



**BESLUITVORMENDE NOTA**  
**AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**  
No. @@

---

Afdeling/eenheid/cluster: Ingenieursbureau Beleidsontwikkeling	Projectnaam: Actualisatie vastgoedexploitatie dokter Jansencentrum	Bijl.: 1	Datum: 30 maart 2022	Stellers: G. Kamphuis N. van der Ende
--	---	-------------	-------------------------	---

**Portefeuille:** II

**Onderwerp:** Actualisatie vastgoedexploitatie dokter Jansencentrum.

**Voorgesteld besluit**

1. Kennis te nemen van de actualisatie van de vastgoedexploitatie van het Dokter Jansencentrum;
2. De gemeenteraad te informeren.

**Doelstelling**

Het actualiseren van de vastgoedexploitatie van het dokter Jansencentrum.

**Inleiding**

Op 6 mei 2019 heeft de gemeenteraad de aankoop van de locatie en de opstallen van het voormalig dokter Jansencentrum bekrachtigd en is de vastgoedexploitatie (VEX) vastgesteld. Bij vaststelling is afgesproken dat de raad jaarlijks geïnformeerd wordt over de ontwikkeling van de VEX en dat deze exploitatie jaarlijks herzien wordt.

Bij de vaststelling van de primitieve begroting 2021 heeft de gemeenteraad het exploitatietekort dokter Jansencentrum van € 85.854 opgevangen uit de Algemene Reserve Grondexploitatie (ARG). Via de tweede kwartaalbegrotingswijziging is een aanvullend budget van € 12.983,- beschikbaar gesteld ten behoeve van de geactualiseerde / herziene vastgoedexploitatie van het dokter Jansencentrum. Bij de decemberrapportage 2021 is nogmaals € 77.896 aan de ARG onttrokken ten behoeve van de exploitatie van het dokter Jansencentrum. In totaal is er voor 2021 € 176.733 aan de ARG onttrokken. In deze memo geven wij u een terugblik over 2021 en een vooruitblik over 2022 en 2023.

**Terugblik 2021**

In 2021 heeft COVID-19 haar invloed gehad op de exploitatie van het dokter Jansencentrum. Aan de kostenkant heeft het o.a. geleid tot meer schoonmaakkosten. Daartegenover staat dat we extra ruimtes verhuurd hebben voor de COVID-19 afdeling en de vaccinatiepost van de GGD. De COVID-19 afdeling is per 1 juli 2021 gesloten. De vaccinatiepost van de GGD is het gehele jaar in bedrijf geweest en dit heeft geleid tot extra (huur)inkomsten.

**Argumenten**

*1.1 Hogere (huur)opbrengsten, maar druk op servicekosten*

De huurinkomsten zijn in 2021 hoger uitgevallen dan bij de geactualiseerde VEX van 2021 is geprognosticeerd. De extra huurinkomsten zijn veroorzaakt doordat de ingerichte corona-afdeling een aantal maanden langer in gebruik genomen is dan verwacht en gehoopt was. Daarnaast is er een aantal nieuwe huurders waar geen rekening mee gehouden was.

De servicekosten die in rekening worden gebracht dekken de gemaakte kosten (o.a. de technische ondersteuning, balie werkzaamheden, afvoeren van afval, ICT en schoonmaak van de gehuurde ruimten) niet volledig, terwijl de hoogte van de vergoeding voor de servicekosten wel vastligt in de bestaande huurovereenkomsten. De werkelijke baten zijn circa € 17.000 hoger..

*1.2 Hogere kosten gebouwonderhoud, energie, personeel en facilitaire kosten*

Gebouwonderhoud

In 2021 zijn de werkelijke gebouwgebonden kosten € 5.075 lager uitgevallen dan verwacht. . De kosten zijn o.a. gemaakt om de brandmeldinstallatie weer volgens de normen te laten functioneren en de koeling van het gebouw te herstellen.

### Energiekosten

In heel Nederland nemen de energiekosten toe. Dit treft ook de energiekosten van dit gebouw (m.n. belasting en gas). In totaal is er in 2021 ruim € 501.000 uitgegeven aan de energievoorzieningen van het dokter Jansencentrum. Dit is circa € 21.000 meer dan begroot. Over de toekomstige energiekosten in 2022 bent u apart geïnformeerd. Voor 2022 is er reeds € 300.000 extra budget beschikbaar gesteld voor de energiekosten van het dokter Jansencentrum. De verwachting is dat er in 2023 nogmaals een dergelijk bedrag beschikbaar gesteld moet worden voor de inkoop van energie van het dokter Jansencentrum.

### Personele en facilitaire kosten

Ook de personele en facilitaire kosten vielen in 2021 hoger uit dan geraamd. De uiteindelijke personele en facilitaire kosten vielen minder hoog uit dat in de eerste helft van 2021 was verwacht. De werkelijke kosten zijn circa € 8.500 hoger uitgevallen dan vooraf begroot. Dit wordt vooral veroorzaakt door extra schoonmaakkosten i.v.m. COVID-19.

### **Vooruitblik 2022 en 2023**

#### Algemeen

Vanaf maart 2022 is een deel van het dokter Jansencentrum in gebruik voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. De financiële gevolgen voor de vastgoedexploitatie zijn nog niet inzichtelijk en derhalve nog niet meegenomen in deze actualisatie.

#### Opbrengsten

In 2022 verwachten we circa € 1.050.000 en in 2023 circa € 1.062.500 aan inkomsten te genereren.

#### Kosten

In 2022 verwachten we circa € 1,4 mln. aan kosten te maken en in 2023 circa € 1,3 mln. De grootste kostenpost is en blijft de energie. Zowel de inkoop van gas als van elektra is de komende tijd een stuk duurder dan voorheen. Voor 2022 heeft de raad al een extra budget van € 300.000 beschikbaar gesteld. De verwachting is dat er voor 2023 opnieuw een groot deel van de kosten besteed worden voor de energievoorziening van het gebouw.

#### Verwacht resultaat

Voor 2022 verwachten we een negatief resultaat van circa € 338.500. En voor 2023 is de verwachting dat er nogmaals circa € 237.000 'tekort' ontstaat. Deze verliezen zijn voor het grootste gedeelte te wijten aan de hogere energieprijzen.

Door de vertraagde ontwikkeling (door grondverwervingsproces, samenwerkings-/ontwikkeltraject) van het gezondheidsplein aan de Urkerweg 4 verwachten we dat het dokter Jansencentrum tot eind 2023 operationeel moet zijn. Vandaar dat er voor 2023 ook een begroting gepresenteerd is.

Dekking van het saldo van verwachte hogere baten en hogere lasten vindt plaats ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG).

### **Bijlage**

- Actualisatie vastgoedexploitatie dokter Jansencentrum 2022-2023