Rapportage financiën programma Huisvesting

De rapportage financiën programma Huisvesting geeft inzicht in de programmakosten Huisvesting (v/h NOVA) over de periode 2006 tot en met 2011.

Vanaf NOVA time-out zijn binnen het project kosten gemaakt in het kader van doorlopende verplichtingen NOVA (met name huurverplichting Bloeyendael) en voor het verder uitwerken van de huisvestingsstrategie. De uitgaven zijn onder andere besteed aan de uitwerking van de locatiekeuze (locatiescan, uitwerking en doorrekening van varianten), begeleiding van het besluitvormings- en onderhandelingstraject, aansturing van het programma, beheer van tijdelijke huisvesting en inspanningen voor doorverhuur, planvorming voor het opknappen van de Sterren, uitwerking van het functioneel en technisch programma van eisen en het in kaart brengen van opbrengstpotentie en herontwikkelingsmogelijkheden van de huidige locatie.

1. Uitgaven programma Huisvesting t/m 2008 t.o.v. de Statenbrief van 4 juli 2008

Uit de bijlage van de Statenbrief van 4 juli 2008:

Projectkosten NOVA.

Vanaf de start van het project (in 2005) tot en met de time-out (30 juni 2008) zijn de volgende kosten gemaakt (x € 1.000):

Voorbereidingskosten	*2.217*
Huur Bloeyendael I (1-11-2007 t/m 30-6-2008)	*821*
Totaal besteed t/m juni 2008	*3.038*[1]

Kosten die gemaakt moeten worden vanaf einde time-out (1 juli 2008) tot aan eind 2008 (x € 1.000):

Voorbereidingskosten (1-7-2008 t/m 31-12-2008)	*907*
Huur Bloeyendael I (1-7-2008 t/m 31-12-2008)	*1.440*
Totaal nog te besteden t/m december 2008	*2.347*

De totaal begrote kosten t/m 2008 komen daarmee op € 5.385.000.

Tijdens de PS-bijeenkomst van 19 januari 2009 is gemeld dat de raming van de totale voorbereidingskosten tot en met 2008 niet op 5,385 miljoen uitkomen, zoals opgenomen in de statenbrief d.d. 4 juli 2008, maar op € 4,4 miljoen. Inmiddels is 2008 financieel afgesloten en zijn de definitieve kosten bekend. De definitieve kosten tot en met 2008 worden in deze rapportage verantwoord.

[1] Dit bedrag is de op 4 juli 2008 geraamde stand. Zie blz. 2 voor de werkelijke realisatie.

Analyse van de verschillen tussen de opgave in de Statenbrief van 4 juli 2008 en werkelijke programmakosten Huisvesting tot en met december 2008.

In de Statenbrief van 4 juli 2008 is een raming van de kosten t/m 2008 opgenomen van € 5.385.000. De werkelijke kosten t/m 2008 komen uit op € 4.222.000. Dit is € 1.163.000 lager dan aangegeven in de statenbrief. In onderstaande verschillenanalyse wordt het verschil in realisatie en geraamde kosten toegelicht.

Kosten vanaf de start (2005) tot en met de time-out (30 juni 2008):

	Statenbrief	**Realisatie**	**Verschil**	**Opmerkingen**
Voorbereidingskosten t/m 30-6-2008	2.217.000	2.028.000	189.000	Dit verschil wordt verklaard door lagere kosten voor aanpassing aan gebouwen (€ 75.000) en projectleiding/ -ondersteuning (€ 70.000) en een niet gebruikte post onvoorzien (€ 40.000). Het resterende bedrag (€ 4.000) betreft diverse kleinere posten.
Huur Bloeyendael I t/m 30-6-2008	821.000	726.000	95.000	Het verschil betreft een aanpassing van de servicekosten en opbrengst uit verhuur van parkeerplaatsen dat niet was meegenomen.
Totaal besteed t/m 30-6-2008	**3.038.000**	**2.754.000**	**284.000**	

Raming kosten vanaf einde time-out (1 juli 2008) tot en met december 2008:

	Statenbrief	**Realisatie**	**Verschil**	**Opmerkingen**
Voorbereidingskosten 1-7-2008 t/m 31-12-2008	907.000	661.000	246.000	Dit verschil is te verklaren door lagere kosten voor de programmaleiding en projectbureau (€ 155.000), lagere kosten voor externe inhuur (€ 71.000) en een voorziening voor tijdelijke huisvesting (€ 20.000) die niet is gebruikt.
Huur Bloeyendael I 1-7-2008 t/m 31-12-2008	1.440.000	807.000	633.000	Dit verschil is te verklaren door het niet uitbetalen van makelaarscourtage (€ 326.000), een post onvoorzien (€ 204.000) en een correctie op de servicekosten van (€ 103.000).
Totaal besteed 2e helft 2008	**2.347.000**	**1.468.000**	**879.000**	

Totale kosten vanaf start (2005) tot en met december 2008:

	Statenbrief	**Realisatie**	**Verschil**	**Opmerkingen**
Voorbereidingskosten t/m 31-12-2008	3.124.000	2.689.000	435.000	
Huur Bloeyendael I t/m 31-12-2008	2.261.000	1.533.000	728.000	
Totaal besteed t/m 2008	**5.385.000**	**4.222.000**	**1.163.000**	

2. Financiën programma Huisvesting volgens begroting

Programmabegroting versus realisatie

Programmabegroting

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Totaal
Programmabegroting 2008	200.000	3.800.000	3.700.000[2]	3.100.000	3.100.000		13.900.000
Programmabegroting 2009	378.000	1.058.000	5.481.000[3]	2.542.000	2.692.000	1.049.000	13.200.000[4]

Realisatie van uitgaven en beschikbaarheid middelen van het programma Huisvesting

	2006	2007	2008	2009 e.v.	Totaal
Realisatie programma Huisvesting t/m 2008	378.000	1.058.000	2.786.000		4.222.000
Nog beschikbaar periode 2009 t/m 2011				8.978.000[5]	8.978.000
Totaal					**13.200.000**

3. Programmakosten Huisvesting 2009

Provinciale Staten hebben 18 november 2008 kennis genomen van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt die ten grondslag liggen aan de uitloop van het programma. De in de inleiding genoemde activiteiten die uiterlijk medio 2009 moeten leiden tot besluitvorming over de toekomstige huisvesting worden in 2009 voortgezet.

De in 2009 te maken kosten zijn sterk afhankelijk van de keuzes die gemaakt worden inzake de toekomstige huisvesting. De hieraan gerelateerde kosten worden bij de definitieve keuze in beeld gebracht.

De doorlopende kosten voor Bloeyendael I en II zijn opgenomen in de tabellen onder hoofdstuk 4 (Specificatie Bloeyendael I en II).

[2] In het PS-besluit van 29 mei 2007 is eenmalig voor 2008 een bedrag toegekend van € 0,8 mln. ten laste van de algemene middelen waarmee het projectenbudget van 2008 van € 2,9 mln. naar € 3.7 mln. is gegaan.

[3] Het bedrag voor 2008 is in de Najaarsnota 2008 met € 2,2 mln. naar beneden toe bijgesteld. Het bedrag van € 2,2 mln. is toegevoegd aan de reserve Projecten en blijft beschikbaar voor het programma Huisvesting.

[4] Op basis van de begroting voor NOVA is een incidenteel budget van € 13,9 mln. beschikbaar gesteld door Provinciale Staten. Die € 13,9 mln. is inclusief een besparing op exploitatie tijdens de bouw van € 0,7 mln. Nu de besparing niet wordt gerealiseerd is het uiteindelijke incidenteel budget voor NOVA € 13,2 mln.

[5] In welke mate dit bedrag nodig is hangt uiteraard samen met de definitieve huisvestingsoplossing en de doorlopende kosten van Bloeyendael I. Provinciale Staten worden hierover zo spoedig mogelijk geïnformeerd.

4. Specificatie Bloeyendael I en II

Overzicht kosten en opbrengsten Bloeyendael I (indien doorverhuur niet mogelijk blijkt)

	(Geschatte) Uitgaven				
Bloeyendael I	**Realisatie t/m 2008**	**2009**	**2010**	**2011 (t/m 31-8-2011)**	**Totaal**
Huur	1.499.000	1.680.000	1.727.000	1.186.000	6.092.000
Servicekosten, beheer & onderhoud	230.000	342.000	345.000	240.000	1.157.000
Opbrengst parkeren	-196.000	-168.000	-168.000	-112.000	-644.000
Totaal	**1.533.000**	**1.854.000**	**1.904.000**	**1.314.000**	**6.605.000**

Overzicht kosten en opbrengsten Bloeyendael II

Bloeyendael II	**Realisatie 2008**	**2009**	**2010**	**2011 (t/m 31-8-2011)**	**Totaal**
Huurkosten	818.000	919.000	945.000	971.000	3.653.000
Huuropbrengsten	-818.000	-919.000	-945.000	-971.000	-3.653.000
Totaal	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

De huurcontracten voor zowel Bloeyendael I als II lopen t/m 31 augustus 2011.

Bloeyendael II is budgettair neutraal omdat het pand voor de gehele looptijd tot 31-8-2011 is verhuurd aan Fortis. De servicekosten worden rechtstreeks door de eigenaar aan Fortis in rekening gebracht.

De voorziene kosten voor Bloeyendael I bedragen naar de laatste inzichten in totaal € 6.605.000 en zijn gebaseerd op een situatie waarin door- c.q. onderverhuur niet mogelijk blijkt. Het overzicht geeft daarmee inzicht in de maximale toekomstige huurlasten, inclusief servicekosten. Bij door- c.q. onderverhuur zal het geheel van kosten en opbrengsten anders uitvallen.

De servicekosten over 2008 zijn gecorrigeerd naar de werkelijke kosten per eind december 2008. Dit bedrag is lager dan begroot omdat het pand niet in gebruik is genomen. Daarmee komen de totale kosten t/m 2008 voor Bloeyendael I iets lager uit dan eerdere prognoses zoals gemeld tijdens PS-bijeenkomst van 19 januari 2009 (te weten € 6,742 miljoen). Om de maximale huurlasten in kaart te brengen, zijn de servicekosten voor 2009 t/m 2011 gebaseerd op een situatie van volledig gebruik. Indien het pand wordt onderverhuurd, worden de servicekosten aan de huurder doorbelast.

De opbrengst uit verhuur van parkeerplaatsen is in het overzicht apart benoemd. Het betreft kortlopende huurcontracten (Fortis en PWC) die tussentijds opgezegd kunnen worden.

De huur wordt jaarlijks geïndexeerd. Het gehanteerde percentage is een schatting welke wordt aangepast zodra de werkelijke prijsindexcijfers bekend zijn.

Er is een prestatiecontract afgesloten met een makelaar voor het vinden van een huurder voor Bloeyendael I. Bij deelverhuur wordt naar rato provisie uitbetaald.