

Vastgoedexploitatie - BATEN		2019	2020	2021	
Kostensoort	Gemiddelde variant	verwacht	verwacht	TOTAAL	
Huidige huuropbrengst		€ 1.122.000,00	€ 1.144.440,00		
Totaal		€ 1.122.000,00	€ 1.144.440,00	€ 3.366.440	
	0,803				
Vastgoedexploitatie - Lasten					
Kostensoort		verwacht	verwacht		
Gebouwgebonden kosten	€ 228.781	€ 291.701	€ 298.993		
Energiekosten	€ 223.952	€ 263.000	€ 270.311		
Belastingen/verzekeringen	€ 24.082	€ 30.600	€ 31.212		
Personele kosten	€ 268.115	€ 340.680	€ 347.494		
Facilitaire kosten	€ 16.135	€ 20.502	€ 20.912		
ICT	€ 32.752	€ 41.616	€ 42.448		
Optimalisatie IB kosten; gebouw gebonden lasten	€ 48.164-	€ -61.200	€ -62.424		
Licentie Ultimo	€ 3.016	€ 4.162	€ 4.245		
Transitiekosten (eenmalig)	€ 300.076				
reeds bestaande voorbereidingskrediet	€ 50.000				
Eenmalige kosten aankoop activa	€ 12.000				
Onvoorzien	€ 50.000	€ 51.000	€ 52.020		
Totaal	€ 1.160.744	€ 982.061	€ 1.005.211	€ 3.353.235	
VERWACHT RESULTAAT	€ -277.730	€ 139.939	€ 139.229	€ 13.205	

Opmerkingen/uitgangspunten

- de volgende prijsindex is toegepast 1,02
- de bovenstaande bedragen zijn gebaseerd op offertes, cijfers van voorgaande jaren
- de onderhoudskosten zijn gebaseerd op een raming van het IB NOP; in deze raming is gerekend met een kostenoptimalisatie van 20% waar echter een investering van 10% aan vooraf gaat per saldo zal de te verwachten kostenbesparing 10% (ca. 30k) zijn. Verder zien wij mogelijkheden om daar bovenop een extra besparing te realiseren van 60k. Dit zal een taakstelling worden richting het IB van de gemeente
- de personele kosten zijn gebaseerd op de daadwerkelijk kosten van het personeel wat wordt overgenomen van de curator, gebaseerd op kosten specificatie van Ziezzo
- het betreft een raming op basis van de huidige inzichten. Er kunnen wijzigingen zich voordoen gedurende de looptijd
- De opbrengsten zijn gebaseerd op de te verwachten huuropbrengsten gebaseerd op het huurpotentieel van de huurcontracten. Gedurende de looptijd kunnen huurders de huur opzeggen (conform de voorwaarden in de huurcontracten)
- het eerder aangevraagde voorbereidingskrediet van 50k is meegenomen in het eerste jaar van de VEX.
- ook zijn de kosten meegenomen die als aangekochte activa zijn aangemerkt tijdens de overname van het pand (inboedel zoals: computers, schermen, gereedschap, AED's ea)

Risico's

- er kunnen zich tegenvallers voordoen in de technische omgeving; bijvoorbeeld meerdere installaties die stuk gaan. Er is gerekend met een gemiddelde aan vervanging/onderhoud
- specifieke installaties die een concreet risico vormen zijn: koel installaties en de brandmeld installatie in gebouw G (huurder schakel)
- Een tweetal huurders heeft aangegeven te willen vertrekken/opzeggen. Die partijen hebben echter nog (lang) doorlopende huurcontracten. De gemeente zal hier een afkoopsom over moeten afspreken met de betrokken partijen dit betekent wel dat de huurinkomsten over de looptijd van 3 jaar zal wijzigen. Maar wel gerekend kan worden met een eenmalige baten
- inzake risico's zijn er in het eerste jaar, twee posten meegenomen als onvoorzien; eenmalig in de transitiekosten 50k en een doorlopende post onvoorzien van 50k over de komende 3 jaar
- er dient rekening te worden gehouden, met name richting het laatste jaar van de exploitatie, dat de huuropbrengsten fors kunnen gaan dalen als grote huurders zullen gaan vertrekken richting het Zorgplein dit zou betekenen dat de inzet van personeel en kosten, verhoudingsgewijs zouden moeten worden verminderd
- inzake onderhoud zou het IB van de gemeente een taakstellende opdracht moeten krijgen om een zo groot mogelijke kosten optimalisatie te realiseren, met een streven van 60k extra bovenop de 30k
- tijdens de biedingsprocedure is er weinig tot geen mogelijkheid geweest om informatie te krijgen. De kans bestaat dat er risico's zich aandienen die op dit moment niet zijn voorzien

Kansen/optimalisaties

- zoals aangegeven bestaan er zeker mogelijkheden om te optimaliseren in het beheer en onderhoud. Er zal worden gekeken welke compartimenten/vleugels kunnen worden afgesloten. waardoor minder kans op onderhoud nodig is en de energielasten omlaag kunnen worden gebracht
- er zal moeten worden afgesproken dat alleen strikt nookzakelijke kosten worden gemaakt voor het onderhoud. Geen 'nice to have's', alleen 'must have's'
- ook verwachten wij dat naast optimalisaties in het energieverbruik ook minder energie zal worden verbruikt tov eerdere jaren.