Bijlage 8. <u>Prognose financiële effecten en kapitaallasten vernieuwbouw Ogterop</u>

De noodzakelijke vernieuwbouw Ogterop, geraamd op bruto € 18.000.000, kent een meerjarenplanning met vervolgstappen. Deze planning wordt gehanteerd als uitvoerings- en financiële planning voor de vernieuwbouw. De fasering in de uitvoeringsplanning is de basis voor de globaal verwachte uitwerking van de financiële consequenties kapitaallasten per jaar. (Tabel 1. Prognose financiële effecten kapitaallasten vernieuwbouw Ogterop tijdens uitvoering)

Uitgangspunt voor rente is de omslagrente van 2,5% en afschrijving is conform financiële verordening volgens de componentenmethode waarbij de volgende lineaire afschrijvingstermijnen worden gehanteerd:

Bouw 40 jaar, Installaties 20 jaar en Terreinen 15 jaar.

Tabel 1. Prognose financiële effecten kapitaallasten vernieuwbouw Ogterop tijdens uitvoering.

	Hoofdzaak acties	Fasering	Krediet	Raming Exploitatielast per jaar
2021	• Juni besluit raad • Q3-Q4 ; voorbereiding intern / pve /architectenselectie	Voorbereidings-krediet tbv Ontwerpfase	€ 250.000	Rente m.i.v. 2022
2022	• Q1-Q2 ; VO / businesscase realiseren • Medio 2022 : evaluatie / **<u>operationeel besluit raad</u>** • Q3-Q4 ; uitwerken bestek / planologie + vergunningen	Krediet i.v.m. Realisatie businesscase Investeringkrediet € 18.000.000	€ 300.000	Rente per 1-1-2022 (€ 250.000) € 6.250 **<u>afweegmoment</u>** Voorbereidings-krediet tlv exploitatie
2023	• Q1-Q2; aanbesteding / installaties • juni 2023 sluiting Ogterop • Q3-Q4 : sloop / start bouw (18 maanden)	Aanbesteding en sloop/start bouw 2023	€ 2.000.000	Rente per 1-1-2023 (€ 550.000) € 13.750
2024	• Bouw	Bouw 2024	€10.000.000	Rente per 1-1-2024 (€ 2.550.000) € 63.750
2025	• Q1-Q2 oplevering / proefdraaien • sept 2025 Opening Ogterop	Afronding en oplevering 2025; opening sept 2025	€ 5.450.000	Rente per 1-1-2025 (over € 12.550.000) € 313.750

2026	• Eerste volledige jaar exploitatie			Volledige rente en afschrijving vanaf 2026 (€ 18.000.000 -/- €3.500.000 externe bijdragen) Netto te activeren € 14.500.000 Conform stichtings-kosten en exploitatie-prognose € 711.000 opzet

Effect op de financiële (balans) positie

De bruto investering van € 18 mln wordt eerst geheel voorgefinancierd. De externe bijdragen geraamd op € 3,5 en € 1,5 mln worden in mindering gebracht op de investering op het moment van ontvangst. De uiteindelijke investering wordt netto geactiveerd op de balans.

Conform onderliggende planning vernieuwbouw ontstaat vanaf 2023 een financieringsbehoefte. Hiertoe zullen financiële middelen moeten worden aangetrokken welke doorwerken in de financiële positie (o.a. netto-schuldquote, solvabiliteit). De positie zal weer iets verbeteren zodra externe bijdragen binnenkomen.

Doorlopende kapitaallasten

In de huidige exploitatie van Ogterop is een component (reeds geactiveerde) investeringen die in de vernieuwbouw geïntegreerd worden meegenomen. De doorlopende kapitaallasten (rente en afschrijving) die horen bij deze investeringen bedragen vanaf de begroting 2025 ca. € 37.000 per jaar.

Kapitaalvernietiging bij sloop

Bij de sloop in het 3^{e} kwartaal van 2023 is sprake van kapitaalvernietiging voor een deel van de bestaande investeringen. De boekwaarde per 31 december 2023 is voor de Theatergerelateerde en Vastgoed investeringen samen ca. € 328.000. Dit bedrag wordt in het boekjaar 2023 (sloop) als desinvestering ineens ten laste van de exploitatie van Ogterop gebracht.

Uitwerking Ontwerpfase (medio 2021 – medio 2022)

De eerstvolgende fase kenmerkt zich als de Ontwerpfase. Op dit moment is er weliswaar een Haalbaarheidsstudie met oplossingsrichtingen, maar dat kan niet beschouwd worden als een bouwplan. Diverse inhoudelijke keuzes moeten en kunnen nog worden gemaakt.

1 Activiteiten

Onderstaande tabel geeft een indruk van de te ondernemen activiteiten. Het eindresultaat van deze fase is een (operationeel) raadsbesluit ten aanzien van het Ontwerp en het Investeringskrediet.

	2021		2022		
	Q3	**Q4**	**Q1**	**Q2**	**Q3**
Opstellen Plan van Aanpak Ontwerpfase.	x				
Inventariseren uitgangspunten voor PvE (intern en met stakeholders) Onder meer circulaire bouw?	x	x			
Architectenselectie		x	x		
Opstellen PvE			x	x	
Maken Voorlopig Ontwerp				x	
Lobby en marketing, communicatie	x	x	x	x	
Aanvragen subsidies / maken overeenkomsten / = realiseren buca		x	x	x	
Besluit college/raadsvoorstel inzake ontwerp en investeringskrediet / P&C cyclus				x	x

2 Organisatie

De gemeente Meppel fungeert binnen het bouwproject als opdrachtgever (gemeentelijk vastgoed en exploitatie Ogterop). Tevens organiseert Meppel het project en voert het op relevante onderdelen zijn publieke taak uit. Dit vraagt om een uitstekende afstemming met en binnen de lopende organisatie van Meppel. In het op te stellen Plan van Aanpak wordt dit uitgewerkt.

3 Kosten Ontwerpfase

De kosten voor deze fase zullen voornamelijk bestaan uit : interne en externe adviseursuren, inkooptraject, maken PvE en VO door architect, projectleiding en projectfacilitering zoals communicatie. Als taakstellend budget is voor deze fase (tot medio 2022) een bedrag van € 250.000 geraamd, waarvan in 2021 € 80.000.

Rapport vernieuwbouw Schouwburg Ogterop, stichtingskosten en exploitatieprognose

Het rapport is gebaseerd op het uitgangspunt van een bijdrage van ca. 5 mln externe financiering ten aanzien van investeringen (kosten en dekking). Het geschetste beeld van de exploitatie in de situatie na de vernieuwbouw geeft een geraamde structurele gemeentelijke bijdrage aan van € 1.520.000. In het rapport is dit aangegeven als going concern vanaf het vierde jaar na heropening, ná afloop van een vast te stellen garantiebudget voor opstart- en frictiekosten. Dat is een toename van € 650.000 ten opzichte van de gemeentelijke bijdrage in 2019. In dit laatste volledige exploitatiejaar vóór de coronacrisis bedroeg het resultaat uit de jaarrekening
€ 870.000. Nb: het gaat om afgeronde bedragen.

Het moge duidelijk zijn dat de exploitatie van het vernieuwde Ogterop niet alleen wijzigt door de nieuwe kapitaalslasten. In de bijlage 5 is terug te lezen dat er positieve effecten zijn, zoals meer inkomsten door zakelijke verhuur. Aan de andere kant brengt een vernieuwd gebouw meerkosten met zich mee, bijvoorbeeld zoals een hogere OZB. Daarnaast is in de exploitatieprognose van bijlage 5 uitgegaan van een aantal nog te beïnvloeden elementen.

Hieronder zijn enkele elementen benoemd, die een inkleuring geven van het genoemde verschil van € 650.000. In bijlage 5 wordt hierop ook nader ingegaan.

De geraamde kapitaallasten zijn gebaseerd op het vigerende beleid van de gemeente Meppel. Er is gerekend met omslagrente (totaalfinanciering) en ten opzichte van een projectfinanciering geeft dit

een negatief effect op de exploitatie van schouwburg Ogterop in de orde van grootte van € 200.000 tot € 250.000.

Met betrekking tot uitgaven voor gebouwonderhoud is in de exploitatieprognose uitgegaan van een bedrag dat hoort bij een reguliere reservering voor (preventief) onderhoud en vervangingen, zodat de vernieuwde accommodatie ook in de toekomst in een goede staat blijft. Het huidige bedrag is gebaseerd op de beleidslijn om alleen voor hoognodige zaken te investeren. Dit verklaart voor een belangrijk deel de ophoging van de huisvestingskosten met ca € 190.000.

In de prognose is ook een bedrag van € 50.000 door schouwburg Ogterop opgenomen voor uitvoering van een Productiehuis. Het gaat om een gewenste ontwikkeling met flinke kansen voor medefinanciering.

Daarnaast is in de prognose geadviseerd om in de eerste drie jaar na heropening een garantiebudget in de exploitatie op te nemen, hetgeen de hogere bedragen in de eerste drie jaar verklaart.

Het jaar 2026 is het eerste volledige exploitatiejaar met een vernieuwde (hogere) structurele exploitatie last voor schouwburg Ogterop.