Toekomst complex Hanzehof



Rapport

8 november 2019

Opdrachtgever: Gemeente Zutphen

INHOUD

0. SAMENVATTING 3

1. INLEIDING 5

1.1 Korte terugblik 5

1.2 Recapitulatie uitkomsten BMC rapport (2018) 6

1.3 Proces, werkwijze en opdracht 7

2. INHOUDELIJKE ONTWIKKELING 8

2.1 Huidige situatie 8

2.2 Toekomst 8

3. RUIMTEBEHOEFTE 10

4. VLEKKENPLAN 11

5. RUIMTELIJKE INPASSING 12

6. KOSTENRAMING 13

6.1 Bouw- en investeringskosten (ver)nieuwbouw 13

6.2 Eerdere kostenramingen 13

7. TIJDELIJKE HUISVESTING 15

7.1 Theater Hanzehof 15

7.2 Muzehof 15

8. GLOBALE ANALYSE OVERDRACHT EIGENDOM AAN GEMEENTE 16

9. TUSSENTIJDSE MAATREGELEN TOT SLOOP 18

10. FINANCIËN 19

10.1 Hanzehof 19

10.2 Muzehof 21

11. AANPAK VERVOLG INCL. PLANNING 22

Bijlagen:

1. Ruimtebehoefte Hanzehof/Muzehof
2. Vlekkenplan
3. Investeringskosten Hanzehof
4. Afschrijving boekwaarde vaste activa juli 2023
5. Interim meerjarenbegroting interim periode tot (ver)nieuwbouw
6. Financiën Hanzehof
7. Overall planning Nieuwe Hanzehof

Bronnen:

1. Vergaderstukken Forum/raad:
   - memo "Toekomst van de Hanzehof" d.d. 12-03-2019
   - memo "Aanvullende informatie Theater Hanzehof" d.d. 21 maart 2019
   - Verslag Forumvergadering 25 maart 2019
2. Verkenning naar de ruimtebehoefte van Muzehof centrum voor de kunsten, expertisecentrum voor cultuureducatie en participatie Zutphen, Keijzer & Van der Jagt Advies, december 2018.
3. Doorlichting Theater en Congrescentrum Hanzehof te Zutphen, BMC advies, 13 juli 2018
4. Ruimtelijke inpassing van de Hanzehof omgeving, juli 2017, gemeente Zutphen/BDP
5. Plan van Aanpak Theater Hanzehof, 1 januari 2015, waarvan onder andere:
   - Inventarisatie onderhoudsmaatregelen Theater en Congrescentrum Hanzehof, MPC, 04-12-2014 (bijlage 2).
   - Meerjarig Onderhoudsplan, 17-11-2014 (bijlage 4)

0. Samenvatting

In 2018 is op verzoek van de gemeente door BMC onderzoek gedaan naar hoe de Hanzehof kan komen tot een duurzame theatervoorziening in Zutphen. De belangrijkste conclusie uit dit onderzoek is dat Theater Hanzehof naar behoren presteert maar dat hier een extra bijdrage vanuit de gemeente voor nodig is en het gebouwcomplex grondig moet worden gerenoveerd, nieuwbouw noodzakelijk is of een essentieel andere visie op de podiumfunctie nodig is. In het Raadsforum van 25 maart 2019 is door het college gesteld dat een grondige (ver)nieuwbouw gewenst is. Dit scenario A is in dit rapport verder uitgewerkt.

Als doel is gesteld een Centrum voor podiumkunsten, cultuureducatie en participatie van Zutphen en de regio te willen zijn samen met diverse bestaande en toekomstige samenwerkingspartners. Het centrum wordt gehuisvest in een gebouwcomplex met de bestaande theaterzaal, Buitensociëteit, een vlakke vloer (theater)zaal, muziekstudio's, theaterstudio's, dansstudio en enkele subzalen. Het gebouw is open en laagdrempelig met één centrale ingang. De horeca heeft een ondersteunende functie.

De ruimten voor het theater kunnen efficiënter worden en de huisvesting van de Muzehof wordt vergroot voor het huidige gebruik naar de bijbehorende huidige maatstaven. De Hanzehof en de Muzehof worden een geïntegreerd geheel. De Buitensociëteit en de theaterzaal wordt hiervoor aangevuld met tussenliggende (ver)nieuwbouw van 4.600 m^2 (bruto vloeroppervlak). De nieuwe situatie is dan 400 m^2 kleiner dan het huidige gebouw. Voor de ruimtelijke inpassing is het wenselijk dat de authentieke uitstraling van de Buitensociëteit wordt hersteld en de zichtlijnen in het Wilhelminaplantsoen worden hersteld.

Voor het nieuwe gebouwcomplex is een investering van € 9,7 miljoen geraamd (exclusief BTW, prijspeil 2019). Dit levert in het eerste jaar ruim € 500.000,- aan kapitaallasten. Deze investeringskosten zijn beperkt hoger dan voor de renovatie van het gebouwcomplex en lager dan de eerdere indicatie voor scenario A van € 8 miljoen, omdat hierbij de huisvesting voor de Muzehof niet geïntegreerd werd opgelost.

Tijdens de sloop en (ver)nieuwbouw zal Theater Hanzehof zorgen voor tijdelijke programmering op nader te bepalen locatie(s). De Muzehof wordt gehuisvest op alternatieve locatie(s).

Het eerdere advies van BMC blijft gehandhaafd om het eigendom over te dragen naar de gemeente. De fiscale gevolgen zullen niet van doorslaggevende betekenis zijn om wel of niet te kiezen voor een overdracht. De kosten voor de gemeente blijven ongeveer gelijk.

Tot aan de sloop moeten voor de continuïteit door de Hanzehof diverse kosten worden gemaakt. Deze kosten zijn niet te dekken uit de reguliere exploitatie en slechts deels uit het eigen vermogen. De gemeente heeft hiervoor een bijdrage van € 590.000,- gedaan.

De huidige subsidie bedraagt € 1.278.000,-. De subsidie voor exploitatie en vastgoed tot aan de sloop moet worden verhoogd met € 265.000,-:

- structurele verhoging exploitatiesubsidie (conform advies BMC) € 115.000,-
- programmering Buitensociëteit € 150.000,-

Tijdens de (ver)nieuwbouw blijft voor continuïteit in de programmering en andere doorlopende kosten de benodigde subsidie gelijk. Door de sloop van het tussenliggende deel moet de dan nog aanwezige boekwaarde van € 533.242,- eenmalig worden afgeschreven.

De exploitatie en beheer van het nieuwe gebouwcomplex vraagt in totaal een gemeentelijke bijdrage van € 2,1 miljoen. Wat een stijging van bijna € 900.000,- betekent ten opzichte van de huidige subsidie.

Voor de planning wordt uitgegaan dat de sloop start medio 2023 en de nieuwe Hanzehof begin 2025 kan openen. In de eerst volgende fase moet een ambitieplan worden opgesteld en een Programma van Eisen voor het gebouw met een nadere uitwerking van de financiën.

1. Inleiding

1.1 Korte terugblik

Aan de huidige situatie van de Hanzehof met een exploitatietekort, tekort op financiering van het vastgoed en achterstallig onderhoud zijn vele ontwikkelingen voorafgegaan. In chronologische volgorde zijn voor Theater de Hanzehof op hoofdlijnen de volgende ontwikkelingen m.b.t. het vastgoed aan de huidige situatie vooraf gegaan:

1891 de huidige Buitensociëteit als particulier initiatief geopend

1954 de Buitensociëteit aangekocht en ingebracht in een NV. Gemeente Zutphen heeft een meerderheidsbelang in de aandelen

1976 Theaterzaal, als ontmoetingscentrum bijgebouwd aan de Buitensociëteit. Gemeente doet de grond en de bestaande gebouwen over aan een voorganger van Stichting Hanzehof voor ± € 165.000,--.

1996 In het bedrijfsplan van de Hanzehof wordt opgemerkt dat er reeds meerdere jaren een tekort aan financiële middelen is om alle noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden en vervanging te realiseren en hierdoor veel achterstallig onderhoud is ontstaan. De benodigde extra subsidie wordt niet verstrekt.

2006 De volledig nieuw gebouwde theaterzaal met toneeltoren wordt in gebruik genomen; gefinancierd met leningen van de gemeente.

2011 Opgelegde gemeentelijke bezuiniging oplopend naar € 140.000 in seizoen 2015-2016.

2013 BMC concludeert dat er te weinig gereserveerd wordt voor groot onderhoud en dat een algehele revitalisering van het gebouw noodzakelijk is.

2015 Medio 2014 verplicht de gemeente de Hanzehof om voor 1 januari 2015 een plan van aanpak te maken om de opgelegde bezuinigingen en de tegenvallende horeca- en verhuuropbrengst te compenseren.

2016 Het College kiest uit drie scenario's voor het Noodscenario (2017-2020); gedurende deze periode moet een structurele oplossing voor de Hanzehof gevonden worden. Extra € 190.000 wordt ter beschikking gesteld om tekorten op de exploitatie, veroorzaakt door eerdere bezuinigingen, tot seizoen 20/21 weg te kunnen werken. Om de exploitatie van de Hanzehof sluitend te krijgen wordt de dotatie groot onderhoud op € 0,00 gesteld in afwachting van de definitieve structurele oplossing door de gemeente Zutphen.

In het Coalitieakkoord 2018-2022 'Met elkaar kleuren we Zutphen en Warnsveld', wordt de wens uitgesproken dat: " … Alle inwoners profiteren van het kleurrijke aanbod aan kunst & cultuur, sport en verenigingsleven" (blz. 6). Vervolgens in hetzelfde document: "…Daarnaast zetten we ons in voor het behoud van een theatervoorziening en concertzaal als onderdeel van het totale culturele aanbod …" (blz. 27).

Op 27 augustus 2018 ontving de gemeenteraad het rapport van BMC: 'Doorlichting Theater en Congrescentrum Hanzehof te Zutphen'. Het rapport is met de raad besproken in de Forumvergadering op 10 september 2018. Daarbij heeft het college laten weten de Oosterberg Buitensociëteit en de Rabobank Theaterzaal te willen handhaven, als basis voor de podiumfunctie. Het college heeft aangekondigd daartoe een aanvullende verkenning te gaan doen, waarin wordt gekeken naar de mogelijkheden om het gebouw weer geschikt en aanspreekbaar te maken en te verduurzamen.

Uit Memo van het college van burgemeester en wethouders 12 maart 2019:
De Buitensociëteit stamt uit 1868 en is gerealiseerd binnen de toen nog bestaande vesting van Zutphen. Ook in de huidige situatie zijn vesting en vestinggracht duidelijk zichtbaar in het landschap. Het gebied is cultuurhistorisch van groot belang, als restant van de voormalige vestingwerken in de Linie van Coehoorn. Op de website www.tijdbeeld.com zijn de bevindingen van de cultuurhistorische inventarisatie van dit gebied te vinden:
http://www.tijdbeeld.com/projecten/82/zutphen
De Hanzehof als geheel is een typisch jaren '70 theatercomplex met diverse niveaus en via doorgangen aan elkaar gekoppelde zalen. Bottleneck in het gebruik is het zalen- en vergadercentrum tussen de Buitensociëteit en de Theaterzaal. Het aanzien van de Buitensociëteit is

ernstig geschonden door de aanpassingen die zijn gedaan bij de aanbouw van theater en congrescentrum. De zaal van de Buitensociëteit bezit grotendeels nog de oorspronkelijke allure. Het gebouwdeel met zalencentrum is qua uiterlijk gedateerd, voldoet niet meer aan de geldende wet- en regelgeving en is inefficiënt ingedeeld. De theaterzaal oogt modern en beschikt over een state of the art toneeltoren.

In de Forumvergadering van 25 maart 2019 is er voor gekozen om, vanuit 5 gepresenteerde scenario's, scenario A te onderzoeken.

Uit Memo van het college van burgemeester en wethouders 12 maart 2019:
Scenario A – Buitensociëteit opwaarderen, zalen- en vergadercentrum slopen, theaterzaal met toneeltoren handhaven, gebouwdeel Muzehof slopen:
De Buitensociëteit in oude luister herstellen met een volwaardige entree op de oorspronkelijke locatie. De zalen en vergaderruimten tussen Buitensociëteit en theaterzaal verwijderen. Op de begane grond een nieuwe ontvangst- en horecafunctie realiseren in het deel waar nu onder meer kassa en garderobe zich bevinden. Terras grenzend aan park op de plek waar nu het gebouwdeel met Muzehof staat. Voor Muzehof moet een nieuwe locatie worden gevonden. Investering scenario A: €8.000.000

In het raadsforum van 25 maart 2019 is door het College gesteld dat het plan met alle relevante partners moet worden uitgewerkt en onderbouwd. Naast de Hanzehof is gezien de gevolgen van de plannen de Muzehof de belangrijkste partner.

1.2 Recapitulatie uitkomsten BMC rapport (2018)

Op verzoek van de gemeente heeft BMC in 2018 het rapport "Doorlichting Theater en Congrescentrum Hanzehof te Zutphen" opgesteld. De belangrijkste conclusies uit dit rapport zijn:

- Theater de Hanzehof presteert in vergelijking met referentietheaters naar behoren
- Zutphen heeft voldoende afstand tot de naburige podia om een eigen podiumvoorziening te rechtvaardigen
- de verdiencapaciteit van de Hanzehof wordt goed benut en er is weinig ruimte tot verdere verbetering
- binnen de huidige constellatie heeft de Hanzehof praktisch gesproken geen knoppen meer om aan te draaien om het exploitatieresultaat te verbeteren
- de huidige subsidie is ontoereikend om het geheel van exploitatie, kapitaallasten en gebouwonderhoud te kunnen tackelen
- de Hanzehof beschikt niet over een buffer om exploitatietekorten te kunnen opvangen
- om de prestaties te leveren zoals overeengekomen met de gemeente is voor de exploitatie circa € 115.000,- per jaar extra nodig
- voor onderhoud van vastgoed en inventaris is circa € 300.000,- per jaar extra nodig.

Hieruit volgende adviezen van BMC zijn:

- verbetering van de staat van onderhoud van het pand en modernisering van de gevel zijn dringend noodzakelijk
- het ware te prefereren als in Zutphen het vastgoed weer in handen van de gemeente zou komen
- het vastgoedbeheer door de gemeente wordt verzorgd
- de subsidierelatie wordt opgeschoond en transparant gemaakt waarbij lopende leningen worden geherfinancierd
- niet langer uitstellen van de keuze tussen:
  - het handhaven van het theatercomplex op huidige locatie met onlosmakelijk verbonden het aanzienlijk verhogen van het bestaande niveau van subsidiëring
  - het ontwikkelen van een essentieel andere visie op de podiumfunctie in Zutphen.

- drie toekomstvarianten worden benoemd:
  1. Renovatie Hanzehof
  2. Sluiting theaterzaal en nieuwbouw (behoud Buitensociëteit, kleiner (vlakke-vloer)theater)
  3. De stad als (muziek)podium.

1.3 Proces, werkwijze en opdracht

De gemeente heeft als externe projectleider M.J. van der Vlerk aangetrokken met de opdracht ‘scenario A’ verder uit te werken en te onderbouwen. De projectleider heeft een projectgroep geformeerd, bestaande uit: ambtenaren van de gemeente (vastgoed, financiën, cultuur) en de directies van Hanzehof en Muzehof. Tevens is gebruik gemaakt van adviezen van fiscaal adviesbureau Fiscaliade en een senior adviseur financiën en bedrijfsvoering van BMC. De directies hebben contact gehad met diverse huidige gebruikers en mogelijk toekomstige gebruikers. Tussen juni en november 2019 heeft de projectgroep intensief overleg gehad en is dit rapport tot stand gekomen.

Bij de start van de uitwerking van scenario A, is geconcludeerd dat de huidige samenwerking tussen Theater Hanzehof en Muzehof veel potentie heeft om verder door te groeien. Dit is meegenomen in het rapport ‘Toekomst complex Hanzehof’.
We definiëren de onderzoeksvraag daarom als volgt: **“Welke aspecten spelen een rol bij de (ver)nieuwbouw van het complex Hanzehof op basis van scenario A”.**

Dit rapport is een doorrekening op basis van de volgende aspecten:
- de inhoudelijke, conceptuele ontwikkeling
- eigendom van het vastgoed
- de ruimtelijke ontwikkeling
- de financiële uitwerking (realisatie vastgoed, exploitatie)
- de economisch meerwaarde in de omgeving

De haalbaarheid van de realisatie van (ver)nieuwbouw van het complex Hanzehof wordt in deze fase (mede) bepaald op basis van een ‘bandbreedte’ in exploitatie- en investeringsraming. Na het opstellen van een ambitieplan kunnen deze ramingen in de ontwerpfase (schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp) nader worden uitgewerkt en vastgesteld.

2. Inhoudelijke ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

Theater Hanzehof (Stichting Theater en Congrescentrum Hanzehof) met zijn podiumfunctie en Muzehof (Muzehof Centrum voor de Kunsten) met zijn functies voor cultuureducatie en participatie zijn sinds vele jaren gehuisvest in het zelfde pand. De bezoekers voor de Hanzehof slaan vanaf de Coehoornsingel linksaf, de bezoekers van Muzehof rechtsaf. Beide organisaties afzonderlijk, soms in samenwerking, zetten zich in om de gemeente kleurrijker te maken.

In de huidige situatie faciliteert de Hanzehof-organisatie vele kortdurende verhuringen aan tientallen culturele en zakelijke partners/ondernemers en Muzehof faciliteert (langdurige) verhuringen voor meerdere kunst- en cultuur educatieve aanbieders/ondernemers. Gezamenlijk faciliteren Muzehof en Hanzehof vele toonaangevende culturele ondernemers uit Zutphen en ver daarbuiten. Beide organisaties ontsluiten met het voorzieningenniveau en de organisatiecapaciteit: kunst- en cultuurvoorstellingen, producties en educatie voor de bevolking van Zutphen en de hele regio.

2.2 Toekomst

De huidige samenwerking tussen Theater Hanzehof en Muzehof heeft veel potentie om succesvol door te groeien. Een levendig centrum met kunst en cultuur kan hierdoor ontstaan, oftewel een *Krachtige Cultuur Kern*[1] *voor de stad:* "een samenwerkingsverband van lokale culturele organisaties die huisvesting delen en gezamenlijk een grotere toegevoegde waarde willen realiseren voor bezoekers en deelnemers uit Zutphen en de regio".
Aangezien beide organisaties onderdeel zijn van de culturele basisinfrastructuur van Zutphen, Theater Hanzehof met zijn podiumfunctie en Muzehof met zijn functies voor cultuureducatie en participatie, gaan we er in dit plan vanuit dat Theater Hanzehof en Muzehof logischerwijs in hetzelfde gebouw worden gehuisvest.

<u>Doelstelling</u>
De doelstelling is een centrum voor podiumkunsten, cultuureducatie en participatie van Zutphen en de regio te zijn. Het is de culturele spil waar zoveel mogelijk mensen de pracht en kracht van kunst en cultuur kunnen beleven. De deuren worden opengezet voor een nog groter bereik en nog meer betrokkenheid van de inwoners. Een culturele ontmoetingsplek waar iedereen zich thuis voelt.
Een centrum waar lokale culturele organisaties samenwerken in een gezamenlijke huisvesting. Aanbod van een breed scala aan activiteiten: van het zelf uitvoeren van podiumkunsten (o.a. muziek, dans, theater, circus) tot het kunnen genieten van voorstellingen en uitvoeringen. Een ontmoetingsplek voor iedereen (uitvoerend, bezoekend en educatie), van amateur(vereniging) tot professional en voor alle leeftijden. Er wordt ruimte geboden aan professionals, lokale talenten en maatschappelijke instellingen.
De kracht van het centrum is de synergie tussen de vele samenwerkingspartners. De samenwerking levert meer op, dan de som der delen. Elke organisatie levert hieraan een bijdrage, gezamenlijk ontstaat daardoor een grotere toegevoegde waarde voor alle inwoners van Zutphen en omgeving.
Stichting Hanzehof en Stichting Muzehof initiëren en coördineren de samenwerking met diverse bestaande en toekomstige samenwerkingspartners.
Het sociaal domein (zorg & welzijn) wordt intensief betrokken bij de podiumkunsten en de cultuureducatie. Het streven is alle bevolkingsgroepen van Zutphen te bereiken en aan het cultuurcluster te verbinden.
Het ‘vernieuwbouwde’ Hanzehof-complex heeft een duidelijk profiel voor podiumkunsten, cultuureducatie en participatie en is daarmee geen ‘verzamelgebouw’.

[1] Kok, J. (2019). Handreiking Krachtige Cultuur Kernen. De specie(s) van culturele samenwerking. *Cultuurconnectie.*

Het gebouw

Het toekomstige ‘Centrum voor podiumkunsten, cultuureducatie en participatie’ is gehuisvest in een gebouw dat bestaat uit de Rabobank Theaterzaal, Oosterberg Buitensociëteit met ondersteunende voorzieningen, een vlakke vloer (theater)zaal, muziekstudio's, theaterstudio's, dansstudio en enkele subzalen. Van vroeg in de ochtend tot laat in de avond zijn er activiteiten in het gebouw. Hierdoor ontstaat een levendig centrum met podiumkunsten en cultuur. Horeca is hierbij ondersteunend. In het gebouw zijn mogelijkheden voor het tentoonstellen van beeldende kunst. De diversiteit aan activiteiten binnen het gebouw moeten het centrum uitstraling geven naar buiten.

De vernieuwing van het complex leidt tot een uitnodigend, toegankelijk en eigentijds gebouw. Het is een ‘landmark’ in zijn omgeving en laat de historische Buitensociëteit goed tot zijn waarde komen. Het kent een organische verbinding tussen ‘binnen’ en ‘buiten’. De levendigheid binnen in het gebouw is buiten goed zichtbaar. Het gebouw ademt ‘cultuur’. Het complex is een laagdrempelig, open gebouw met één centrale ingang voor de gasten/bezoekers en een separate dienstingang (inclusief laden en lossen). Het complex kent geen ongedeelde functies: er is sprake van een volledige integratie in functioneel en ruimtelijk opzicht. Binnen het integrale concept worden meerdere sferen gecreëerd, die aansluiten op de diverse functies die het gebouwcomplex huisvest.

De verschillende functies (inclusief studio- en cursusruimten) zijn ruimtelijk met elkaar verbonden, lopen in elkaar over en/of zijn geïntegreerd. Alle ruimten worden zoveel als mogelijk voor meerdere functies gebruikt. De activiteiten die voortvloeien uit de diverse functies binnen het cultuurcluster dienen tegelijkertijd te kunnen plaatsvinden zonder dat ze elkaar qua logistiek, geluidsoverlast of gewenste sfeer in de weg zitten. Vanuit de centrale ingang zijn alle functies (theater, concertzaal en het centrum voor kunst en cultuur) goed zichtbaar en bereikbaar. “Ontmoeting” is daarbij het sleutelwoord. Het gebouw zelf en de aanwezige voorzieningen zijn duurzaam en tegen relatief lage kosten te onderhouden en te beheren. Het complex kent zo weinig mogelijk vaste inrichting. Het gebouw wordt zo vormgegeven en ingericht dat het geschikt is voor intensief gebruik door verschillende publieksgroepen gedurende zeven dagen per week.

Horeca

De horeca heeft een ondersteunende functie naar de culturele en/of maatschappelijke activiteiten binnen het Hanzehof-complex. Deze horecavoorziening is zoveel mogelijk beschikbaar gedurende de gebruikstijden van de Hanzehof en de Muzehof

Deze ondersteunende horeca wordt tegenwoordig steeds belangrijker. Een avondje uit naar het theater is meer dan alleen een voorstelling en moet onder andere aangevuld worden met goede horeca zoals uitmuntende koffie, kwalitatief hoogwaardige pauzedrankjes, theaterdiners en nazit-arrangementen.
De ondersteunende horeca levert zoals BMC in zijn rapportage (blz. 22) concludeerde in de huidige situatie een positieve bijdrage aan de exploitatie van het theater. Dat ondersteunende horeca aanspraak maakt op de gemeentelijke exploitatiesubsidie is dan ook niet te verwachten.

Dat de horeca een verantwoordelijkheid is van de theaterorganisatie blijkt uit andere theaters de beste oplossing te zijn. De inhoudelijke doelstelling van het theater en de horeca kunnen hierdoor het beste op elkaar worden afgestemd en wordt voorkomen dat horeca een doel op zich wordt.

Een autonoom café en restaurant worden mede gezien de locatie t.o.v. het stadscentrum op dit moment niet als financieel renderend gezien. Autonome horeca is in de eerste jaren vaak niet winstgevend of zelfs verlieslijdend. Dit geeft een grote onzekerheid voor een positieve bijdrage aan de exploitatie van het theater. De ondersteunende horeca kan bij succes worden omgevormd naar autonome horeca. Voorlopig kan ervan worden uitgegaan dat autonome horeca (dus niet ondersteunende) geen verlaging van de gemeentelijke subsidie verzorgt.

3. Ruimtebehoefte

Voor het gebouw voor de nieuwe Hanzehof wordt uitgegaan van de Oosterberg Buitensociëteit en de Rabobank theaterzaal aangevuld met nieuwbouw t.b.v. theater en Muzehof. Met het gebouw moet de inhoudelijke doelstelling gerealiseerd kunnen worden.

De theaterzaal met toneeltoren, inclusief kleedkamers met sanitair, artiestenfoyer, werkplaats en berging, is in 2005/2006 gebouwd. In de nieuwe plannen blijven deze ruimten dan ook gehandhaafd.

Voor de Buitensociëteit zijn ondersteunende voorzieningen nodig. Het laad- en losplatform voldoet niet aan de huidige eisen, verstoort het originele beeld van de Buitensociëteit en vrachtauto's blokkeren het doorgaande verkeer. Daarom wordt in de ruimtebehoefte van de nieuwbouw rekening gehouden met een nieuw laad- en losplatform voor de Buitensociëteit. Tevens worden kleedruimten en ruimten voor technische installaties meegenomen.

Voor de aanvullende functies voor het theater, zoals entreegebied, foyer, horeca en kantoren is de ruimtebehoefte op basis van kengetallen bepaald. De foyer wordt gedeeld gebruikt door de bezoekers van de theaterzaal, Buitensociëteit, kleine zaal en Muzehof.

De huidige huisvesting van de Muzehof heeft mede gezien de groei van het aantal activiteiten te weinig ruimten en de afmetingen van de ruimten zijn te klein t.o.v. de huidige maatstaven. Door de Muzehof is de ruimtebehoefte in 2018 geraamd (bron 4). Daarbij is uitgegaan van het huidige aantal ruimten aangevuld met 2 muziekruimten en een extra theaterruimte t.b.v. huidige ontwikkelingen. Hierbij wordt rekening gehouden met huidige en toekomstige gebruikers zoals Muzecollectief, More MoveZ, Open Fanfare Orkest, Zomer Academie, Theaterschool Zjuust en Theatergroep Woest Oost. De grootte van de ruimten is afgestemd op het gebruik en huidige maatstaven waardoor een reductie mogelijk is geworden van de eerdere bepaalde ruimtebehoefte.

In hoofdlijnen zal de nieuwbouw bestaan uit:

- Entree: hal, kassa, garderobe, kantoor
- Publieksruimten: foyer, toiletten, bars, keuken en ondersteunende voorzieningen
- Ondersteunende voorzieningen voor de Buitensociëteit: kleedkamers, artiestenfoyer, laden/lossen en berging
- Kleine zaal (ter vervanging van de Muzezaal die nu vooral gebruikt wordt door de Muzehof): vlakke vloer zaal met schuiftribune, kleedkamers en sanitair.
- Studio's Muzehof (lesruimten): theaterstudio's, dansstudio, muziekstudio's en bergingen.
- Subzalen: vergaderzalen.
- Overige: kantoren, opslag etc.

De ruimtebehoefte is in de bijlage "Ruimtebehoefte Hanzehof Zutphen" uitgewerkt. Hieruit blijkt dat om de inhoudelijke doelstelling te kunnen realiseren 4.600 m^2 (bruto vloeroppervlak) nieuwbouw noodzakelijk is. Globaal is dit als volgt te verdelen:

- Theater Hanzehof 2.400 m^2 (exclusief theaterzaal en Buitensociëteit)
- Muzehof 2.200 m^2.

In de huidige situatie is er vergelijkbaar 5.000 m^2 in gebruik waarvan de Hanzehof 3.800 m2 en de Muzehof 1.200 m2 in gebruik hebben. De nieuwe situatie zal dus 400 m^2 kleiner zijn dan het huidige gebouw.

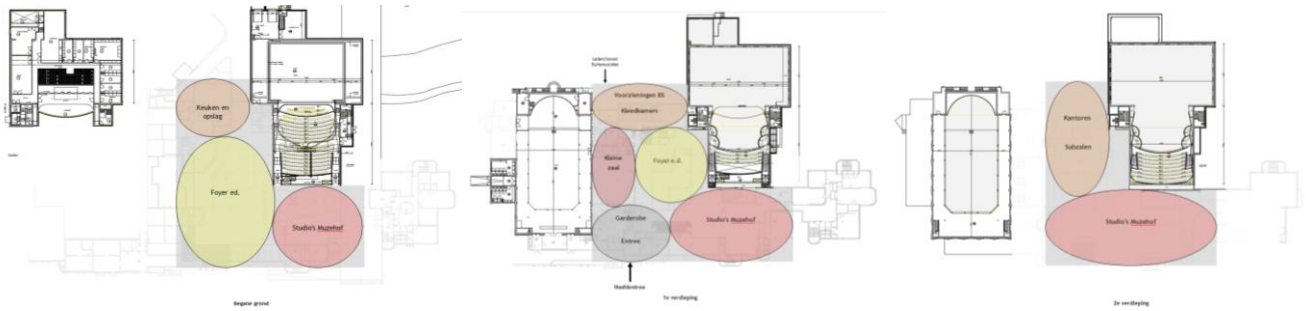
4. Vlekkenplan

Uit de ruimtebehoefte en de huidige aanwezige oppervlakte blijkt dat in de nieuwe situatie minder oppervlakte nodig is dan nu aanwezig. Om functionele redenen is het logisch om de (ver)nieuwbouw tussen de Buitensociëteit en de theaterzaal te situeren. Daarnaast om ook de (ver)nieuwbouw zoveel mogelijk passend in het aangrenzende Wilhelmina-plantsoen te ontwerpen wordt er van uitgegaan om het deel van het gebouw dat in gebruik is door de Muzehof te slopen.

Om financiële en duurzaamheids redenen is het te adviseren om zoveel mogelijk van het bestaande gebouw te hergebruiken. Het deel dat momenteel door de Hanzehof wordt gebruikt kan zoveel mogelijk hergebruikt worden. De gevels en de inbouw worden verwijderd zodat het casco (fundering, kolommen, vloeren, dak) tussen de Buitensociëteit en de theaterzaal behouden blijft. De gevel en de installaties kunnen dan zodanig ontworpen worden zodat het gebouw voldoet aan de huidige eisen inclusief duurzaamheid. De dan nog ontbrekende ruimtebehoefte kan met nieuwbouw op passende plaatsen worden gerealiseerd.

Een terras grenzend aan het park geeft het gebouw de noodzakelijke openheid en zichtbaarheid. Het park kan dan onderdeel worden van de Hanzehof en wordt een “derde of vierde” zaal (bv het dal in het park als openluchttheater). Of dit haalbaar is moet uit het ontwerp blijken.

Aan de hand van de ruimtebehoefte is ter indicatie een vlekkenplan gemaakt voor de nieuwe situatie (bijlage 2). Hierbij is als uitgangspunt genomen dat de entree en de foyer tussen de Buitensociëteit en de theaterzaal ligt en dat bij het balkon een beperkte foyer is. Het exacte ontwerp kan in een volgende fase door een architect worden gemaakt.

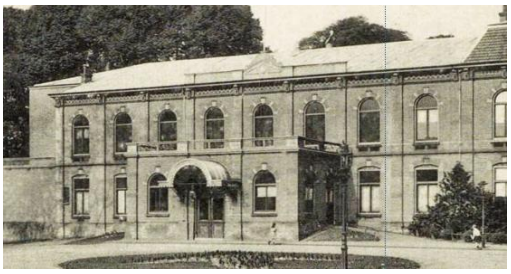


5. Ruimtelijke inpassing

Sinds de jaren 60 en de ontwikkeling van de Hanzehof, is de Buitensociëteit steeds meer uit het zicht gevallen. Het gebouw is dichtgemetseld achter de extra aan- en uitbouwen van de Hanzehof. Het verplaatsen van de ingang en daarmee het aantasten van het aanzien van de Buitensociëteit, de begroeiing rondom het gemeentelijk monument, de inrichting van de parkomgeving in een mix van jaren 80-stijl en de aanwezigheid van utilitaire elementen zorgen dat het gebied rondom Hanzehof een matige uitstraling heeft. Vanaf 1882 werd de Coehoornsingel aangelegd en gebruikt als oprijlaan naar de Buitensociëteit. In de loop der tijd is de uitstraling hiervan veranderd door de aanleg van parkeerplaatsen.

In 2017 is in samenwerking met de gemeente door stedenbouwkundig ontwerpbureau BDP een ruimtelijke inpassing van de Hanzehof in zijn omgeving gemaakt. Voor de Hanzehof zijn hierbij belangrijkste voorgestelde aanpassingen:

- Authentieke uitstraling van de Buitensociëteit herstellen en meer zichtbaar maken





- In het Wilhelminaplantsoen zichtassen herstellen
- Wilhelminafontein herplaatsen
- Nieuwe ontsluiting van het parkeerterrein van de Hanzehal vanuit de Burgemeester Dijckmeesterweg



6. Kostenraming

6.1 Bouw- en investeringskosten (ver)nieuwbouw

Voor kosten voor de (ver)nieuwbouw is uitgegaan van de vastgestelde ruimtebehoefte van 4.600 m^2. Om een functioneel en architectonisch ontwerp te kunnen maken wordt naast het zoveel mogelijk gebruik maken van het casco aangenomen dat er een deel (800 m^2) nieuwbouw noodzakelijk is. Voor de bouwkosten is uitgegaan van zoveel mogelijk gebruik van het bestaande casco (fundering, kolommen, vloeren, dak), goed geïsoleerde gevels, luchtbehandeling en gasloos. Terreinafwerking direct rondom het gebouw en vaste inrichting (zoals balies) zijn meegenomen in de bouwkosten.

Voor een goed gebruik van de Buitensociëteit is een volwaardige klimaatinstallatie met koeling noodzakelijk. Hierdoor kan de Buitensociëteit vaker worden gebruikt wat een positief effect heeft op de exploitatie. Voor de meer authentieke uitstraling worden de oorspronkelijke ramen weer aangebracht en de entree teruggebracht in de oorspronkelijke staat door o.a. de toegevoegde laad- en losruimte te verwijderen. Overigens zijn door reeds uitgevoerde werkzaamheden (zoals vervangen verlichting en lichtinstallatie) en lagere kostenramingen de kosten voor aanpassingen aan de Buitensociëteit lager dan geraamd in 2014.

Bij de investeringskosten voor de (ver)nieuwbouw is naast de bouwkosten ook rekening gehouden met:

- beperkte aanpassingen aan de theaterzaal t.g.v. de sloop en de vernieuwbouw
- honoraria en andere bouw gerelateerde kosten
- 10% onvoorzien.

De investeringskosten worden hiermee geraamd op € 9,7 miljoen (exclusief BTW, prijspeil 2019) (bijlage 3).

Voor theater de Hanzehof is het zeer gewenst dat de verbetering van de klimaatinstallaties van de Buitensociëteit zo snel mogelijk, vóór de verbouwing, kan worden uitgevoerd zodat in de resterende jaren voor de sluiting nog geprofiteerd kan worden van deze verbetering. Van maart t/m september is de zaal nauwelijks bruikbaar vanwege de slechte CO2 beheersing en de temperatuur bij grote publieksstromen. Het is nu een te grote beperking van het gebruik van de Buitensociëteit. De investeringskosten voor de verbeterde klimaatinstallatie bedragen ca. € 750.000. De kapitaallasten hiervoor bedragen € 50.000,-.

6.2 Eerdere kostenramingen

Renovatie Hanzehof

De renovatie van het gebouwcomplex is in 2014 door MPC berekend op € 4,5 miljoen. Door prijsstijgingen moet hiervoor nu rekening worden gehouden met ruim € 5 miljoen. Hierbij was nog niet meegenomen de kosten voor de grotere en extra ruimten voor de Muzehof (circa € 2,5 miljoen). De renovatie van het gebouwcomplex voor Hanzehof en Muzehof komt hiermee op € 7,5 miljoen. De extra oppervlakte voor de Muzehof van 1.000 m^2 zou in het bestaande gebouw kunnen worden gevonden onder andere op de 2e verdieping. Het verschil in kosten tussen renovatie (circa 7,5 miljoen) en (ver)nieuwbouw (€ 9,7 miljoen) wordt hiermee kleiner. De onderhoudskosten zijn bij (ver)nieuwbouw lager. Daarnaast blijven de nadelen van de huidige indeling en een deel van de overruimte in het gebouwcomplex bestaan waardoor kwalitatief een mindere huisvesting ontstaat.

Scenario A

In de memo aan de Forum/raad van 12-03-2019 werd voor scenario A een investering van € 8,0 miljoen geraamd uitgaande van sloop en bouw van tussengedeelte, aanpassingen Buitensociëteit en bijkomende kosten. In de huidige kostenraming wordt hiervoor € 5,8 miljoen geraamd (theater € 4,8 miljoen, Buitensociëteit € 1,0 miljoen). Voor de Muzehof moest daarnaast nog een nieuwe locatie met extra investeringen worden gevonden die geraamd wordt op circa € 3,9 miljoen.

Conclusie

De investeringskosten voor het voorliggende plan voor (ver)nieuwbouw zijn beperkt hoger dan voor de renovatie van het gebouwcomplex en lager dan de eerdere indicatie voor scenario A omdat hierbij de huisvesting voor de Muzehof niet werd opgelost.

7. Tijdelijke huisvesting

7.1 Theater Hanzehof

De concerten in de Buitensociëteit en de voorstellingen in de theaterzaal kunnen tijdens de sloop en vernieuwbouw eventueel met een groot aantal extra voorzieningen doorgaan. Dit zal de bouw minder efficiënt laten verlopen. Door de extra voorzieningen en de extra bouwkosten zijn aanzienlijke kosten gemoeid. Een andere oplossing is om op een andere locatie een tijdelijke voorziening te realiseren, zoals eerder in Hoofddorp, Den Haag en Utrecht.







Voor beide opties zijn, naast de exploitatiesubsidie, extra investeringskosten nodig. Voordeel is dat continuïteit in de programmering van Theater Hanzehof blijft bestaan en publiek niet elders vertier gaat zoeken. Deze varianten zijn niet verder uitgewerkt.

Programmering kan ook tijdelijk en in beperkte mate in accommodaties in de stad plaatsvinden en met voorstellingen in theaters in de regio met bijbehorend vervoer. In dit stadium wordt ervan uitgegaan dat de programmering van de Hanzehof. In een volgende fase moet de tijdelijke huisvesting verder worden uitgezocht.

7.2 Muzehof

Tijdens de sloop en vernieuwbouw moeten de activiteiten van de Muzehof doorgang kunnen vinden. Aangezien de activiteiten van de Muzehof grotendeels worden verzorgd door zelfstandige ondernemers (zoals leden Muzecollectief) is de continuïteit van extra belang. Op welke wijze de tijdelijke huisvesting wordt gerealiseerd is op dit moment niet te zeggen omdat het mede afhankelijk is van beschikbare alternatieve accommodaties. Een voorkeur bestaat er voor huisvesting op 1 locatie i.v.m. samenwerking en ontmoeting. In dit stadium gaan we ervan uit dat de huidige huur die de Muzehof betaalt aan de Hanzehof voldoende is voor de tijdelijke huisvesting.

8. Globale analyse overdracht eigendom aan gemeente

Door BMC wordt in de rapportage van juli 2018 ten zeerste geadviseerd dat de gemeente het Hanzehof-gebouwcomplex (grond en opstallen) in eigendom overneemt. De gemeente heeft kennis over en ervaring met vastgoedbeheer en toegang tot de kapitaalmarkt, de Hanzehof heeft dat niet. Hiermee kan ook de subsidierelatie worden opgeschoond en transparant worden gemaakt wat de kosten voor het gebouwbeheer zijn en welke kosten voor de exploitatie van het theater.
Het gebouwbeheer zou in plaats van door de gemeente ook kunnen worden verzorgd door een mogelijk op te richten Sport- en maatschappelijk-accommodatiebedrijf die het gebouwbeheer van sportaccommodaties en maatschappelijk vastgoed zou kunnen gaan verzorgen.

Door Fiscaliade zijn de fiscale gevolgen van de overdracht van het eigendom van het vastgoed van Stichting Hanzehof aan de gemeente beoordeeld. De conclusie is dat de fiscale gevolgen niet van doorslaggevende betekenis zijn om wel of niet te kiezen voor een overdracht van het vastgoed naar de Gemeente.
De volgende acties en aandachtspunten zijn relevant:

- in kaart brengen btw-posities als gevolg van verhuur Muzehof en onderhuur aan onder andere het Muzecollectief;
- inrekenen eventuele btw-nadelen als gevolg van btw-vrijgestelde verhuur Muzehof/Muzecollectief;
- in kaart brengen vennootschapsbelastings-risico's ten aanzien van activiteiten Stichting en/of dossier opbouwen waarom de activiteiten gezamenlijk kunnen worden beoordeeld voor de vennootschapsbelastingtoetsen

Het voordeel van het beheer door Stichting Hanzehof is dat de Hanzehof meer zicht heeft op de actuele stand van onderhoud en daardoor meer sturing kan geven op timing en volgorde van onderhoudsactiviteiten. Dit kan kostenefficiënter zijn. Voorwaarden hiervoor zijn dat binnen de Hanzehof een (technisch) medewerker aanwezig is die kennis heeft van gebouwbeheer en hiervoor voldoende tijd beschikbaar heeft. De financiële administratie moet zodanig worden ingericht dat kosten voor gebouwbeheer en reserveringen groot onderhoud duidelijk herleidbaar zijn en door de gemeente jaarlijks kunnen worden gecontroleerd.

Uit ervaring blijkt dat bij veel culturele instellingen deze voorwaarden een te zware last zijn voor de instelling. Het eerdere advies van BMC blijft gehandhaafd om het eigendom over te dragen naar de gemeente. In de volgende fase kan de overdracht verder worden uitgewerkt.

Bij overdracht van het eigendom worden de kosten voor Stichting de Hanzehof lager. Tegelijkertijd worden de kosten voor de gemeente met dezelfde orde hoger. Door deze verandering moet de subsidie worden aangepast. Uiteindelijk blijven de kosten voor de gemeente ongeveer gelijk. Zie bijlage 6.

Als het eigendom van het gebouw overgaat naar de gemeente wordt er voorlopig van uitgegaan de Muzehof de huur van € 80.000,- aan de gemeente betaalt i.p.v. aan de Hanzehof. De uiteindelijke constructie is afhankelijk van eventuele btw-consequenties.

Indien de exploitatie van de Hanzehal wordt afgesplitst van de Stichting theater Hanzehof betekent dit zoals berekend in de rapportage van BMC (blz. 23) een vermindering van de baten van € 32.000,-. Hiertegenover staan echter indirecte personeelskosten, zoals directie en administratie, die achterblijven bij de Hanzehof. Dus afsplitsing van het beheer van de Hanzehal zal een beperkt effect hebben op de exploitatie. In dit rapport is het uitgangspunt dat het beheer van de Hanzehal bij de Stichting Hanzehof blijft. Onafhankelijk van dit onderzoek valt te overwegen de Hanzehal niet meer door Stichting Hanzehof te laten exploiteren.

De gemeente moet conform Wet Markt en Overheid een kostprijs dekkende huur berekenen aan de Hanzehof. Of er moet een Algemeen Belang Besluit komen om hiervan gemotiveerd af te wijken. Voorlopig wordt uitgegaan van € 75/m^2 dat een gangbare maatschappelijke huur is. In een volgende stadium moet de huur worden berekend. Overigens zal de huur weer gecompenseerd moeten worden door een (vastgoed)subsidie.

9. Tussentijdse maatregelen tot sloop

Door de Hanzehof is een inventarisatie gemaakt van de extra kosten die de komende jaren gemaakt moeten worden tot het moment van sloop en (ver)nieuwbouw. De investeringen staan los van de (ver)nieuwbouw of kunnen worden hergebruikt in het nieuwe gebouw. De kosten zijn niet te dekken uit de reguliere exploitatie en zijn als volgt opgebouwd:

- Diverse investeringen en werkzaamheden m.b.t. theatertechniek, horeca, verhuur/evenementen, facilitair, bedrijfsvoering.
- Extra personeelslasten
- Kosten gebouw (onderhoud, wettelijke verplichtingen, energiemaatregelen).

De totale kosten zijn € 928.500,- (bijlage 5). Dit is inclusief groot onderhoud aan de Buitensociëteit en de theaterzaal á € 275.400,-.

De totale kosten kunnen als volgt worden gedekt:

- gemeentelijke budget voor de Hanzehof van € 590.000,-
- inbreng van Stichting Hanzehof á € 338.500,-.

Op dit moment wordt een stresstest en 0-metingen uitgevoerd om meer zekerheid te krijgen over noodzakelijk, nu nog niet voorzien, onderhoud. Hieruit zouden nog extra onderhoudswerkzaamheden naar voren kunnen komen. Tot aan de sloop en (ver)nieuwbouw kunnen niet voorziene noodzakelijke reparaties of vervanging van essentiële onderdelen ontstaan. Voor alle onvoorziene onderhoudswerkzaamheden is bij de Hanzehof geen financiële buffer beschikbaar en zullen deze investeringen dus apart vanuit de gemeente gefinancierd moeten worden. Vooralsnog wordt er daarom alleen rekening gehouden met kosten voor klein onderhoud dat wordt meegenomen in de exploitatie.

10. Financiën

10.1 Hanzehof

Om een indruk te krijgen voor de exploitatie en de daaruit voorvloeiende noodzakelijke kosten voor de gemeente is gekeken naar diverse situaties met als uitgangspunt de begroting 2018-2019 van Stichting Hanzehof (conform rapportage BMC). De actuele exploitatiekosten wijken niet substantieel af van de begroting 2018-2019 zodat deze begroting een betrouwbaar uitgangspunt is.

De volgende situaties kunnen worden beschouwd:

a) Begroting huidige situatie (tot sloop/(ver)nieuwbouw)
De gemeente betaalt dit jaar in totaal **€ 1.278.000,-** subsidie aan de Hanzehof:
Vastgoedsubsidie **€ 544.000,-**
Exploitatiesubsidie **€ 734.000,-**
Dit is exclusief de beheervergoeding van de Hanzehal die de Hanzehof ontvangt van de gemeente.
De toekomstige subsidie is zodanig geraamd dat er een sluitende begroting van de Hanzehof ontstaat.

b) Vastgoedsubsidie - reservering groot onderhoud
Door BMC is aangegeven dat voor vastgoedonderhoud en inventaris van het huidige gebouwcomplex jaarlijks € 300.000,- extra moet worden gereserveerd voor groot onderhoud.
Voor de nieuwe situatie wordt de reservering voor groot onderhoud geraamd op **€ 250.000,-**. Dit is lager dan de huidige geraamde benodigde reservering doordat het gebouwcomplex kleiner wordt en de nieuwbouw lagere onderhoudskosten zal hebben.

c) Exploitatiesubsidie - structurele verhoging
Door BMC is aangegeven dat voor een sluitende exploitatie de huidige subsidie moet worden verhoogd met **€ 115.000,-**.

d) Exploitatiesubsidie - programmering Buitensociëteit
De exploitatie van het Hanzehof complex is vanaf 2005 ingezet op het Theater deel van het complex, conform de opdracht die aan de Hanzehof organisatie door de gemeente is gegeven. Daar is de organisatie als geconcludeerd in het BMC rapport succesvol in. Echter onderbelicht en de unieke kans voor Zutphen is de Buitensociëteit als podium voor akoestische/ klassieke muziek. Al eerder werd de Buitensociëteit het Concertgebouw aan de IJssel genoemd en Zutphen muziekstad van het Oosten.
Het versterken en inzetten van de Buitensociëteit voor Zutphen, vergt een investering op zowel het terugbrengen in ' oude luister' als in de culturele inhoud van het podium dom dit uit te kunnen voeren. Het programmeren en vermarkten van de Buitensociëteit is een andere tak van sport' dan een theaterprogrammering. Hiervoor is een ander marketingprofiel en uitwerking voor nodig, die expertise en middelen behoeft welke nu binnen de huidige Hanzehof organisatie niet voorhanden is. Tevens wil de organisatie de verbinding met de stad ook echt vormgeven en daar is door bezuinigingen van de afgelopen jaren geen capaciteit voor. In het BMC rapport is daar geen rekening mee gehouden, simpelweg omdat dat rapport de ‘as is’ situatie anno 2018 heeft onderzocht. Voor de Hanzehof is capaciteit voor marketing, programmering en personeel voor de Buitensociëteit nodig ter grootte van 1,5 fte, en projectleiding voor verbinding met makers in de stad Zutphen van 1 fte, te weten **€ 150.000** in totaal.

e) Eigendom overdragen naar gemeente
In deze situatie worden de kosten voor Stichting de Hanzehof lager. Tegelijkertijd worden de kosten voor de gemeente met dezelfde orde hoger. Door deze verandering moet de subsidie worden aangepast. Uiteindelijk blijven de kosten voor de gemeente ongeveer gelijk. Zie bijlage 6.

f) Afschrijving boekwaarde door sloop
De Hanzehof schrijft jaarlijks af op investeringen die in het verleden zijn gedaan in het vastgoed en de inventaris. De balans in de jaarrekening toont de boekwaarden die deze investeringen aan het einde van het boekjaar nog hebben (de zogenaamde materiële vaste activa). Op het moment van de sloop zullen er in de materiële vaste activa posten zijn die nog wel een boekwaarde hebben maar die na de sloop niet meer aanwezig zijn. Deze boekwaarden moeten dan volgens de wettelijke regels ineens worden afgeschreven. Het bedrag van die afschrijving zal in dat jaar moeten worden gedekt binnen de exploitatierekening. Volgens de planning (bijlage 7) wordt aangenomen dat de sloop in 2023 zal starten. Op dat moment is de activa die door de sloop niet meer aanwezig is en moet worden afgeschreven **€ 533.242,-** (bijlage 4).
Het risico bestaat dat als gevolg van de vervroegde aflossing van leningen een eenmalige boete moet worden betaald aan de geldverstrekkers. Deze komt dan bovenop deze kosten.

g) Tijdens de bouwperiode (sloop/vernieuwbouw)
Door o.a. de tijdelijke programmering, marketing en continuïteit blijft het noodzakelijk dat er medewerkers werkzaam blijven. Dit betreft voornamelijk medewerkers met vaste contracten.
Bij een beperkte programmering op diverse locaties blijft door een vermindering van zowel de inkomsten als van de kosten een substantiële gemeentelijke subsidie noodzakelijk die maar weinig zal afwijken van de huidige exploitatiesubsidie.

h) Na de opening van het nieuwe gebouw medio 2025
- aangenomen wordt dat het saldo van de opbrengsten van theatervoorstellingen, verhuur, horeca, beheer Hanzehal en sponsoring en de kosten voor personeel gelijk blijft incl. huidig exploitatietekort en vergroting organisatie Hanzehof
- de kapitaallasten bestaande uit afschrijvingen en financiële baten en lasten (rente en kosten bankrekeningen) van € 740.000 verminderen door de sloop en daardoor eenmalige afschrijving van € 533.242,-, tot € 555,677,- (resp. **€ 300.343,-** en **€ 255.334,-**)
- door de (ver)nieuwbouw van € 9,7 miljoen zijn de extra kapitaallasten in het eerste jaar circa € 500.000,-
- kosten voor groot onderhoud worden lager door een kleiner gebouw dat onderhoudsvriendelijk is
- om het groot onderhoud goed te kunnen uitvoeren wordt een budget van **€ 75.000,-** voor vastgoedbeheer opgenomen.

In onderstaande tabel zijn de jaarlijkse kosten voor de gemeente samengevat (afgeronde bedragen). De nadere onderbouwing is in bijlage 6 weergegeven.

Kosten gemeente per (theater)jaar						**Sloop/vernieuwbouw**		**Na oplevering**	
	2018/2019	**2019/2020**	**2020/2021**	**2021/2022**	**2022/2023**	**2023/2024**	**2024/2025**	**2025/2026**	**2025/2027**
Eindresultaat	€ -1.278.000	€ -1.278.000	€ -1.278.000	€ -1.278.000	€ -1.278.000	€ -1.078.000	€ -1.078.000	€ -1.909.000	€ -1.909.000
Exploitatiesubsidie - structurele verhoging (**10.1.c**)			€ -115.000	€ -115.000	€ -115.000	€ -115.000	€ -115.000	€ -115.000	€ -115.000
Exploitatiesubsidie - programmering Buitensocieteit (par. **10.1.d**)			€ -150.000	€ -150.000	€ -150.000	€ -150.000	€ -150.000	€ -150.000	€ -150.000
Kosten gemeente (exploitatiesubsidie en vastgoed)	€ -1.278.000	€ -1.278.000	€ -1.543.000	€ -1.543.000	€ -1.543.000	€ -1.343.000	€ -1.343.000	€ -2.174.000	€ -2.174.000
Groot onderhoud tot sloop (par. **9**)		€ -590.000							
Eenmalige afschrijving t.g.v. sloop (par. **6.3** en **10.1.f**)						€ -533.000			
	€ -1.278.000	**€ -1.868.000**	**€ -1.543.000**	**€ -1.543.000**	**€ -1.543.000**	**€ -1.876.000**	**€ -1.343.000**	**€ -2.174.000**	**€ -2.174.000**

Voor de nieuwe situatie (na de oplevering) zijn de kosten voor de gemeente voor theater de Hanzehof (exploitatie en vastgoed) dus ruim € 2.1 miljoen. De kosten voor de gemeente stijgen ten opzichte van de huidige subsidie hierdoor met circa € 900.000,- dat als volgt is te verdelen:
- exploitatie + € 250.000,-
- vastgoed + € 650.000,-.

Tot aan de oplevering moet de gemeente rekening houden met gemiddeld circa € 300.000,- extra kosten per jaar.

Met het volgende moet rekening worden gehouden:
- indien tot de sloop van de Hanzehof nog onvoorziene kosten voor onvermijdbaar onderhoud ontstaan moeten deze door de gemeente worden gefinancierd
- de geraamde kosten zijn prijspeil 2019; extra kosten door prijsstijgingen en benodigde indexatie van de subsidies zijn niet opgenomen
- geen rekening is gehouden met de realisatie van een tijdelijke voorziening

- de kapitaallasten voor het vastgoed worden jaarlijks minder door de autonome daling van de financieringslasten (rente en afschrijving)
- de kosten voor de toekomstige exploitatie en de tijdelijke huisvesting zijn indicatief bepaald; bij nadere uitwerking kunnen deze nog wijzigen
- met kosten voor de ruimtelijke inpassing van het gebouwcomplex, zoals zichtlijnen Buitensociëteit en park, is geen rekening gehouden; voor terreininrichting direct rondom het gebouw is wel een bedrag opgenomen
- diverse risico's die extra kosten tot gevolg hebben zoals extra transitiekosten of vertraging in de bouw; in de volgende fase wordt een risicoanalyse uitgevoerd.

10.2 Muzehof

Overdracht gebouw naar gemeente

Door de eventuele overdracht van het eigendom van het gebouw naar de gemeente gaat de Muzehof de huur van € 80.000,- betalen aan de gemeente i.p.v. aan de Hanzehof.

Tijdens het sluitingsjaar (sloop/vernieuwbouw).

Zoals eerder gesteld gaan we ervan uit dat de huidige huur die de Muzehof nu betaalt aan de Hanzehof voldoende is voor de tijdelijke huisvesting.

Na de opening van het nieuwe gebouw.

In de nieuwe situatie wordt door de Muzehof een groter aantal vierkante meters gebruikt dan op dit moment. Conform de gehanteerde methode voor Theater de Hanzehof worden voor de Muzehof de extra kapitaallasten t.g.v. de vernieuwbouw niet aan hen toe berekend. De extra servicekosten (schoonmaak, energie etc.) worden wel doorberekend aan de Muzehof. Met de vaststelling van de toekomstige subsidie moet rekening worden gehouden met de te betalen huur en extra opbrengsten zodat dit voor de Muzehof grotendeels kostenneutraal zal zijn.

11. Aanpak vervolg incl. planning

Om te komen tot een vernieuwde Hanzehof moeten zowel een nieuw gebouw worden gerealiseerd maar tegelijkertijd voor de beide organisaties de samenwerking worden ontwikkeld. Deze moet de omschreven doelstellingen kunnen bereiken en het nieuwe gebouw exploiteren. Hiervoor is het noodzakelijk om een gefaseerd proces te doorlopen waarbij op duidelijke momenten de gemeenteraad besluiten kan nemen. De bijbehorende planning is in bijlage 7 weergegeven.

De volgende fases kunnen hiervoor worden onderkend:

- Besluit van de Raad - uitwerken plan
  Op basis van dit rapport neemt de Raad het besluit om het scenario verder te laten uitwerken m.b.t. het gebouw en de organisatie inclusief de bijbehorende financiële consequenties.
- Definitiefase
  - het opstellen van een plan van aanpak voor het gehele project met in detail voor de definitiefase
  - in overleg met alle betrokkenen onderzoeken welke organisaties kunnen worden gehuisvest en deelnemen in de activiteiten
  - opstellen ambitieplan op basis van de inhoudelijke doelstelling waarbij alle participanten worden betrokken
  - opstellen van een Programma van Eisen voor het gebouw
- Besluit van de Raad - voorbereidingskrediet
  Op basis van de resultaten van de definitiefase neemt de Raad het besluit om het scenario (gebouw en organisatie) verder te laten uitwerken tot een ontwerp met een daarbij benodigd voorbereidingskrediet
- Ontwerpfase
  Nadat de architect en andere adviseurs zijn geselecteerd wordt het ontwerp van het gebouw (Voorontwerp+) gemaakt, de organisatie incl. doelstelling wordt nader uitgewerkt en de noodzakelijke budgetten (investering en exploitatie) worden geraamd.
- Besluit van de Raad - uitvoeringskrediet
  Op basis van de resultaten van de ontwerpfase keurt de Raad het ontwerp en de organisatie goed met de daarbij benodigde budgetten (investering en toekomstige subsidies) zodat het ontwerp kan worden uitgewerkt en vervolgens de bouw kan starten.
- Bouwteamfase
  Nadat de uitvoerende partijen (aannemer en installateur) zijn geselecteerd wordt gezamenlijk het ontwerp uitgewerkt tot een uitvoeringsgereed ontwerp. Op basis hiervan wordt de opdracht tot de bouw gegeven.
- Realisatiefase
  De noodzakelijke sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd waarna de bouw kan beginnen. Na de bouwkundige oplevering wordt het gebouw ingericht waarna het in gebruik kan worden genomen.

In bijgaande indicatieve overall planning (bijlage 7) zijn deze fases in de tijd weergegeven. Deze planning is een realistische planning die ligt tussen een optimistische planning en een planning op ervaringen met andere projecten (vertragingen). Hiermee is de verwachting dat de sloop start medio 2023 en de nieuwe Hanzehof begin 2025 kan openen.

Bijlage 1 Ruimtebehoefte Hanzehof/Muzehof

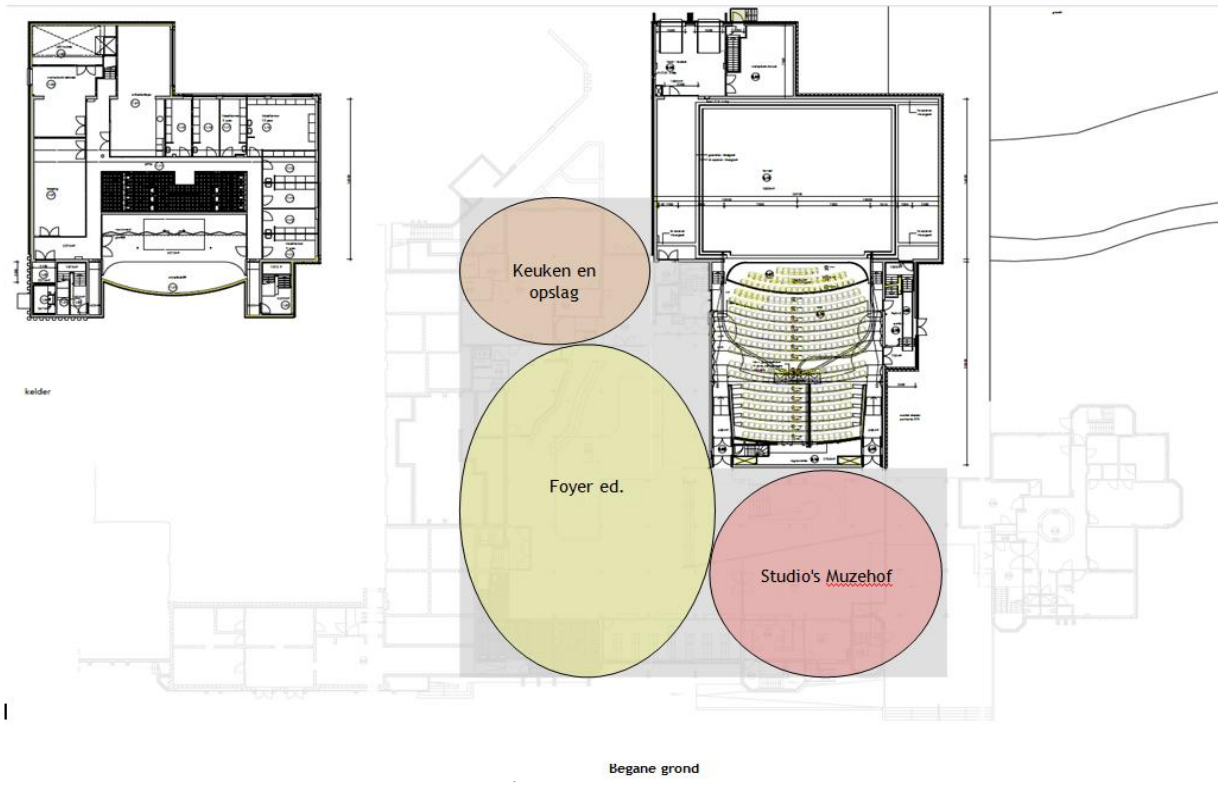
Hanzehof Zutphen RUIMTEBEHOEFTE					
	Ruimte omschrijving		Subtotaal nuttige oppervlakte [m2]	Totaal nuttige oppervlakte [m2]	Bruto vloer-oppervlakte [m2]
1.	**Entree**			205	287
1.1	Hal		50		
1.2	Kassa		20		
1.3	Kantoor		15		
1.4	Garderobe	1200 jassen	120		
2.	**Publieksruimten**			961	1345
2.1	Foyer	650 personen	650		
2.2	Bars	12x3 m	36		
2.3	Keuken ed.		100		
2.4	Garderobe personeel		30		
2.5	Berging foyer		50		
2.6	Damestoiletten	20	60		
2.7	Herentoiletten	10	25		
2.8	Mindervalide toilet	2	10		
3.	**Theaterzaal**	**Bestaand 1.500 m2** 553 zitplaatsen			
	Zaal	374 zitplaatsen			
	Balkon	179 zitplaatsen			
	Toneel				
	Kleedruimten				
4.	**Buitensociëteit**	**Bestaand 950 m2** 650 zitplaatsen Max. 1050 bezoekers		34	48
4.1	Kleedruimten		24		
4.2	Sanitair artiesten		10		
4.3	Artiestenfoyer	Bij Theaterzaal			
4.4	Laden/lossen	Huidige verwijderen	20		
4.5	Berging	Huidige verwijderen	30		
5.	**Kleine zaal**			264	370
5.1	Muzezaal/Kleine zaal	150 toeschouwers	200		
5.2	Berging		30		
5.3	Kleedruimten		24		
5.4	Sanitair artiesten		10		
6.	**Studio's**			1453,75	2035
6.1	Theaterstudio 1		140		
6.2	Berging		30		
6.3	Theaterstudio 2	Studio - Extra	140		
6.4	Berging		24		
6.5	Theaterstudio Hanzehof		140		
6.6	Dansstudio		140		
6.7	Kleedkamer		20		
6.8	Kleedkamer		20		
6.9	Berging		17		
6.10	Muziekstudio		100		
6.11	Berging		30		

6.12	Muziekstudio		100		
6.13	Muziekstudio		30		
6.14	Berging		17		
6.15	Muziekstudio		24		
6.16	Muziekstudio		24		
6.17	Berging		7		
6.18	Muziekstudio 1		24		
6.19	Muziekstudio 2		40		
6.20	Berging		17		
6.21	Muziekstudio		60		
6.22	Muziekstudio		30		
6.23	Berging		17		
6.24	Muziekstudio		40		
6.25	Muziekstudio		30		
6.26	Berging		17		
6.27	Muziekstudio		60		
6.28	Muziekstudio		60		
6.29	Berging		17		
6.30	Muziekstudio		60		
	Reductie t.o.v. norm Kunstconnectie		-15% -221		
6.31	Diverse		200		
7.	**Subzalen**			62,5	88
7.1	Vergaderruimte	15 personen	37,5		
7.2	Vergaderruimte	10 personen	25		
8.	**Overige**			285	399
8.1	Kantoren Hanzehof		100		
8.2	Kantoren Muzehof		100		
8.3	Opslag algemeen		50		
8.4	Berging schoonmaak		5		
8.5	Afvalcontainerruimte		30		

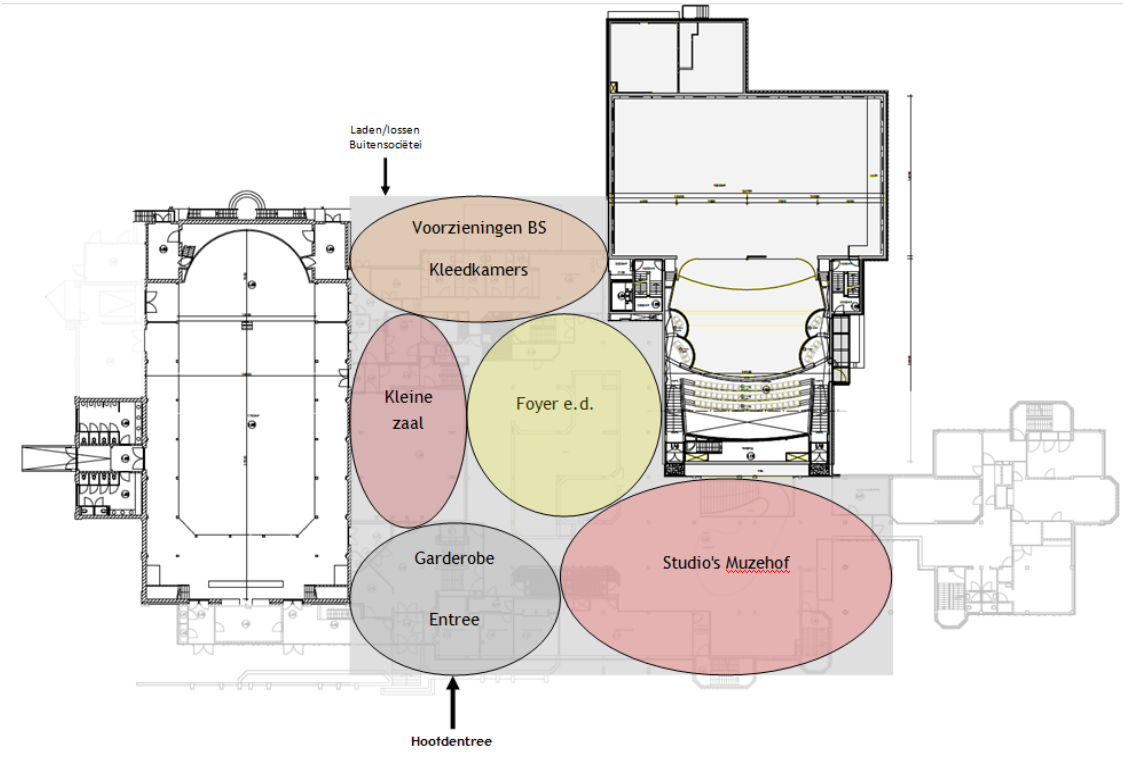
Ruimtebehoefte

Functioneel nuttige oppervlakte	100%	3.265
Indelingsverlies	5%	163
Horizontaal verkeer	16%	522
Niet-statische bouwdelen	3%	98
Verhuurbare vloeroppervlakte	124%	4.049
Installaties	8%	261
Verticaal verkeer	4%	131
Statische bouwdelen	4%	131
Bruto vloeroppervlakte	140%	4.571
	Afgerond	4.600

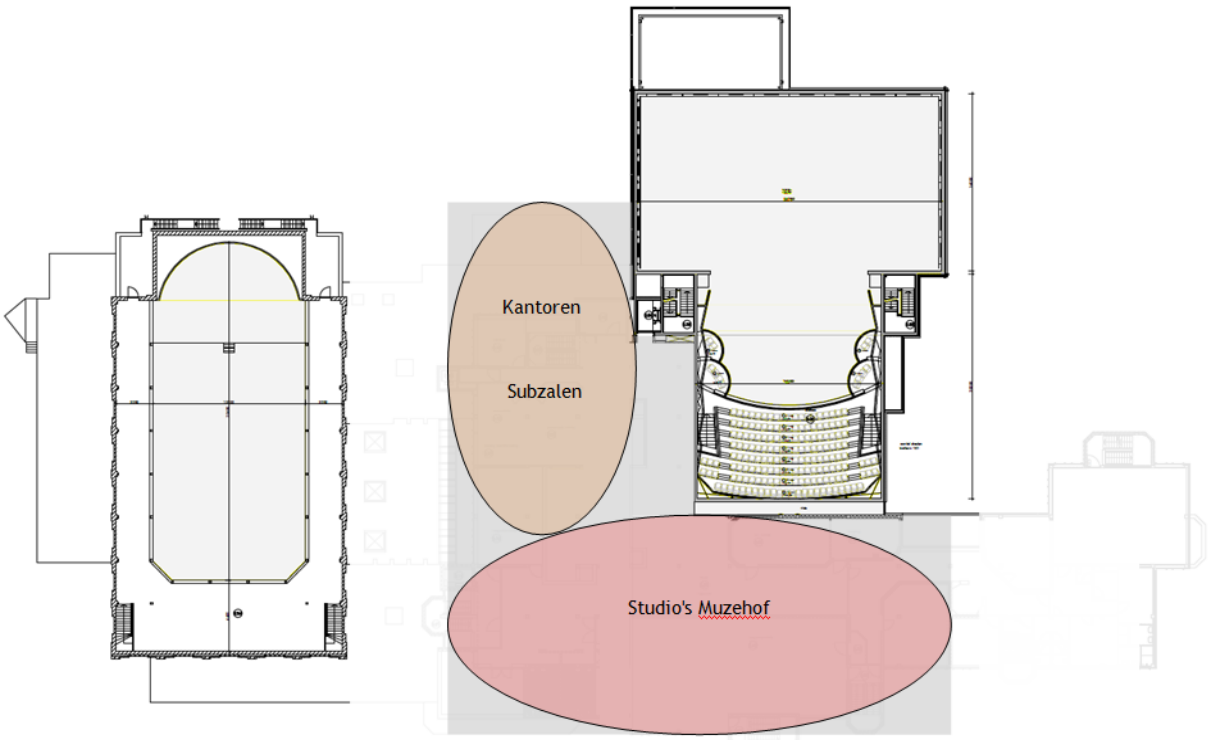
Bijlage 2 Vlekkenplan



Begane grond



1e verdieping



2e verdieping

Bijlage 3 Investeringskosten Hanzehof

Casco					3.800	m2 bvo
Sloopkosten						
	Totaal Sloopkosten		€	30	€	114.000
Constructie onderbouw		€	11,03	€	0	
Constructie bovenbouw		€	22,58	€	0	
Afbouw gevel		€	162,26			
Afbouw daken en plafonds		€	58,05			
Inbouw		€	78,45			
Afwerkingen		€	114,20			
Overige bouwk. voorz.		€	13,39	€	460	€ 1.747.856
	Totaal bouwkundige werken			€	460	€ 1.747.856
W-installaties		€	41,42			
Klimaatinstallaties		€	166,04			
E-installatie		€	217,99			
Transportinstallaties		€	20,81			
	Totaal installaties			€	446	€ 1.695.818
Vaste inrichting		€	46,11			
	Totaal vaste inrichting			€	46	€ 175.218
Terreinvoorzieningen		€	20,00			
	Totaal terreinvoorzieningen			€	20	€ 76.000
Aanpassingen Theaterzaal						€ 300.000
Totaal directe bouwkosten				€	1.002	€ 4.108.892
Totaal indirecte bouwkosten			17,6%			€ 723.165
	Totaal bouwkosten casco					€ 4.832.057
Losse inrichting		€	100			
ICT		€	25			
Losse techniek		€	10			
	Totaal gebruikers voorz.			€	135	€ 513.000
	Subtotaal					€ 5.345.057
Honoraria			15%	€		801.759
Algemeen			3%	€		160.352
	Subtotaal			€		6.307.167
Reserve/onvoorzien			10%	€		630.717
	Totale investeringskosten (prijspeil 2019)			€		6.937.884
Prijsstijgingen tot oplevering		p.m.		p.m.		
	Investering casco			€		6.937.884

Nieuwbouw					800	m2 bvo
Sloopkosten						
	Totaal sloopkosten Muzehof		€	30	€	36.000
Constructie onderbouw		€	110,29			
Constructie bovenbouw		€	225,83			
Afbouw gevel		€	162,26			
Afbouw daken en plafonds		€	58,05			
Inbouw		€	78,45			
Afwerkingen		€	114,20			
Overige bouwk. voorz.		€	13,39	€	762	€ 609.976
	Totaal bouwkundige werken			€	762	€ 609.976
W-installaties		€	41,42			
Klimaatinstallaties		€	166,04			
E-installatie		€	217,99			
Transportinstallaties		€	20,81			
	Totaal installaties			€	446	€ 357.014
Vaste inrichting		€	46,11			
	Totaal vaste inrichting			€	46	€ 36.888
Terreinvoorzieningen		€	20,00			
	Totaal terreinvoorzieningen			€	20	€ 16.000
Totaal directe bouwkosten				€	1.305	€ 1.055.878
Totaal indirecte bouwkosten			17,6%			€ 185.835
	Totaal bouwkosten nieuwbouw			€	1.535	€ 1.241.713
Losse inrichting		€	100			
ICT		€	25			
Losse techniek		€	10			
	Totaal gebruikers voorz.			€	135	€ 108.000
	Subtotaal					€ 1.349.713
Honoraria			15%	€		202.457
Algemeen			3%	€		40.491
	Subtotaal			€		1.592.661
Reserve/onvoorzien			10%	€		159.266
	Totale investeringskosten (prijspeil 2019)			€		1.751.927
Prijsstijgingen tot oplevering		p.m.		p.m.		
	Investering nieuwbouw			€		1.751.927

Buitensocieteit					
Plaatsen oorspronkelijke kozijnen			€	100.000	
Klimaatinstallatie			€	500.000	
Aanpassingen entree			€	50.000	
Diverse			€	20.000	
Totaal directe bouwkosten			€	670.000	
Totaal indirecte bouwkosten		17,6%	€	117.920	
Totaal bouwkosten Buitensocieteit			€	787.920	
Losse inrichting					
ICT					
Losse techniek					
Totaal gebruikers voorz.			€	-	
Subtotaal			€	787.920	
Honoraria		15%	€	118.188	
Algemeen		3%	€	23.638	
Subtotaal			€	929.746	
Reserve/onvoorzien		10%	€	92.975	
Totale investeringskosten (prijspeil 2019)			€	1.022.720	
Prijsstijgingen tot oplevering	p.m.		p.m.		
Investering Buitensocieteit			€	1.022.720	

	Totaal
	€ 9.712.532

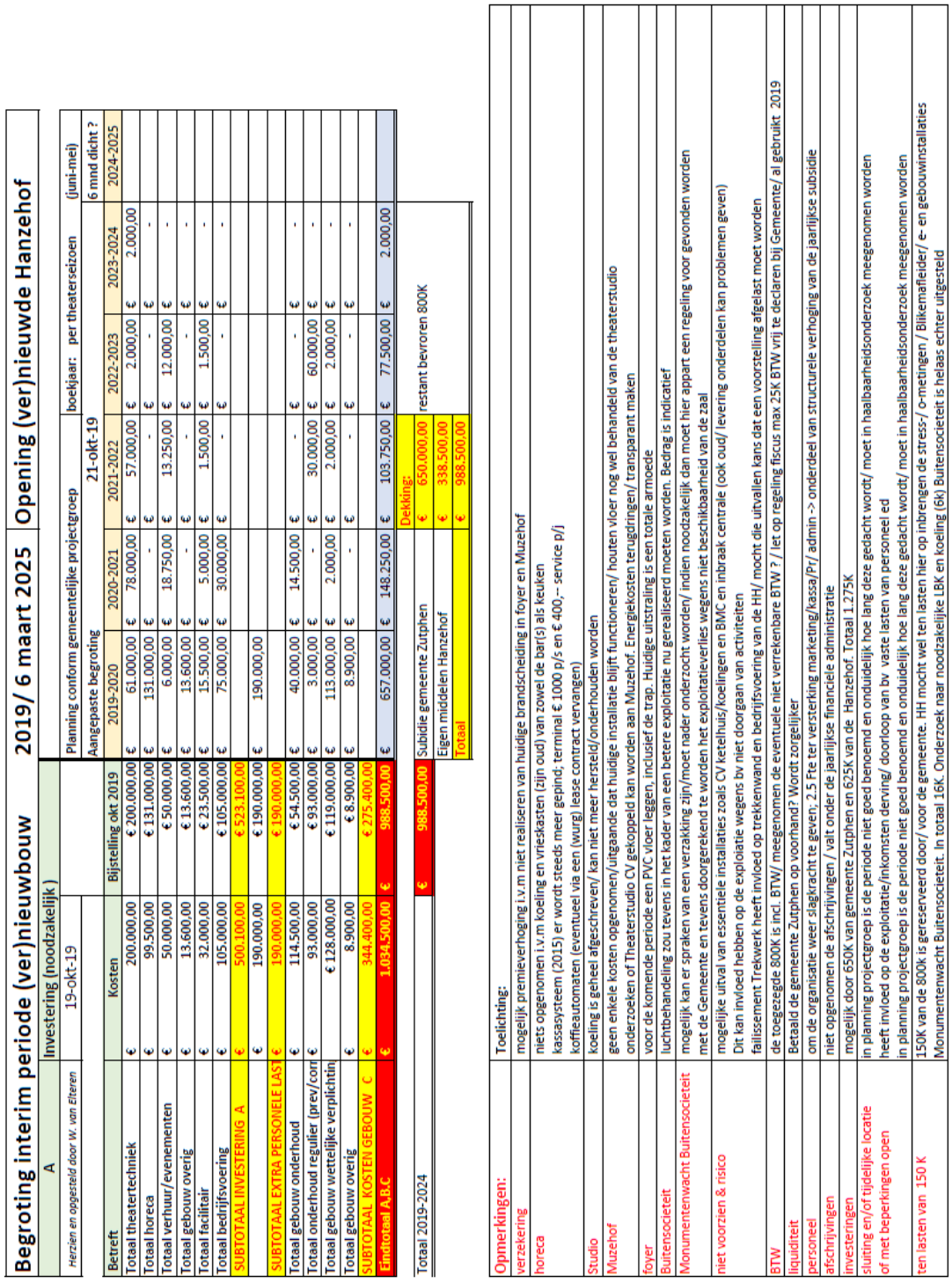
Conform Bouwkostenkompas 2019 - Muziekzaal

Bijlage 4 Afschrijving boekwaarde vaste activa 2023

Hanzehof
Afschrijving boekwaarde vaste activa per juli 2023

ACTIVA	BOEKWAARDE op 1 juli 2023	
Vastgoed		
Nieuwbouw theaterzaal	€ 5.548.358,00	geen sloop
Gebouwen	€ 495.552,00	sloop
Keuken	€ 30.533,00	sloop
Verbouwing Buitensoos	€ 95.290,00	geen sloop
Inventaris horeca		
Winterhalter vaatwasser PT-L Plus	€ 3.362,17	sloop
Friteuse Berto's 2x18 L	€ 1.349,50	sloop
Afzuigkap in keuken (engie)	€ 2.139,58	sloop
Waterkoker Animo wandmodel	€ 306,01	sloop
	€ 7.157,26	
Inventaris toneel		
Geluidsinstallatie RBS 2e deel	€ 13.905,90	geen sloop
Geluidsinstallatie RBS 3e deel	€ 7.493,05	geen sloop
Sennheiser/lade tunnel incl …	€ 583,33	geen sloop
Behringer mixer X32 + soundcraft	€ 667,20	geen sloop
	€ 22.649,49	
Inventaris kantoor		
Geldkluis	€ 600,00	geen sloop
Copier IM C3000	€ 1.217,33	geen sloop
	€ 1.817,33	
Totaal van activa die worden gesloopt		
Vastgoed	€ 526.085,00	
Inventaris horeca	€ 7.157,26	
	€ 533.242,26	

Bijlage 5 Begroting interim periode (ver)nieuwbouw



Begroting interim periode (ver)nieuwbouw 2019/ 6 maart 2025 Opening (ver)nieuwde Hanzehof

A	Investering (noodzakelijk)		Planning conform gemeentelijke projectgroep				boekjaar: per theaterseizoen		(juni-mei)
Herzien en opgesteld door W. van Elteren	19-okt-19		Aangepaste begroting			21-okt-19			6 mnd dicht ?
Betreft	Kosten	Bijstelling okt 2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	
Totaal theatertechniek	€ 200.000,00	€ 200.000,00	€ 61.000,00	€ 78.000,00	€ 57.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00		
Totaal horeca	€ 99.500,00	€ 131.000,00	€ 131.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -		
Totaal verhuur/evenementen	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 6.000,00	€ 18.750,00	€ 13.250,00	€ 12.000,00	€ -		
Totaal gebouw overig	€ 13.600,00	€ 13.600,00	€ 13.600,00	€ -	€ -	€ -	€ -		
Totaal facilitair	€ 32.000,00	€ 23.500,00	€ 15.500,00	€ 5.000,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ -		
Totaal bedrijfsvoering	€ 105.000,00	€ 105.000,00	€ 75.000,00	€ 30.000,00	€ -	€ -	€ -		
SUBTOTAAL INVESTERING A	€ 500.100,00	€ 523.100,00							
	€ 190.000,00	€ 190.000,00	€ 190.000,00						
SUBTOTAAL EXTRA PERSONELE LAST	€ 190.000,00	€ 190.000,00							
Totaal gebouw onderhoud	€ 54.500,00	€ 54.500,00	€ 40.000,00	€ 14.500,00	€ -	€ -	€ -		
Totaal onderhoud reguller (prev/corr	€ 93.000,00	€ 93.000,00	€ 3.000,00	€ -	€ 30.000,00	€ 60.000,00	€ -		
Totaal gebouw wettelijke verplichtin	€ 128.000,00	€ 119.000,00	€ 113.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ -		
Totaal gebouw overig	€ 8.900,00	€ 8.900,00	€ 8.900,00	€ -	€ -	€ -	€ -		
SUBTOTAAL KOSTEN GEBOUW C	€ 344.400,00	€ 275.400,00							
Eindtotaal A.B.C	€ 1.034.500,00	€ 988.500,00	€ 657.000,00	€ 148.250,00	€ 103.750,00	€ 77.500,00	€ 2.000,00		

Totaal 2019-2024	€ 988.500,00	Subidie gemeente Zutphen	Dekking: € 650.000,00	restant bevroren 800K
		Eigen middelen Hanzehof	€ 338.500,00	
		Totaal	€ 988.500,00	

Opmerkingen:	Toelichting:
verzekering	mogelijk premieverhoging i.v.m niet realiseren van huidige brandscheiding in foyer en Muzehof
horeca	niets opgenomen i.v.m koeling en vrieskasten (zijn oud) van zowel de bar(s) als keuken kassasysteem (2015) er wordt steeds meer gepind; terminal € 1000 p/s en € 400,-- service p/j koffieautomaten (eventueel via een (wurg) lease contract vervangen)
Studio	koeling is geheel afgeschreven/ kan niet meer hersteld/onderhouden worden
Muzehof	geen enkele kosten opgenomen/uitgaande dat huidige installatie blijft functioneren/ houten vloer nog wel behandeld van de theaterstudio onderzoeken of Theaterstudio CV gekoppeld kan worden aan Muzehof. Energiekosten terugdringen/ transparant maken
foyer	voor de komende periode een PVC vloer leggen, inclusief de trap. Huidige uitstraling is een totale armoede
Buitensocieteit	luchtbehandeling zou tevens in het kader van een betere exploitatie nu gerealiseerd moeten worden. Bedrag is indicatief
Monumentenwacht Buitensocieteit	mogelijk kan er spraken van een verzakking zijn/moet nader onderzocht worden/ indien noodzakelijk dan moet hier appart een regeling voor gevonden worden met de Gemeente en tevens doorgerekend te worden het exploitatieverlies wegens niet beschikbaarheid van de zaal
niet voorzien & risico	mogelijke uitval van essentiele installaties zoals CV ketelhuis/koelingen en BMC en inbraak centrale (ook oud/ levering onderdelen kan problemen geven) Dit kan invloed hebben op de exploatie wegens bv niet doorgaan van activiteiten failissement Trekwerk heeft invloed op trekkenwand en bedrijfsvoering van de HH/ mocht die uitvallen kans dat een voorstelling afgelast moet worden
BTW	de toegezegde 800K is incl. BTW/ meegenomen de eventuele niet verrekenbare BTW ? / let op regeling fiscus max 25K BTW vrij te declaren bij Gemeente/ al gebruikt 2019
liquiditeit	Betaald de gemeente Zutphen op voorhand? Wordt zorgelijker
personeel	om de organisatie weer slagkracht te geven; 2,5 Fte ter versterking marketing/kassa/Pr/ admin -> onderdeel van structurele verhoging van de jaarlijkse subsidie
afschrijvingen	niet opgenomen de afschrijvingen / valt onder de jaarlijkse financiele administratie
investeringen	mogelijk door 650K van gemeente Zutphen en 625K van de Hanzehof. Totaal 1.275K
sluiting en/of tijdelijke locatie of met beperkingen open	in planning projectgroep is de periode niet goed benoemd en onduidelijk hoe lang deze gedacht wordt/ moet in haalbaarheidsonderzoek meegenomen worden heeft invloed op de exploitatie/inkomsten derving/ doorloop van bv vaste lasten van personeel ed in planning projectgroep is de periode niet goed benoemd en onduidelijk hoe lang deze gedacht wordt/ moet in haalbaarheidsonderzoek meegenomen worden
ten lasten van 150 K	150K van de 800k is gereserveerd door/ voor de gemeente. HH mocht wel ten lasten hier op inbrengen de stress-/ o-metingen / Blikemafleider/ e- en gebouwinstallaties Monumentenwacht Buitensocieteit. In totaal 16K. Onderzoek naar noodzakelijke LBK en koeling (6k) Buitensocieteit is helaas echter uitgesteld

N.b. uiteindelijk is voor Extra personeelslasten € 60.000,- minder toegekend omdat dit structurele lasten zouden betekenen.

Bijlage 6 Financiën Hanzehof

Financien Hanzehof
Versie 8-11-2019

	Begroting HH 2018-2019 incl. reservering groot onderhoud		Kosten gemeente		2020/2021 t/m 2022/2023		Kosten gemeente		Eigendom vastgoed bij gemeente 2023/2024 en 2024/2025		Kosten gemeente		Eigendom vastgoed bij gemeente 2025/2026		Kosten gemeente	
					Begroting Hanzehof				Begroting Hanzehof				Begroting Hanzehof			
Theatervoorstellingen		€ 28.000			€ 28.000				€ -				€ 28.000			
Verhuur Hanzehof		€ 320.000			€ 320.000				€ -				€ 240.000	€ 80.000		10.2
Horeca Hanzehof		€ 205.000			€ 205.000								€ 205.000			
Beheer Hanzehal		€ 212.000			€ 212.000				€ 212.000				€ 212.000			
Sponsoring		€ 36.000			€ 36.000								€ 36.000			
Personeelskosten		€ -966.000			€ -966.000								€ -966.000			
Financieringslasten Hanzehof		€ -196.000			€ -196.000				€ -600.000	10.1g)						
Bruto lasten	€ -740.000															
Afschrijvingen	€ -429.000										€ -304.765			€ -300.343		10.1.h)
Financiele baten en lasten	€ -311.000										€ -255.334			€ -255.334		10.1.h)
Extra afschrijvingen wegens sloop/nieuwbouw														€ -506.675		10.1.h)
Gemeentelijke vastgoedsubsidie		€ 544.000	€ -544.000	10.1.a)			€ -544.000	10.1.a)								
Gebouw- en investeringsgebonden kosten vastgoed HH		€ -312.000			€ -312.000				€ -104.000				€ -295.642			
Onderhoud, reparaties en schoonmaakartikelen	€ -133.000															
Reservering groot onderhoud	€ 0										€ -			€ -250.000		10.1.h)
Energiekosten	€ -104.000															
Teruggave energiebelasting	€ 16.000															
Belastingen	€ -36.000															
Verzekeringen	€ -55.000															
Overige kosten		€ -61.000			€ -61.000				€ -26.000				€ -61.000			
Huur gebouwcomplex Hanzehof													€ -440.250	€ 440.250		
Vastgoedbeheer													€ -75.000			
Resultaat Hanzehof		€ -734.000			€ -734.000				€ -518.000				€ -1.041.892			
Gemeentelijke exploitatiesubsidie		€ 734.000	€ -734.000		€ 734.000	€ -734.000			€ 518.000	€ -518.000			€ 601.642	€ -601.642		
Gemeentelijke vastgoedsubsidie				10.1.a)									€ 440.250	€ -440.250		10.1.a)
Eindresultaat		€ 0	€ -1.278.000		€ 0	€ -1.278.000			€ -	€ -1.078.099			€ -	€ -1.908.994		

Kosten gemeente per (theater)jaar	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	Sloop/vernieuwbouw 2023/2024	2024/2025	Na oplevering 2025/2026	2025/2027
Eindresultaat	€ -1.278.000	€ -1.278.000	€ -1.278.000	€ -1.278.000	€ -1.278.000	€ -1.078.099	€ -1.078.099	€ -1.908.994	€ -1.908.994
Exploitatiesubsidie - structurele verhoging (**10.1.c**)			€ -115.000	€ -115.000	€ -115.000	€ -115.000	€ -115.000	€ -115.000	€ -115.000
Exploitatiesubsidie - programmering Buitensocieteit (par. **10.1.d**)			€ -150.000	€ -150.000	€ -150.000	€ -150.000	€ -150.000	€ -150.000	€ -150.000
Kosten gemeente (exploitatiesubsidie en vastgoed)	€ -1.278.000	€ -1.278.000	€ -1.543.000	€ -1.543.000	€ -1.543.000	€ -1.343.099	€ -1.343.099	€ -2.173.994	€ -2.173.994
Groot onderhoud tot sloop (par. **9**)		€ -590.000							
Eenmalige afschrijving t.g.v. sloop (par. **6.3** en **10.1.f**)						€ -533.242			
	€ -1.278.000	€ -1.868.000	€ -1.543.000	€ -1.543.000	€ -1.543.000	€ -1.876.341	€ -1.343.099	€ -2.173.994	€ -2.173.994
		€ 590.000	€ 265.000	€ 265.000	€ 265.000	€ 598.341	€ 65.099	€ 895.994	€ 895.994

Bijlage 7 Overall planning Nieuwe Hanzehof

Nieuwe Hanzehof - Overall planning

Id	Taa	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum
1		**Besluit Raad**	1 mnd	vri 20-12-19	don 16-1-20
2					
3		**Defintiefase**	**220 dagen?**	**vri 17-1-20**	**don 19-11-20**
4		Opzetten Plan van Aanpak	3 mndn	vri 17-1-20	don 9-4-20
5		**Organisatie**	**160 dagen**	**vri 10-4-20**	**don 19-11-20**
6		Uitwerken deelnemende organisaties	3 mndn	vri 10-4-20	don 2-7-20
7		Opstellen ambitieplan	3 mndn	vri 3-7-20	don 24-9-20
8		Uitwerken exploitatie	2 mndn	vri 25-9-20	don 19-11-20
9		**Gebouw**	**100 dagen**	**vri 3-7-20**	**don 19-11-20**
10		Opstellen Programma van Eisen gebouw	3 mndn	vri 3-7-20	don 24-9-20
11		Investeringskostenraming	2 mndn	vri 25-9-20	don 19-11-20
12					
13		**Besluitvorming Raad (voorbereidingskrediet)**	**110 dagen?**	**vri 20-11-20**	**don 22-4-21**
14		Voorbereiding	3 mndn	vri 20-11-20	don 11-2-21
15		Behandeling College	1 mnd	vri 12-2-21	don 11-3-21
16		Behandeling Raad	1,5 mndn	vri 12-3-21	don 22-4-21
17					
18		**Ontwerpfase**	**230 dagen?**	**vri 12-3-21**	**don 27-1-22**
19		**Gebouw**	**200 dagen**	**vri 23-4-21**	**don 27-1-22**
20		Selectie architect en adviseurs	3 mndn	vri 23-4-21	don 15-7-21
21		Schetsontwerp	2 mndn	vri 16-7-21	don 9-9-21
22		Voorlopig ontwerp+	4 mndn	vri 10-9-21	don 30-12-21
23		Investeringskostenraming	1 mnd	vri 31-12-21	don 27-1-22
24		**Organisatie**	**180 dagen?**	**vri 23-4-21**	**don 30-12-21**
25		Organisatie ontwerp	6 mndn	vri 23-4-21	don 7-10-21
26		Exploitatie	3 mndn	vri 8-10-21	don 30-12-21
27					
28		**Tijdelijke huisvesting**	**120 dagen?**	**vri 12-3-21**	**vri 27-8-21**
29		Huisvesting Muzehof	6 mndn	vri 12-3-21	vri 27-8-21
30		Programmering Hanzehof	6 mndn	vri 12-3-21	vri 27-8-21
31					
32		**Besluitvorming Raad (uitvoeringskrediet)**	**110 dagen**	**vri 28-1-22**	**don 30-6-22**
33		Voorbereiding	3 mndn	vri 28-1-22	don 21-4-22
34		Behandeling College	4 wkn	vri 22-4-22	don 19-5-22
35		Behandeling Raad	6 wkn	vri 20-5-22	don 30-6-22
36					
37		**Bouwteamfase**	**260 dagen?**	**vri 1-7-22**	**don 29-6-23**
38		**Gebouw**	**260 dagen**	**vri 1-7-22**	**don 29-6-23**
39		**Selectie uitvoerende partijen**	3 mndn	vri 1-7-22	don 22-9-22
40		Uitwerken ontwerp tot uitvoeringsgereed	6 mndn	vri 23-9-22	don 9-3-23
41		Omgevingsvergunning	20 wkn	vri 16-12-22	don 4-5-23
42		Defintieve uitvoeringsopdracht	2 mndn	vri 5-5-23	don 29-6-23
43		**Organisatie**	**240 dagen**	**vri 29-7-22**	**don 29-6-23**
44		Realisatieplan	12 mndn	vri 29-7-22	don 29-6-23
45					
46		**Realisatiefase**	**440 dagen**	**vri 30-6-23**	**don 6-3-25**
47		**Gebouw**	**440 dagen**	**vri 30-6-23**	**don 6-3-25**
48		Sloop	2 mndn	vri 30-6-23	don 24-8-23
49		Bouw	18 mndn	vri 25-8-23	don 9-1-25
50		Inrichting	2 mndn	vri 10-1-25	don 6-3-25
51		**Organisatie**	**440 dagen**	**vri 30-6-23**	**don 6-3-25**
52		Organisatie tijdens sloop/bouw	440 dagen	vri 30-6-23	don 6-3-25
53		Opbouwen organisatie	12 mndn	vri 5-4-24	don 6-3-25
54					
55		Opening	0 dagen	don 6-3-25	don 6-3-25

