

## **Toelichtingen op de financiële jaarrekening en de exploitatiebegroting over 2015.**

### ***Exploitatiebegroting***

Door de steeds maar weer opduikende vertragingen en het wederom moeten uitstellen van de feitelijke oplevering van het gebouw hebben we de exploitatiebegroting voor 2015 ook enkele malen moeten bijstellen.

Omdat de gemeente Zutphen eigenaar is van het gebouw hebben wij nauwelijks invloed kunnen uitoefenen op de voortgang van de bouw.

De urgentie dat, juist ook uit economische overwegingen, wij zo snel als mogelijk over een volwaardig gebouw wilden beschikken leefde blijkbaar minder bij de gemeente. Zo hebben wij dat althans ervaren daar de feitelijke opleveringsdatum wel vijf maal is opgeschoven, van 1 april naar 1 juli, van 1 juli naar 1 september, naar 1 oktober, naar 1 december en uiteindelijk naar vlak voor Kerstmis. Sancties of juridische stappen vanuit de gemeente richting hoofdaannemer hebben wij niet gezien. Alleen een faillissement van een onderaannemer is als overmacht aan te merken (maar dat was al na de zomer). Voor het overige hebben wij tot op de dag van vandaag geen idee waarom de bouw zoveel vertraging heeft opgelopen. Officiële excuses vanuit de gemeente hebben wij nooit gehad, laat staan enige financiële compensatie voor onze inkomsten dervingen.

Als vergelijkende cijfers hebben we een exploitatie begroting opgenomen waarbij werd uitgegaan van een volledig gebruik van het gebouw in 2015 (versie 1) en een bijgestelde versie, waarbij de oplevering zou plaatsvinden per 1 september (versie 2). De verhuur van de (vergader)zalen en werkruimtes en de exploitatie van de horeca (Grand Café en kookstudio) hebben we in 2015 dus vrijwel niet kunnen effectueren, met uitzondering van het veldwerkklokaal, dat we per 1 september hebben kunnen verhuren aan het Baudartius College. Waarmee ons belangrijkste verdienmodel uit zicht bleef en mede van invloed was op het afhaken van aspirant - horecaondernemers.

### ***Management en beheer***

In "normale" omstandigheden had een onbezoldigd bestuur op afstand kunnen besturen, een bezoldigde beheerder in deeltijd de beheersfuncties van gebouw en terreinen kunnen verzorgen en een horeca-ondernemer op eigen risico worden belast met de exploitatie van het Grand Café en de kookstudio en de verhuur van de zalen. Het is anders gelopen en het bestuur heeft zowel in 2014 als in 2015 haar handen vol gehad aan allerlei regelzaken en beheersmatige taken. Veel is er toch tot stand gekomen dankzij het vele werk van vele vrijwilligers, waarvan de inzet in uren en de economische, naast de maatschappelijke meerwaarde, nauwelijks tot uitdrukking komt in deze financiële jaarrekening. Daarvoor verwijzen wij u verder naar het burgerjaarverslag over 2015 wat wij ook hebben gemaakt.

### ***Bouwkosten voor eigen rekening***

Al in 2013, voor de brand in januari 2014, hebben we kosten moeten maken voor de bouw. Aanloopkosten, zoals de kosten van een architect, adviezen voor energiebesparende maatregelen, kosten voor het aanvragen van (bouw-)vergunningen, leges, etcetera. Na de brand moesten veel van die werkzaamheden opnieuw uitgevoerd worden. Aan totale aanloopkosten voor de bouw hebben we uiteindelijk ruim € 45.000,- uitgegeven. Om de exploitatie van het gebouw rendabeler te maken hebben we een aantal aanpassingen aan het gebouw voorgesteld, zoals het situeren van een horeca ruimte en een kookstudio. Die kwamen met een deel van het

meerwerk van de hoofdaannemer voor eigen rekening. Met de gemeente hebben we kosten voor eigen rekening vastgesteld op een bedrag van € 54.000,-- Het meerwerk van de aannemer voor onze rekening bedroeg € 6.000,--. Totaal voor eigen rekening : € 105.000,--. Deze kosten zijn in de financiële jaarrekening geactiveerd en zouden in tien jaar worden afgeschreven, dus terugverdiend moeten worden uit de exploitaties van de komende tien jaren. Deze kosten hebben ons in liquide, dus financiële moeilijkheden gebracht.