

Overzicht financiële uitwerking scenario's

Bestaande situatie

Hieronder volgt een overzicht van de huidige raming in onze begroting voor het CJG gebouw. Daarna worden de twee scenario's uitgewerkt.

De huidige vastgoedexploitatie van dit gebouw zit als volgt in onze begroting (bedragen x € 1.000):

Omschrijving	2019	2020	2021	2022	2023
Doorberekeningen salarissen	N 2	N 2	N 2	N 2	N 2
Betaalde belastingen	N 1	N 1	N 1	N 1	N 1
Overige aankopen en uitbesteding duurzame goederen	N 5	N 5	N 5	N 5	N 5
Energiekosten	N 9	N 9	N 9	N 9	N 9
Onderhoud- en reparatiekosten	N 1	N 1	N 1	N 1	N 1
Schoonmaakkosten	N 3	N 3	N 3	N 3	N 3
Verzekeringen	N 1	N 1	N 1	N 1	N 1
Waterverbruik	N 1	N 1	N 1	N 1	N 1
Afschrijvingslasten volgens module activa	N 5	N 5	N 6	N 6	N 6
Rentelasten volgens module activa	N 5	N 5	N 5	N 5	N 5
Totaal lasten	N 33	N 33	N 34	N 34	N 34
Huurinkomsten	V 56	V 56	V 56	V 56	V 56
Servicekosten	V 13	V 13	V 13	V 13	V 13
Totaal baten	V 69	V 69	V 69	V 69	V 69
Saldo	V 36	V 36	V 36	V 36	V 35

Het voordelige saldo van € 36.000 structureel loopt mee in het saldo van de meerjarenbegroting. Hierbij moet opgemerkt worden dat er geen rekening is gehouden met groot onderhoud voor dit pand omdat het al op de nominatie stond om af te stoten.

Op dit moment is er geen gebruiker gevestigd in het pand aan de Nicolaas Beetsstraat. Dit zorgt voor een structureel nadeel van € 69.000 euro in de begroting.

Scenario 1 (verhuur)

Als we het pand behouden met verhuur voor € 80,- per m² op jaarbasis dan zullen de huurinkomsten dalen in de begroting met € 20.000. Ook moet er een post opgenomen worden voor groot onderhoud. Wij gaan hierbij uit van € 13.000 per jaar op basis van een verhuurperiode van tien jaar.

CONCEPT VEX - NIC. BEETSTRAAT 2-6	2019	2020	2021	2022	2023
Belastingen	N 2	N 2	N 2	N 2	N 2
Energiekosten	N 4	N 4	N 4	N 4	N 4
Onderhoudskosten	N 1	N 1	N 1	N 1	N 1
Schoonmaakkosten	N 3	N 3	N 3	N 3	N 3
Verzekeringen	N 1	N 1	N 1	N 1	N 1
Waterverbruik	N 1	N 1	N 1	N 1	N 1
Kapitaallasten	N 10	N 11	N 11	N 11	N 11
Dotatie onderhoudsvoorziening	N 13	N 13	N 13	N 13	N 13
Totaal lasten	N 34	N 35	N 35	N 35	N 36
Huuropbrengsten	V 36	V 36	V 36	V 37	V 37
Servicekosten	V 7	V 7	V 7	V 7	V 7
Totaal baten	V 43	V 43	V 44	V 44	V 45
Saldo	V 9	V 9	V 9	V 9	V 9

Er blijft bij verhuur een positief saldo onder aan de streep. Echter is dit lager dan de huidige raming in de begroting waardoor rekening gehouden moet worden met een structureel nadeel van circa € 27.000. Wel heeft de gemeente nog het pand in bezit na 10 jaar met een boekwaarde van ongeveer € 470.500. Dit geeft op lange termijn meer keuze vrijheid.

Scenario 2 (verkoop)

Als het pand per direct verkocht wordt, uitgaande van een koopsom van € 375.000, zal de huidige exploitatie uit de begroting gehaald moeten worden. Dit levert een structureel nadeel op van € 38.000 per jaar omdat er naast het saldo van € 36.000 ook nog € 2.000 euro aan doorberekende salarissen ongedekt raken. Daarnaast zit er een verschil van € 145.000 tussen de boekwaarde en de koopsom. Dit dient incidenteel afgeboekt te worden.

Als we de twee varianten onder elkaar zetten zien we dat verhuur de minst nadelige optie is op korte en lange termijn. Voor de exploitatie brengt dit het minst structurele nadeel met zich mee en op de lange termijn hebben we nog steeds een pand met een boekwaarde van ongeveer € 470.500 in 2029. Bij koop is naast een hoger structureel exploitatienadeel ook nog een incidenteel nadeel te nemen van € 145.000, het verschil tussen de huidige boekwaarde en de verwachte verkoopprijs op basis van de marktwaarde.

Variant	Structureel	Incidenteel
Huur	N 27	N 0
Koop	N 38	N 145