



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 20.0000803

Afdeling/eenheid/cluster: Ingenieursbureau	Projectnaam: Actualisatie vastgoedexploitatie dokter Jansencentrum	Bijl.: 1	Datum: 21 april 2020	Stellers: G. Kamphuis en N. van der Ende
---	---	-------------	-------------------------	--

Portefeuille: II

Onderwerp: Actualisatie vastgoedexploitatie dokter Jansencentrum

Voorgesteld besluit

1. Kennisnemen van de actualisatie van de vastgoedexploitatie van het dokter Jansencentrum;
2. Kennisnemen van de effecten bij een verlenging van de vastgoedexploitatie van het dokter Jansencentrum met 1 jaar tot en met 2022;
3. De gemeenteraad via de voorjaarsrapportage 2020 voorstellen een budget van in totaal € 216.067 beschikbaar te stellen, bestaande uit € 116.437 lagere baten en € 99.630 hogere lasten ten behoeve van de geactualiseerde vastgoedexploitatie van het dokter Jansencentrum;
4. De raad informeren.

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 vastgoedexploitatie en dat deze exploitatie jaarlijks herzien wordt.

Er is inzichtelijk gemaakt wat de ontwikkelingen zijn geweest in 2019 en wat de verwachtingen zijn voor 2020 en 2021 en mogelijk 2022 (dit is afhankelijk van - de snelheid van - de ontwikkeling van het gezondheidsplein).

Doelstelling

Het actualiseren van de vastgoedexploitatie van het dokter Jansencentrum.

Argumenten

1.1 Lagere (huur)opbrengsten

De servicekosten die in rekening worden gebracht dekken de gemaakte servicekosten (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 vastliggen in diverse huurovereenkomsten. Het is de verwachting dat in 2020, 2021 en mogelijk 2022 de totale huuroopbrengsten inclusief vergoeding servicekosten lager zijn dan de verwachte uitgaven ten tijde van de vastgestelde VEX in mei 2019.

1.2 BTW werkt kostprijsverhogend

In de vastgoedexploitatie, die de raad heeft vastgesteld, is uitgegaan van BTW belaste verhuur. Er blijkt nu geen/nauwelijks sprake te zijn van BTW belaste verhuur, waardoor de BTW voor de gemeente kostprijsverhogend werkt. Dit heeft een kostenverhogend effect op bijna alle kostensoorten in de VEX van het dokter Jansencentrum.

1.3 Hogere kosten personeel, energie en facilitair

Personele kosten

De personeelskosten van het dokter Jansencentrum (medewerkers technische dienst, receptie, schoonmaak en coördinatie) zijn in 2019 hoger uitgevallen dan begroot. Er blijken meer (werk)uren nodig zijn dan vooraf voorzien was. Voor 2020 en verder verwachten we dan ook meer personele kosten te gaan maken dan oorspronkelijk verwacht. In totaal gaan de personele kosten € 387.500 per jaar bedragen.

Energiekosten

De kosten voor energie zijn in 2019 ca. € 29.500 hoger uitgevallen dan begroot. Het verbruik is hoger dan verwacht en de energietarieven zijn ook hoger dan verwacht. Voor 2020 is de verwachting dat de energiekosten ca. € 310.000,- bedragen, € 47.000,- meer dan oorspronkelijk van uit is gegaan.

Facilitaire kosten

De kosten voor de facilitaire dienstverlening zijn in 2019 met ca. € 46.400 hoger uit gevallen dan begroot. Er is facilitair advies ingewonnen wat niet begroot was. Daarnaast is het gebouw voorzien van sanitaire voorzieningen en bijbehorende verbruiksartikelen. Voor 2020 en verder verwachten we ca. € 56.000,- per jaar aan facilitaire kosten (o.a. voor het koffiesysteem, ongediertebestrijding, sanitaire voorzieningen, bedrijfsafval en schoonmaak). Dit is ca. € 35.000 per jaar hoger dan oorspronkelijk geraamd.

Financiën

De begroting 2020 ging uit van een positief resultaat van € 139.939. De verwachting is nu dat er voor 2020 een negatief resultaat ontstaat van € 76.128. Een verschil van € 216.067. Er worden in 2020 € 116.437 minder baten verwacht dan begroot. Daarnaast is de verwachting dat er € 99.630 hogere lasten zijn dan oorspronkelijk geraamd..

Dekking van de hogere lasten en lager baten ten opzichte van de oorspronkelijke raming in de vastgestelde VEX vindt plaats ten laste van de algemene reserve Grondexploitaties.

Bijlage

- Herziening 2020 vastgoedexploitatie dokter Jansencentrum