

MEMO aan Raad

Aan : De raad van gemeente Noordoostpolder
Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 19 februari 2021
Onderwerp : herziening vastgoedexploitatie dokter Jansencentrum

Inleiding

Op 6 mei 2019 heeft de gemeenteraad de aankoop van de locatie en de opstellen van het voormalig dokter Jansencentrum bekrachtigd en is de vastgoedexploitatie (hierna: 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.

In april 2020 is de VEX herzien en is inzichtelijk gemaakt wat de ontwikkelingen zijn geweest in 2019 en wat de verwachtingen zijn voor 2020 en 2021 met mogelijk een doorloop in 2022 (dit is afhankelijk van - de snelheid van - de ontwikkeling van het gezondheidsplein). Via de decemberrapportage van 2020 is de VEX bijgesteld. In deze nota wordt u de herziene VEX aangeboden, worden de ontwikkelingen in 2020 uiteengezet en wordt een doorkijk naar de jaren 2021 en vooralsnog 2022 gegeven. Wanneer blijkt dat de exploitatie in 2023 doorgezet moet worden, wordt u hierover geïnformeerd.

Algemene terugblik

In een jaar waar Covid 19 Nederland in haar greep heeft, kon de bedrijfsvoering van de huurders in het dokter Jansencentrum in veel gevallen gelukkig doorgang hebben. Covid 19 bracht wel een aantal uitdagingen in het gebouw. Er moesten maatregelen getroffen worden in het gebouw om een 1,5 meter samenleving te garanderen. Medewerkers, huurders en bezoeker moe(s)ten zich houden aan de gedragsregels die het RIVM voorgeschreven heeft. In het gebouw is er een Covid afdeling ingericht op de 1^e en 2^e verdieping door de GGD en ZONL en sinds kort is er een vaccinatiepost gecreëerd in het souterrain. In deze bijzondere tijd kan gesteld worden dat de gemeente met het gebouw de zorgontwikkeling heeft kunnen faciliteren en regie kunnen hebben op het benodigde zorgaanbod.

Baten

Lagere (huur)opbrengsten en druk op servicekosten

De huurinkomsten zijn in 2020 lager uitgevallen dan in de decemberrapportage 2020 is geprognosticeerd, maar hoger dan in april 2020. De verlaging komt doordat de extra huurinkomsten van een tweede ingerichte corona-afdeling uiteindelijk niet geëffectueerd zijn. 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. Ten opzichte van de decemberrapportage 2020 is de verwachting dat de opbrengsten in 2021 hoger uit gaan vallen. De oorzaak hiervan is dat er (tijdelijk) ruimtes verhuurd worden voor de opvang van Corona patiënten en een vaccinatiepost tegen het COVID-19 virus is ingericht.

Kosten

Hogere kosten personeel, energie en facilitair

Personele kosten

In 2020 zijn de personeelskosten nagenoeg gelijk aan de begrote kosten van € 438.000. Voor 2021 en 2022 verwachten we dat we de personele kosten naar beneden kunnen brengen. De omvang van de personele kosten verwachten we in 2021 naar circa € 360.000 per jaar te kunnen brengen en in 2022 naar ca. € 350.000. Deze optimalisatie kunnen we uitvoeren door aanpassingen in het personeelsbestand (effectiever en efficiënter inzetten van personeel).

Energiekosten

In 2020 zijn de kosten voor energie hoger uitgevallen dan begroot, namelijk ca. € 52.250 hoger. Dit is meer dan verwacht en komt vooral door de hoge vaste energietarieven, de energiebelasting op gas is hoger dan vooraf verwacht. Voor 2021 is de verwachting dat de energiekosten ca. € 420.000,- gaan bedragen. Dit wordt veroorzaakt door de hogere energiebelasting op gas.. De extra kosten hebben we door een aparte aanbesteding van energie en optimalisaties in het gebouw wel weten te dempen.

Facilitaire kosten

In 2020 zijn de kosten voor de facilitaire dienstverlening nagenoeg gelijk aan de begrote kosten van € 77.100. Voor 2021 en 2022 verwachten we ca. € 75.000,- per jaar aan facilitaire kosten (o.a. voor het koffiesysteem, ongediertebestrijding, sanitaire voorzieningen, bedrijfsafval en schoonmaakartikelen).

Financiën

Status VEX Dr. Jansencentrum feb-21	Actualisatie dec-20		Actualisatie dec-20	Actualisatie feb-21	Actualisatie dec-20	Actualisatie feb-21
BATEN	Begroting 2020	Resultaat 2020	Begroting 2021	Begroting 2021	Begroting 2021	Begroting 2022
huurinkomsten	€ 1.110.563	€ 1.083.845	€ 1.016.639	€ 1.023.686	€ 1.032.908	€ 1.035.236
Coronahotel (3 maanden)				€ 28.472		
Vaccinatiepost (9 maanden)				€ 25.387		
subtotaal	€ 1.110.563	€ 1.083.845	€ 1.016.639	€ 1.077.546	€ 1.032.908	€ 1.035.236
KOSTEN	Begroting 2020	Resultaat 2020	Begroting 2021	Begroting 2021	Begroting 2021	Begroting 2022
Gebouwgebonden kosten	€ 218.815	€ 198.226	€ 190.000	€ 200.000	€ 170.000	€ 180.000
Energiekosten	€ 327.000	€ 379.249	€ 316.200	€ 420.000	€ 322.524	€ 420.000
Belastingen/verzekeringen	€ 17.317	€ 19.801	€ 20.803	€ 20.000	€ 21.219	€ 20.000
Personele kosten	€ 438.000	€ 437.554	€ 387.600	€ 360.000	€ 395.352	€ 350.000
Facilitaire kosten	€ 77.100	€ 75.486	€ 56.100	€ 75.000	€ 57.222	€ 75.000
ICT	€ 45.000	€ 31.704	€ 45.900	€ 37.300	€ 46.818	€ 37.500
Licentie Ultimo	€ 4.400	€ 4.642	€ 4.488	€ 4.700	€ 4.578	€ 4.500
Transitiekosten (eenmalig)		€ 14.234		€ -		€ -
Reeds bestaande voorbereidingskrediet						€ -
Eenmalige kosten aankoop activa						€ -
Onvoorzien	€ 23.900		€ 52.020	€ 30.000	€ 53.060	€ 25.000
Afschrijving Koel- en Brandinstallatie	€ 13.668	€ 11.899	€ 29.383	€ 29.383		
subtotaal	€ 1.165.198	€ 1.172.795	€ 1.022.494	€ 1.176.383	€ 1.070.773	€ 1.112.000
RESULTAAT	€ -54.635	€ -88.950	€ -85.855	€ -98.837	€ -37.865	€ -76.764
VERSCHIL		€ -34.315		€ -12.983		€ -38.899

Toelichting:

Na de decemberrapportage 2020 ging de begroting 2020 uit van een negatief resultaat van € 54.635. In werkelijkheid is 2020 afgesloten met een negatief saldo van € 88.950. Een aanvullend verlies van € 34.315 voor 2020.

De begroting van 2021 ging uit van een negatief resultaat van € 85.854. De verwachting is nu dat er voor 2021 een negatief resultaat ontstaat van € 98.837. Een (negatief) verschil van € 12.983 voor 2021. Er worden in 2021 € 60.906 meer baten verwacht dan bij de decemberrapportage 2020. Daarnaast is de verwachting dat er € 73.889 hogere lasten (voornamelijk energiebelasting op gas) zijn dan geraamd.

Voorgesteld is om de saldi van verwachte hogere baten en hogere lasten te dekken uit de algemene reserve Grondexploitaties. Besluitvorming hierover vindt plaats via de jaarrekening.

Vragen/opmerkingen

Mocht u naar aanleiding van deze memo vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u contact zoeken met dhr. N. van der Ende. Hij is bereikbaar per e-mail n.vanderende@noordoostpolder.nl of telefonisch 0527-633478