

Investerings- en exploitatieraming Homanshof Anloo

Deze investerings- en exploitatieraming is na overleg met de heer F.J.R. van der Velden van Stichting Het Drents Landschap tot stand gekomen.

Incidentele investering, te verdelen in Aankoop en Verbeteringsinvestering:

Aankoop

De huidige vraagprijs van het complex bedraagt € 350.000, te verhogen met overdrachtsbelasting (10,4%), totaal € 388.000. Dit bedrag is exclusief de kosten van overdracht, zoals notariskosten en kosten Kadaster.

Op de panden rust de bestemming: maatschappelijke doeleinden

Staatsbosbeheer heeft het complex in de jaren '90 gekocht voor de volgende prijzen (excl. Overdrachtsbelasting):

- Boerderijcomplex, kadastrale grootte 1.007 m², jaar van aanschaf 1994 € 94.159
 - Terrein (parkeerterrein), kadastrale grootte 1.475 m², jaar van aanschaf 1996€ 13.613
- Er is indertijd door de staat een beroep gedaan op vrijstelling van de overdrachtsbelasting.

Verbeteringsinvestering

De verbeteringsinvestering bestaat uit de volgende componenten:

1. Achterstallig onderhoud
2. Verduurzamingsmaatregelen

Achterstallig onderhoud

Het achterstallig onderhoud van de boerderij betreft onder andere rietwerk, schilderwerk, voeg- en metselwerk en herstel van de dakconstructie.

De kosten hiervan worden geraamd op in totaal € 30.000.

De staat van onderhoud van de naastgelegen schuur, die overigens geen beschermde status heeft, is onbekend. Het gaat om een sober vormgegeven en uitgevoerde schuur.

Vermoedelijk zal hier in ieder geval houtwormbestrijding en schilderwerk van de houten delen aan het exterieur nodig zijn.

De kosten hiervan worden geraamd op in totaal € 7.500.

Ten slotte vraagt ook het stookhok om herstel. Hiervan bedragen de kosten circa € 1.500.

Verduurzamingsmaatregelen

Het verduurzamingsconcept dat wordt toegepast is afhankelijk van het beoogde gebruik. Als de boerderij in gebruik blijft als expositieruimte zijn weinig maatregelen nodig, omdat er geen hoge mate van comfort nodig is. Ook voor de instandhouding van het interieur volstaat een temperatuur van (minimaal) 10 tot 12 graden. Als de boerderij gebruikt gaat worden voor (bijvoorbeeld) vergaderingen, lezingen en andere activiteiten zijn er hogere eisen qua comfort.

Afhankelijk van het gekozen gebruikskoncept is er sprake van een investering van enkele tienduizenden euro's (isolatie) tot circa € 70.000 (isolatie plus een nieuw verwarmingsconcept).

De schuur is volledig casco en kent geen enkele vorm van isolatie. De ruimte wordt verwarmd middels een houtkachel, die centraal in de ruimte staat. Het verduurzamen van de schuur vraagt een hoge investering, waarvan de hoogte afhankelijk is van de te nemen maatregelen.

De kosten zijn op voorhand lastig in te schatten.

Op het dak van de schuur kunnen mogelijk zonnepanelen worden geplaatst, maar dit is vergunningsplichtig. Ook is het de vraag of het dak het kan dragen. Door verzekeraars worden ook steeds strengere eisen gesteld aan draagkracht van de constructie en brandveiligheid. De kosten zijn afhankelijk van het aantal panelen.

Gerekend wordt met een investering van circa € 10.000.

Renovatie en/of herinrichting van boerderij en theeschenkerij (schuur)

De bestaande exposities (Geopark enz. kijk ook op [Platvorm | opdrachtgevers | Homanshof](#)) in de boerderij zijn een voorwaarde voor de Steungroep om behouden te blijven alsmede de functie van theeschenkerij in de schuur. Met name om de museale functie uit te kunnen blijven oefenen met de aantrekkingskracht op educatieve en recreatieve en sociale gebieden. Maar als er in de inrichting meer of anders geïnvesteerd c.q. onderhouden moet worden ten gunste van bovengenoemde functies zullen de kosten hiervan variëren, afhankelijk van de overeengekomen ambitie.

Recapitulatie	€
Aankoop incl. kosten koper	388.000
Verbeteringsinvesteringen:	
1. Achterstallig onderhoud:	
a. Boerderij	30.000
b. Schuur en stookhok	9.000
2. Verduurzamingsmaatregelen:	
a. Boerderij	70.000
b. Schuur	p.m.
c. Zonnepanelen	10.000
Totale incidentele investering excl. p.m.-posten	507.000

Jaarlijkse exploitatiebegroting

Deze bestaat uit:

1. Lasten voor de eigenaar
2. Baten en lasten voor de gebruiker

Jaarlijkse lasten voor de eigenaar

De eigenaarslasten bestaan uit 5 categorieën, de jaarlijkse begroting is als volgt:

1. Onderhoud, bestaande uit:	
a. Onderhoudskosten boerderij	9.000
b. Onderhoudskosten schuur	5.000
c. Onderhoudskosten bakhuis	500
2. Belastingen	800
3. Verzekeringspremie	1.000
4. Overig beheer (personeel Drents Landschap, contractbeheer, admin. etc.)	3.000
5. Overhead 14%	2.500
Totaal	22.000
Af: Sim-subsidie	<u>- 3.000</u>
Jaarlijks exploitatietekort	19.000

Jaarlijkse baten en lasten gebruiker

Deze bestaan uit:

1. Baten	
a. Donateurs	750
b. Entreegelden	15.000
c. Theeschenkerij	4.625
d. Toiletgebruik	500
e. Verhuuropbrengsten	1.500
f. Exposanten	2.625
Totaal	25.250
2. Lasten (begroting nog nader in te vullen):	
a. Klein onderhoud	
b. Dagelijks beheer (schoonmaak, vrijwilligers, inventaris e.d.)	
c. Tuinonderhoud	
d. Energie	
e. Inboedelverzekering	

Toelichting op de jaarlijkse baten gebruiker

- **Donateurs:**
Veel dorpsbewoners dragen de Homanshof een warm hart toe. Vrienden van de Homanshof zijn dus goed te vinden. We hebben gerekend met 100 donateurs die € 7,50 betalen.
- **Entreegelden:**
Tot dusver was "de Homanshof" zonder bemensing geopend. Wij gaan uit van een minimaal dagelijks bemenste opening door vrijwilligers van en via de beheerstichting. Omgerekend naar de cijfers van het CBS is een bezoekersaantal van 1500 bezoekers

mogelijk voor een klein museum met expositie.

De gemiddelde entree is € 10,= (CBS)

- **Uitbreiding Theeschenkerij**

500 gasten die naast koffie thee wat gebruiken zoals gebak, kopen van regionale producten. Hiervoor worden afspraken gemaakt door de beheerstichting en lokale en regionale productleveranciers met bijv. een kleine verkoop marge.

Gerekend is met minimaal € 1,=marge.

- **Coffee to go**

Uitbreiding van de theeschenkerij met functie van coffee to go

€ 3,00 per kopje (incl. kostprijs per kopje en een (duurzame) herbruikbare koffiebeker volgens de huidige richtlijnen per juli 2023)

Kostprijs per kopje:

Inkoop koffie 9 tot 11 cent, wij gaan uit van 15 cent voor goede koffie

Afschrijving koffieapparaat 3 tot 5 cent

Onderhoud machine 3 tot 5 cent

Suiker 1 cent

Overig (personeel) vrijwilliger 0 ct.

Totaal gerekend met 50 ct. per kopje kostprijs

- **Betaald toiletbezoek**

Recreanten en passanten die alleen gebruik willen maken van het toilet.

uitgaande van 750 personen per jaar a € 1,= per bezoek.

- **Ruimte verhuur/trouwlocatie**

De Homanshof heeft een bijzondere en sfeervolle entourage. Daar willen mensen wel vergaderen of tijdelijk verblijven. Te denken valt aan teams van bedrijven of familiebijeenkomsten of als trouwlocatie voor het officiële gedeelte. Kosten zijn geraamd op € 50,= -100,= per dagdeel, in de raming is uitgegaan van € 75,- bij 20x per jaar verhuren.

- **Exposanten** We willen amateurs en professionals de kans geven om te exposeren. Na het beoordelen van het werk, wordt besloten of de expositie door kan gaan. De beheerstichting heeft gerekend € 175,- voor het organiseren van een expositie. Als het geëxposeerde werk **niet te koop** is vragen wij een bijdrage van € 300,- voor de expositie. Van elk verkocht werk krijgt de stichting 20% provisie. Uitgaande bij de raming van 10 exposanten met werk dat niet te koop is. Inclusief verzekeringen, website vermeldingen en dergelijk; deze zijn geraamd op € 375 per jaar