

Bijlage bij MEMO cie samenleving 6 december 2023

Onderwerp : Stand van zaken financiën Oldenhove
Datum commissie : 6 december 2023

Conform de toezegging van het college u ieder kwartaal te informeren over de financiële ontwikkelingen rondom het project Oldenhove ontvangt u deze memo.

Aanleiding

Onderdeel van uw besluit d.d. 24 mei 2022 was de businesscase Oldenhove die de financiële kaders voor de investeringen en de exploitatie bood. In de memo aan de commissie samenleving van februari 2023 bent u geïnformeerd over een mogelijke overschrijding van het beschikbare budget. Hiervoor is in de zomernota 2023 extra budget aangevraagd. In de memo aan de commissie samenleving van juni 2023 bent u geïnformeerd dat op korte termijn een actualisatie van de businesscase zou plaatsvinden. Na het reces bent u middels de raadsbrief dd. 12 september jl. geïnformeerd over de financiële consequenties voor 2023. Tevens ligt deze maand het Eindejaar voorstel aan u voor. Cijfers in het Eindejaar voorstel zijn gebaseerd op de raming van september.

Nu informeren wij u over de actuele stand van zaken dd. 30 november 2023.

Financiën 2023

Voor 2023 komen wij tot de volgende raming (voor het overzicht zijn de cijfers uit de brief aan de raad van 12 september ook in de tabel opgenomen in blauw gearceerd):

Tabel 1

Stichtingskosten 2023	<i>Kosten dd. 12-9</i>	Kosten dd. 30-11
Achterstallig onderhoud	<i>198.414</i>	343.564
Terreininrichting (zie toelichting buitenruimte)	<i>150.000</i>	8.429
Afwerking	<i>462.974</i>	467.501
Advies en ondersteuning	<i>133.016</i>	94.928
Totaal	<i>944.404</i>	914.422

Tabel 2

Exploitatie 2023	<i>Kosten dd. 12-9</i>	Kosten dd. 30-11	<i>Baten dd. 12-9</i>	Baten dd. 30-11
Huur (incl HOED)	<i>465.215</i>	465.215	<i>362.179</i>	362.179
Onderhoud	<i>56.732</i>	73.393		
Beheer	<i>95.377</i>	95.377		
OZB	<i>6.150</i>	6.150		
Servicekosten	<i>412.133</i>	358.901	<i>162.472</i>	184.850
Totaal	<i>1.035.607</i>	999.036	<i>524.651</i>	547.029

Tabel 3

Totalen 2023	<i>Kosten dd.12-9</i>	Kosten dd. 30-11	<i>Baten dd. 12-9</i>	Baten dd. 30-11
Stichtingskosten (tabel 1)	<i>944.404</i>	914.422		
Exploitatie (tabel 2)	<i>1.035.607</i>	999.036	<i>524.651</i>	547.028
Reservering Buitenruimte over te hevelen naar 2024		141.571		
Extra middelen (subsidie innovatiefonds)			<i>45.000</i>	105.000
Extra middelen (raadsbesluit zomernota)			<i>345.000</i>	345.000
Inzet deel reserve ter dekking kosten/baten huur (raadsbesluit zomernota)			<i>510.956</i>	452.008
Totaal	<i>1.980.011</i>	2.055.029	<i>1.335.607</i>	1.449.036

Het totaalbeeld voor 2023 laat nu een tekort zien van € 605.993, een minder gunstig beeld in totaal, dan geschetst in afgelopen september. Wij gingen toen uit van een tekort van € 554.404. Daarentegen is het tekort op de huur lager (€ 452.008 vs.€ 510.956 in september).

Eindejaar voorstel

Bij het Eindejaar voorstel ontvangt u een voorstel om een groot deel van de ontvangen rijkssubsidie in te zetten ter dekking van de kosten gemaakt in 2023, in totaal een bedrag van € 1.065.360. Daarmee resteert er nog € 14.640 in deze reserve. De nieuwe financiële cijfers passen nog steeds binnen dit vrij te geven budget en bedragen nu € 1.058.001 te dekken uit de reserve Oldenhove.

Buitenruimte

Bij de jaarrekening ontvangt u een voorstel voor het overhevelen van het resterende budget voor de buitenruimte ad. € 141.571 naar 2024. In verband met uitgelopen verbouwing is de aanpak van de buitenruimte voorlopig opgeschort.

Verwachting 2024

Ten aanzien van de verwachting voor 2024 zijn er geen wijzigingen ten opzichte van de aan u gestelde informatie in de brief dd. 12 september jl, anders dan dat een andere invulling wordt gezocht voor de 5^e verdieping. In de memo Stand van zaken Huisvesting Statushouders en opvang vluchtelingen en asielzoekers van 1 november bent u geïnformeerd dat de verhuur aan Parlan van de vleugel op de 5e verdieping is uitgesteld in verband met aanhoudende lekkages. In de memo Stand van zaken Huisvesting Statushouders en opvang Vluchtelingen en asielzoekers dd. 6 december bent u geïnformeerd dat wordt nagedacht over de inzet van deze vleugel voor de opvang van Oekraïners. Indien dit mogelijk is, is de verwachting dat de wegvallende inkomsten volledig worden gecompenseerd. In tabel 4 zijn deze wegvallende kosten voor nu wel gepresenteerd. Wanneer meer duidelijkheid bestaat over de nieuwe invulling van de 5^e verdieping, wordt u geïnformeerd.

Post onvoorzien

Er is geen post onvoorzien opgenomen in het onderstaande overzicht ter dekking van onverwachte herstelmaatregelen van het pand vanaf 2024 en verder. Voor deze post willen we een reserve ramen aan de hand van het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Op het moment van schrijven wachten wij nog op de update hiervan. Wat dit betekent voor de hoogte van een in te stellen reserve, komen we bij u op terug bij de jaarrekening.

Tabel 4

Exploitatie 2024	Kosten	Baten
Huur (incl HOED)	467.325	556.597
Onderhoud	79.488	
Beheer	96.460	
OZB	6.150	
Servicekosten	414.838	414.838
Totaal	1.064.261	971.435

Huur

In voorgaande memo bent u geïnformeerd over het voorstel tot huurverlaging aan Sint Jacob. Sint Jacob heeft aangegeven gebonden te zijn aan beleidsregels die gesteld worden door het College sanering zorginstellingen. Vanwege deze gebondenheid kan Sint Jacob niet zonder meer afwijken van eerdere taxaties. Aan de gemeente is gevraagd om een nadere financiële onderbouwing en analyse van de destijds gehanteerde taxatie versus de nu bekende bouwtechnische problemen en benodigde investeringen, bezetting van doelgroepen, gehanteerde huurprijzen en indexatie van kengetallen voor onderhoud etc. Inmiddels is deze nadere onderbouwing en een uitnodiging voor een nieuw gesprek aan Sint Jacob gestuurd en wachten we de reactie af. Zie voor nadere toelichting TCS 129.