting van de publiekscapaciteit. Voor het uitvoeren van dit scenario is een onderzoek gedaan naar de totale kosten van het project. De totale kosten bestaan uit:

- Stichtingskosten (bouwkosten)
- BTW
- Voorbereidingskrediet
- Indexatie tijdens de bouw
- Financieringskosten
- **Afwaardering**

Als gevolg van scenario 2, wordt een deel van het huidige pand gesloopt. Dit deel moeten we versneld afschrijven. Bij het slopen van het pand moet je ook een deel van de sloopkosten toerekenen aan de dan actuele grondwaarde. Eenmalige grondpositie bedraagt €296.000. De eenmalige afwaardering als gevolg van de sloop is ingeschat op €1.933.000.

Financiële vertaling – Bouwkosten Hanzehuis

Tijdens de aankoop van de Hanzehof is er geen splitsing gemaakt tussen grond en pand. Doordat deze splitsing niet is gemaakt schrijven wij zowel op de grondpositie af als op het pand. Door de gedeeltelijke sloop moeten wij versneld afschrijven. Om dit op een zo realistisch mogelijke manier te doen zijn wij voornemens om de grond en pand te splitsen. Op dit moment is de verwachting dat de grond een waarde heeft van circa €1.224.600. De afwaardering van het pand komt dan uit op een bedrag van €1.933.000.

Bij een andere waardering van de grondpositie verandert ook de afwaardering van het pand. Het maximale risico is een totaalbedrag van €3.000.000. Dit is een stijging van circa €1,1 miljoen ten opzichte van het in dit plan opgenomen bedrag.

Financiële vertaling – Bouwkosten Hanzehuis

Deze verschillende onderdelen leiden tot de volgende totale kosten van de bouw. Dit leidt niet 1-op-1 tot een stijging van de kosten. Dit aangezien een deel reeds is opgenomen in de begroting. Dit wordt inzichtelijk gemaakt in het laatste deel van deze presentatie.

Omschrijving	Bedrag in €
Stichtingskosten	25.142.000
Kostprijsverhogende BTW	1.255.000
Niet in de raming opgenomen onderdelen	PM
Vorbereidingskrediet	400.000
Indexatie op basis van schema bouw	2.800.000
Totaal van de gevraagde investering	29.597.000
Financieringskosten tijdens de bouw	1.080.000
Eenmalige afwaardering grondpositie	296.000
Eenmalige afwaardering sloop	1.933.000
Totaal van de eenmalige lasten	3.309.000
Totaal van vernieuwbouw	32.906.000

Financiële vertaling – Voorjaarsnota

Het college is voornemens om de mutatie van de kosten voor het Hanzehuis op te nemen in de Voorjaarsnota 2025. In de volgende sheet is opgenomen wat de structurele en incidentele effecten zijn van dit besluit. Hierbij zijn de volgende aandachtspunten:

- In de raming is nog een PM post opgenomen voor niet begrote onderdelen in het onderzoek naar de stichtingskosten. Dit zijn beperkte kosten die in het raadsvoorstel worden toegelicht.
- De daling in de structurele kosten van 2030 en 2031 naar 2032 wordt veroorzaakt door de door de partijen verwachte baten die gerealiseerd kunnen worden uit de horecagelegenheid die in het gepresenteerde plan is opgenomen.
- Het eerder toegekende investeringskrediet van €19,6 miljoen (zoals besloten bij de voorjaarsnota 2023) is al onderdeel van de rij “Af: Reeds opgenomen in de begroting”. Dit is een kapitaallast van €528.787 die al in de begroting staat.
- Doordat de bovenstaande kapitaallast al in de begroting is opgenomen ontstaat er in de jaren tijdens de bouw een voordeel ten opzichte van de huidige begroting.

Financiële vertaling – Voorjaarsnota

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Subsidie Hanzehuis	2.883.000	2.831.000	2.560.000	2.560.000	2.560.000	3.382.000	3.353.000	3.218.000
Kosten Broederenkerk	89.000	91.000	91.000	91.000	91.000	91.000	91.000	91.000
Groot onderhoud	41.000	43.000	43.000	43.000	43.000	426.000	426.000	426.000
Niet begrote onderdelen	-	-	PM	PM	PM	-	-	-
Algemene kosten	83.000	86.000	86.000	86.000	86.000	285.000	285.000	285.000
Kapitaallasten	446.000	446.000	244.000	244.000	244.000	1.616.000	1.616.000	1.616.000
Totale uitgaven	3.542.000	3.497.000	3.024.000	3.024.000	3.024.000	5.800.000	5.771.000	5.636.000
Huurinkomsten Hanzehof/Muzehof	-262.000	-271.000	-	-	-	-	-	-
Huurinkomsten Hanzehuis	-	-	-	-	-	-1.168.000	-1.168.000	-1.168.000
Huurinkomsten Broederenkerk	-161.000	-166.000	-166.000	-166.000	-166.000	-145.000	-145.000	-145.000
Totaal opbrengsten	-423.000	-437.000	-166.000	-166.000	-166.000	-1.313.000	-1.313.000	-1.313.000
Verwachte exploitatiesaldo	3.119.000	3.060.000	2.858.000	2.858.000	2.858.000	4.487.000	4.458.000	4.323.000
Af: reeds opgenomen in begroting	3.206.000	3.133.000	3.695.000	3.836.000	3.836.000	3.836.000	3.836.000	3.836.000
Aanvullende structurele kosten	-87.000	-73.000	-837.000	-978.000	-978.000	651.000	622.000	487.000
Afwaardering grondpositie	-	-	296.000	-	-	-	-	-
Afwaardering te slopen deel bestaande pand	-	-	1.933.000	-	-	-	-	-
Tijdelijke financieringskosten	-	10.000	89.000	323.000	658.000	-	-	-
Aanvullende incidentele kosten	-	10.000	2.318.000	323.000	658.000	-	-	-
Aanvullende totale kosten (negatief bedrag is een voordeel, positief bedrag zijn extra kosten t.ov. huidige begroting)	-87.000	-63.000	1.481.000	-655.000	-320.000	651.000	622.000	487.000

Bedankt voor jullie aandacht.



Rick Boersma



14 05 75



r.boersma@zutphen.nl



Zutphen.nl

