

MEMO aan Raad

Aan : De raad van gemeente Noordoostpolder
Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 8 juli 2021
Onderwerp : Stand van zaken VEX dokter Jansencentrum
Eerdere memo's: 19 februari 2021
8 april 2020
24 oktober 2019

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 (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.

Voor 2021 heeft de gemeenteraad via de kwartaalbegrotingswijziging een aanvullend budget van € 12.983,- beschikbaar gesteld ten behoeve van de geactualiseerde / herziene vastgoedexploitatie van het dokter Jansencentrum.

1^e helft 2021

Ook in het eerste half jaar van 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 inmiddels (per 1 juli 2021) gesloten. De vaccinatiepost is nog enkele maanden in het souterrain actief.

Baten

Hogere (huur)opbrengsten, maar druk op servicekosten

De huurinkomsten zijn in de eerste helft van 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. Ook is er een vaccinatiepost operationeel in het dokter Jansencentrum.

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.

Kosten

Hogere kosten gebouwonderhoud en energie

Gebouwonderhoud

In de eerste helft van 2021 zijn de gebouwgebonden kosten hoger uitgevallen dan verwacht. Voor de tweede helft van 2021 verwachten we daarbovenop nog een aantal relatief grote uitgaven te moeten doen voor o.a. de brandveiligheid en de koeling van het gebouw (1 koeling is helaas defect gegaan).

Energiekosten

In heel Nederland nemen de energiekosten toe. Dit treft ook de energiekosten van dit gebouw (m.n. belasting en gas).

In de eerste helft van 2021 zijn de kosten voor energie circa € 20.000 hoger uitgevallen dan verwacht. De verwachting is dat de 2^e helft van 2021 een gelijke trend laat zien en dat er nogmaals € 25.000 extra kosten voor energie bijkomen.

Personele en facilitaire kosten

De personele en facilitaire kosten vallen hoger uit dan geraamd. De verwachting is dat we voor de personele en facilitaire kosten circa € 54.600 extra kwijt zijn dan geraamd. Dit komt vooral door de extra schoonmaak a.g.v. COVID-19 en meer huurders.

Financiën

Status VEX Dr. Jansencentrum	Actualisatie feb. 2021	Stavaza 1-7-2021	Saldo 1-7-2021	Verwachting 2e helft 2021	Verwacht eindsaldo 2021
BATEN	Begroting 2021	Besteed in 2021	Nog beschikbaar in 2021		Tekort / Overschot
huurinkomsten	€ 1.023.686	€ 518.227	€ 505.459	€ 532.950	€ 27.491
Coronahotel (3 maanden)	€ 28.472	€ 43.622	€ -	€ 7.294	€ 22.444
Vaccinatiepost (9 maanden)	€ 25.387	€ 16.925	€ 8.462	€ 16.925	€ 8.462
subtotaal	€ 1.077.546	€ 578.774	€ 513.921	€ 557.169	€ 58.398
KOSTEN	Begroting 2021	Besteed in 2021	Nog beschikbaar in 2021	Verwachting 2e helft 2021	Tekort / Overschot
Gebouwwgebonden kosten	€ 200.000	€ 117.730	€ 82.270	€ 82.270	€ -
Energiekosten	€ 420.000	€ 228.919	€ 191.081	€ 235.000	€ -43.919
Belastingen/verzekeringen	€ 20.000	€ 18.208	€ 1.792	€ -	€ 1.792
Personele kosten	€ 360.000	€ 133.419	€ 226.581	€ 150.000	€ 76.581
Facilitaire kosten	€ 75.000	€ 73.191	€ 1.809	€ 133.000	€ -131.191
ICT	€ 37.300	€ 19.879	€ 17.421	€ 19.879	€ -2.458
Licentie Ultimo	€ 4.700	€ 2.346	€ 2.354	€ 2.346	€ 7
Onvoorzien	€ 30.000	€ 321	€ 29.679	€ -	€ 29.679
Afschrijving Koel- en Brandinstallatie	€ 29.383	€ -	€ 29.383	€ 29.383	€ -
subtotaal	€ 1.176.383	€ 594.015	€ 582.368	€ 651.878	€ -69.510
RESULTAAT	€ -98.837	€ -15.241	€ -68.447	€ -94.709	€ -11.113

Toelichting:

Baten

In de eerste 6 maanden van 2021 is er € 578.774 aan huurinkomsten en servicekosten ontvangen. Dit is circa € 21.534 meer dan verwacht. Voor de tweede helft van 2021 verwachten we nog circa € 557.169 te ontvangen. In totaal verwachten we circa € 58.400 aan extra inkomsten.

Kosten

De totale kosten in de eerste helft van 2021 lopen redelijk in lijn met de verwachting. In totaal zijn er in 2021 tot nu toe € 594.015 aan kosten gemaakt. Voor de tweede helft van 2021 verwachten we extra kosten voor de schoonmaak, brandveiligheid en de koeling van het gebouw en extra kosten voor energie door (nog) hogere gasprijzen. In totaal verwachten we circa € 69.510 extra kosten te moeten maken dan geraamd.

Resultaat

De begroting van februari 2021 ging uit van een negatief resultaat van € 98.837 met een aanvullend budget € 12.983 voor 2021. Op basis van bovenstaande status van de vastgoedexploitatie van 2021 is de voorlopige verwachting dat we het jaar af sluiten met een minimaal extra tekort (van € 11.113). We streven er naar om dit tekort zoveel als mogelijk te beperken en binnen het geraamde budget te blijven.

2023

Door de (iets vertraagde) ontwikkeling van het gezondheidsplein verwachten we dat het dokter Jansencentrum tot medio 2023 operationeel moet zijn. Bij een eerstvolgende doorkijk van de exploitatie van het dokter Jansencentrum wordt daarom voor 2023 ook een begroting gepresenteerd.

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