

RAADSINFORMATIEBRIEF

17R.00339



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 16 mei 2017

Portefeuillehouder(s) : wethouder Haring

Portefeuille(s) : Financiën

Contactpersoon : Corry van Barneveld

Tel.nr. : 8399

E-mailadres : barneveld.c@woerden.nl

Onderwerp:

Uitbreiding gemeentegarantie Stichting 't Oude Landt

Kennisnemen van:

Kennis te nemen van het voornemen van het college om de bestaande gemeentegarantie van € 7,9 miljoen (stand per 1/1/2017) met € 2,5 miljoen uit te breiden naar € 10,4 miljoen. De garantie wordt gebruikt om een aanvullende geldlening aan te trekken ter financiering van de renovatie van het verzorgingshuis.

Naar aanleiding van deze RIB geven wij de raad t/m 22 juni de gelegenheid om eventuele wensen en bedenkingen ter kennisname aan het college te brengen. Het college zal deze wensen en bedenkingen dan meenemen in zijn besluitvorming.

Inleiding:

In 2013 heeft de gemeente Woerden een garantie verleend aan SOL voor een totaal bedrag van € 8,9 miljoen (zie 13R.00431). Door middel van deze garantie was SOL in staat een nieuwbouw te realiseren van het zorgcentrum. Deze nieuwbouw is inmiddels gerealiseerd. SOL heeft plannen om het verzorgingshuis te renoveren. Hiervoor vraagt ze aan de gemeente Woerden garant te staan voor een aanvullende lening.

Kernboodschap:

De nieuwbouwplannen van SOL passen binnen het landelijk en plaatselijk beleid met betrekking tot wonen en zorg. Deze renovatie omvat de realisatie van kantoorruimte, renoveren van bestaande appartementen en het samenvoegen van kleine 1-kamer appartementen (de oude zorgunits) tot appartementen met een woonkamer, slaapkamer, keuken en sanitaire faciliteiten. Sol vraagt aan de gemeente om garant te staan voor € 2,5 miljoen voor de totale investering. De bij de renovatie van het verzorgingshuis behorende business case (zie bijlage business case SOL) zijn besproken met de SOL en gecontroleerd. Verder zijn alle uitgangspunten voor de garantie nog dezelfde zoals ze golden voor de garantieverstrekking in 2013.

Zoals vastgelegd in de notitie Financiële Sturing informeert het college door middel van deze RIB over dit

voornemen. De raad kan op deze wijze eventuele wensen en bedenkingen doorgeven aan het college. Jaarlijks wordt de garantie van SOL geactualiseerd en gemonitord (staat van garanties en waarborgen).

Financiën:

SOL beschikt over een gezonde vermogenspositie. Het vertrekpunt voor de financiële doorrekening zijn de voorlopige jaarcijfers over 2016. In de doorrekening is voorts de in 2013 gemaakte doorrekening inclusief de nieuwbouw verpleeghuis + appartementen als uitgangspunt genomen.

De onderliggende businesscase voor de renovatie van het verzorgingshuis is beoordeeld en plausibel bevonden.

De huidige waarde van het onderpand SOL is circa € 11 miljoen (taxatiewaarde 2016). Sol heeft aangegeven dat er een aanvullend onderpand appartementen ingebracht zal worden (appartementen In 't Hof van Bredius, boekwaarde 1-1-2017 ruim € 1 miljoen). Tegenover de totale garantstelling van 10,4 miljoen (7,9 miljoen +2,5 miljoen) staat dan een hogere waarde aan onderpand (circa 12 miljoen).

Door de aflossing wordt de hoogte van de garantie de komende jaren afgebouwd. SOL heeft op de eerdere garanties zich als een betrouwbare partner getoond, door de aflossingsverplichting na te komen. In 2017 is € 498.000 afgelost.

Vervolg:

Bijlagen:

- 1) Businesscase renovatie verzorgingshuis SOL 17.009085
- 2) Doorrekening renovatie verzorgingshuis SOL 17.009084
- 3) Toelichting doorrekening renovatie verzorgingshuis SOL 17.009086

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

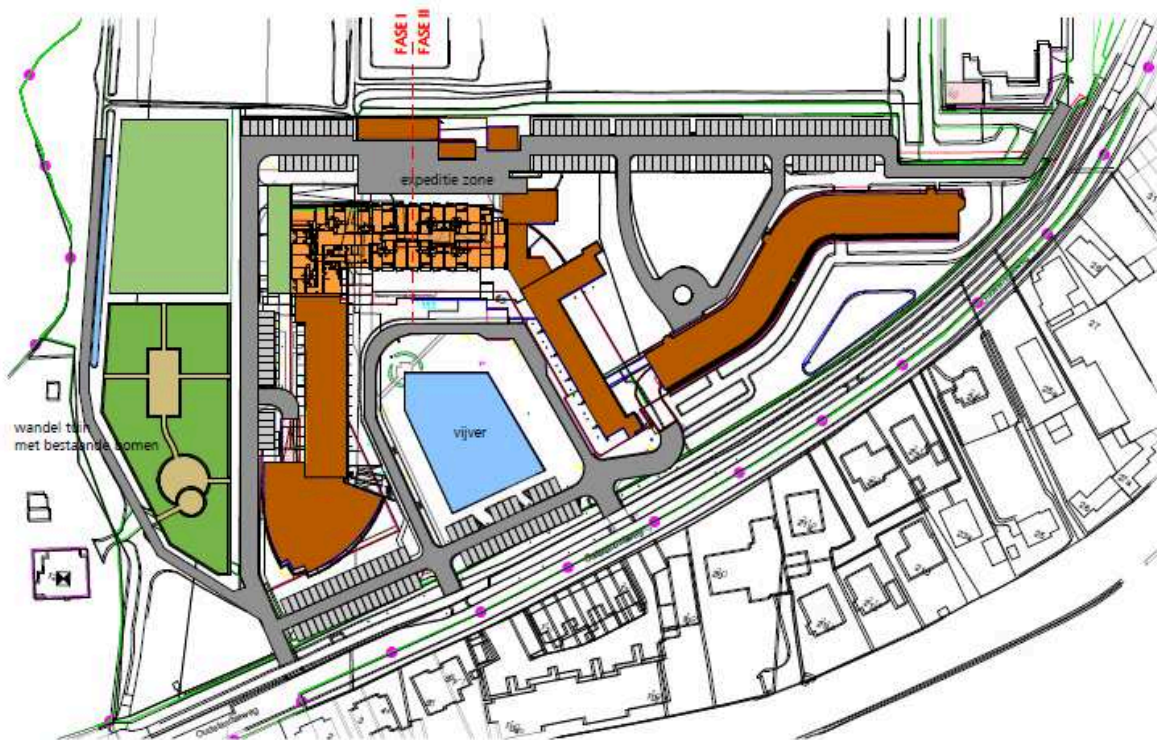
De burgemeester

V.J.H. Molkenboer

STICHTING 'T OUDE LANDT TE WOERDEN

business case

renovatie verzorgingshuis



BUSINESS CASE STICHTING 'T OUDE LANDT

1. Inleiding

Deze business case is opgesteld ten behoeve van de besluitvorming rond de renovatie van het oude verzorgingshuis van stichting 't Oude Landt. Deze renovatie omvat de realisatie van kantoorruimte, renoveren van bestaande appartementen en het samenvoegen van kleine 1-kamer appartementen (de oude zorgunits) tot appartementen met een woonkamer, slaapkamer, keuken en sanitaire faciliteiten.

De uitbreiding gemeentegarantie bedraagt in totaal een bedrag van € 2.500.000,00

2. Organisatie Stichting 't Oude Landt en Vierstroom

2.1 Juridische structuur

SOL is een zelfstandige stichting die zich richt op de huisvesting van ouderen. SOL levert zelf geen zorg. SOL heeft in 2004 de eigendom verkregen van het oorspronkelijk in 1961 gebouwde en in 1988 ingrijpend gerenoveerde en uitgebreide verzorgingshuis 't Oude Landt van Stichting P.C. Woonzorgcombinatie Ruyge Weyde. Laatstgenoemde stichting fuseerde vervolgens met Vierstroomzorgring, thans Vierstroom

In 2012 is een beheerstichting opgericht, genaamd Beheerstichting Park Oudeland. In deze stichting is het werkapparaat van SOL ondergebracht. Vanaf 2012 houdt SOL zich slechts bezig met vermogensbeheer, zodat de stichting niet vennootschapsbelastingplichtig is.

2.2 Activiteiten SOL

Vanaf 1 oktober 2004 huurt Vierstroom het verzorgingshuis van SOL. Daarnaast verhuurt SOL een aantal serviceflats. Deze 40 serviceflats zijn gebouwd in 1972. Eén flat is in gebruik als kantoor van de stichting.

Op het terrein van SOL zijn in 42 koopappartementen gebouwd. SOL heeft het recht (geen plicht) van terugkoop bij verkoop van deze appartementen. In de praktijk wordt van dit recht geen gebruik gemaakt.

In 2011 is een nieuw project Hof van Bredius, bestaande uit 28 zelfstandige appartementen gerealiseerd. Van deze 28 appartementen zijn er momenteel 8 in eigendom van SOL; deze worden verhuurd aan de individuele bewoners. De overige 20 appartementen zijn verkocht. Ook bij deze appartementen heeft SOL het recht van terugkoop.

Met de oplevering in 2017 heeft de SOL de beschikking gekregen over een verpleeghuis met 42 plaatsen voor intensieve zorg en 20 woonzorg-units.

Daarmee is het oude verzorgingshuis beschikbaar geworden en kan tot renovatie worden overgegaan. Op dit moment wonen er ongeveer 25 mensen zelfstandig in dit gedeelte.

2.3 Organisatiestructuur (governance) SOL

SOL heeft een klassiek bestuursmodel. Het bestuur bestaat uit de volgende personen:

De heer N.C. van der Steeg, voorzitter
De heer F.H. Veerman, vice- voorzitter
Mevrouw A. van 't Zet-Bosje, secretaris
De heer B. Hummel, penningmeester
De heer A. Plomp, lid

Er is geen toezichhoudend orgaan binnen SOL.

De dagelijkse leiding is door SOL in handen gegeven van de Beheerstichting Park Oudeland. Mevrouw K.A. Vandermeer fungeert als bestuurs-coördinator.

Het bestuur van de Beheerstichting bestaat uit:

De heer N.C. van der Steeg (vz)
De heer B.Hummel
De heer A. Plomp

2.4 Vierstroom

Vierstroom is een strategische samenwerkingspartner van SOL. Vierstroom BV is een 100% dochter van Stichting Vierstroom. Vierstroom BV houdt zich bezig met het leveren van

uiteenlopende vormen van zorg. De totale omzet van Vierstroom BV bedroeg in 2011 € 109 mln bij een eigen vermogen ultimo 2011 van € 17 mln. Vierstroom is een grote speler op het gebied van intramurale zorg en thuiszorg in de regio. Vierstroom kan worden aangemerkt als een solide zorgaanbieder met een goede financiële positie. Vierstroom beschikt over de benodigde toelatingen om in het nieuwe gebouw de beoogde AWBZ-zorg te kunnen leveren.



Het bestaande verzorgingshuis 't Oude Landt

2.5 De Renovatie

De geplande renovatie omvat de realisatie van kantoorruimte, renoveren van bestaande appartementen en het samenvoegen van kleine 1-kamer appartementen (de oude zorgunits) tot appartementen met een woonkamer, slaapkamer, keuken en sanitaire faciliteiten.

De realisatie van kantoorruimte is noodzakelijk vanwege de te krappe huidige kantoorruimte, en de wens om de kantoorruimte vanuit de bestaande serviceflat te situeren op de begane grond om op deze wijze meer in zicht van de bewoners te zijn. Daarna zal het huidige kantoor worden ingezet als nieuwe serviceflat.

Uit onderzoek is gebleken dat toekomstige bewoners niet langer een gecombineerde woon/slaapkamer ambieren, maar deze ruimtes gescheiden willen hebben. Daarin voorzien wij door de samenvoeging van twee kleine appartementen tot een appartement met een grootte van ca 60m². Daarnaast houden wij een aantal kleine appartementen in stand om in de vraag te voorzien voor wonen met een zeer lage huur, ca €350 per maand excl. Servicekosten.

Alle appartementen dienen gerenoveerd te worden, vanwege verouderde keukens en badkamer faciliteiten.

BALANS

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	vlg jrk	vlg concept jrk											
Materiele vaste activa													
verzorgingshuis oudbouw	609.156	558.371	507.586	456.801	406.016	355.231	304.446	253.661	202.876	152.091	101.306	50.521	0
serviceflats (in verhuur)	1.941.836	1.057.832	927.784	797.736	667.688	537.640	407.592	277.544	147.496	17.448	0	0	0
hof van bredius (in verhuur)	1.166.294	1.125.715	1.085.136	1.044.557	1.003.978	963.399	922.820	882.241	841.662	801.083	760.504	719.925	679.346
nieuwbouw vph + app	1.798.476	8.730.111	9.677.213	9.430.135	9.183.057	8.935.980	8.688.902	8.441.824	8.194.746	7.947.668	7.700.591	7.453.513	7.206.435
renovatie verzorgingshuis			2.500.000	2.423.611	2.340.278	2.256.944	2.173.611	2.090.278	2.006.944	1.923.611	1.840.278	1.756.944	1.673.611
	5.515.762	11.472.029	14.697.719	14.152.840	13.601.017	13.049.194	12.497.371	11.945.548	11.393.725	10.841.902	10.402.678	9.980.903	9.559.392
Vorderingen													
huur vierstroom													
overige	49.574	138.521	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
	49.574	138.521	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Liquide middelen	5.432.964	2.366.156	848.615	809.228	934.215	1.017.631	1.119.179	1.285.077	1.486.863	1.518.979	1.754.828	2.016.588	2.251.103
Totaal activa	10.998.300	13.976.706	15.566.334	14.982.069	14.555.232	14.086.825	13.636.550	13.250.625	12.900.587	12.380.880	12.177.506	12.017.492	11.830.496
Eigen vermogen													
Per 1/1	3.129.018	3.187.839	3.461.226	3.381.245	3.220.112	3.219.669	3.181.081	3.164.217	3.215.470	3.306.564	3.232.136	3.478.391	3.772.571
resultaat boekjaar	58.821	273.387	-79.981	-161.133	-442	-38.588	-16.864	51.253	91.094	-74.428	246.255	294.180	271.986
Per 31/12	3.187.839	3.461.226	3.381.245	3.220.112	3.219.669	3.181.081	3.164.217	3.215.470	3.306.564	3.232.136	3.478.391	3.772.571	4.044.557
Onderhoudsvoorziening	283.644	324.760	324.760	324.760	324.760	324.760	324.760	324.760	324.760	324.760	324.760	324.760	324.760
Leningen													
leningen oud	1.197.465	1.093.445	1.007.421	940.956	871.228	798.076	721.332	640.821	556.356	467.744	374.781	277.253	174.937
lening nieuwbouw Fundis + app	6.000.000	8.200.000	7.926.667	7.653.333	7.380.000	7.106.667	6.833.333	6.560.000	6.286.667	6.013.333	5.740.000	5.466.667	5.193.333
lening renovatie vzh			2.500.000	2.416.667	2.333.333	2.250.000	2.166.667	2.083.333	2.000.000	1.916.667	1.833.333	1.750.000	1.666.667
af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-104.006	-359.410	-359.357	-423.131	-426.395	-429.819	-433.410	-437.178	-441.132	-441.132	-441.132	-441.132	-441.132
waarborgsommen	12.566	26.241	26.241	26.241	26.241	26.241	26.241	26.241	26.241	26.241	26.241	26.241	26.241
	7.106.025	8.960.276	11.100.971	10.614.066	10.184.407	9.751.165	9.314.163	8.873.217	8.428.132	7.982.853	7.533.224	7.079.030	6.620.047
Schulden kort													
aflossingsverplichting leningen komend boekjaar	104.006	359.410	359.357	423.131	426.395	429.819	433.410	437.178	441.132	441.132	441.132	441.132	441.132
overige	316.786	871.034	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
	420.792	1.230.444	759.357	823.131	826.395	829.819	833.410	837.178	841.132	841.132	841.132	841.132	841.132
Totaal passiva	10.998.300	13.976.706	15.566.334	14.982.069	14.555.232	14.086.825	13.636.550	13.250.625	12.900.587	12.380.880	12.177.506	12.017.492	11.830.496
Ratio's													
Solvabiliteit (EV/VV)	29,0%	24,8%	21,7%	21,5%	22,1%	22,6%	23,2%	24,3%	25,6%	26,1%	28,6%	31,4%	34,2%
Liquiditeit (vlottende activa/vlottende passiva)	13,03	2,04	1,14	1,01	1,15	1,25	1,37	1,56	1,79	1,83	2,11	2,42	2,70
DSCR (bedrijfsresultaat+ afschrijvingen)/(rente + aflossingen)		1,48	0,98	0,95	1,18	1,12	1,15	1,24	1,30	1,05	1,36	1,40	1,37

EXPLOITATIE

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Baten													
<u>Huur</u>													
serviceflats	282.606	285.756	287.124	299.104	303.591	308.145	312.767	317.458	322.220	327.054	331.959	336.939	341.993
hof van bredius	114.030	105.027	55.728	56.564	57.412	58.274	59.148	60.035	60.935	61.849	62.777	63.719	64.675
nieuwbouw appartementen			171.850	209.313	212.453	215.640	218.874	222.158	225.490	228.872	232.305	235.790	239.327
nieuwbouw verpleeghuis (fundis)			336.433	390.262	396.116	402.058	408.089	414.210	420.423	426.730	433.131	439.628	446.222
verzorgingshuis oudbouw	222.636	222.636	137.306										
verzorgingshuis na renovatie				200.200	221.676	225.001	228.376	231.802	235.279	238.808	242.390	246.026	249.716
overige	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600	6.600
<i>totaal huurinkomsten</i>	<i>625.872</i>	<i>620.019</i>	<i>995.041</i>	<i>1.162.044</i>	<i>1.197.849</i>	<i>1.215.717</i>	<i>1.233.854</i>	<i>1.252.263</i>	<i>1.270.948</i>	<i>1.289.913</i>	<i>1.309.163</i>	<i>1.328.701</i>	<i>1.348.533</i>
<u>Overige baten</u>													
opbrengst beheer	5.024	10.594	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
diversen	22.032	17.506	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
<i>totaal overige baten</i>	<i>27.056</i>	<i>28.100</i>	<i>25.000</i>	<i>25.000</i>	<i>25.000</i>	<i>25.000</i>	<i>25.000</i>	<i>25.000</i>	<i>25.000</i>	<i>25.000</i>	<i>25.000</i>	<i>25.000</i>	<i>25.000</i>
<i>Totaal baten</i>	<i>652.928</i>	<i>648.119</i>	<i>1.020.041</i>	<i>1.187.044</i>	<i>1.222.849</i>	<i>1.240.717</i>	<i>1.258.854</i>	<i>1.277.263</i>	<i>1.295.948</i>	<i>1.314.913</i>	<i>1.334.163</i>	<i>1.353.701</i>	<i>1.373.533</i>
Lasten													
vergoeding beheerstichting	60.000	70.000	84.400	86.088	87.810	89.566	91.357	93.184	95.048	96.949	98.888	100.866	102.883
onderhoud verzorgingshuis			25.000	30.000	30.600	31.212	31.836	32.473	33.122	33.785	34.461	35.150	35.853
onderhoud serviceflats	89.436	89.436	70.308	172.225	45.518	107.054	109.026	64.922	49.419	239.618	56.559	51.467	99.680
onderhoud nieuwbouw huurapp			19.281	23.600	24.072	24.553	25.044	25.545	26.056	26.577	27.109	27.651	28.204
onderhoud nieuwbouw vp units			34.733	42.514	43.364	44.231	45.116	46.018	46.938	47.877	48.835	49.811	50.808
administratie en beheer	50.290	86.673	57.806	58.963	60.142	61.345	62.572	63.823	65.099	66.401	67.729	69.084	70.466
bijdrage vve hof van bredius	14.995	14.833	15.130	15.432	15.741	16.056	16.377	16.704	17.038	17.379	17.727	18.081	18.443
onderhoud inventaris	4.794	4.328	4.415	4.503	4.593	4.685	4.778	4.874	4.972	5.071	5.172	5.276	5.381
belastingen en verzekering	22.953	21.543	39.624	40.417	41.225	42.050	42.891	43.748	44.623	45.516	46.426	47.355	48.302
verhuurdersheffing	18.606	20.803	26.723	17.829	18.185	18.549	18.920	19.299	19.684	20.078	20.480	20.889	21.307
huurderving wegens leegstand			10.294	15.304	15.903	16.141	16.383	16.629	16.878	17.132	17.389	17.649	17.914
resultaat op servicekosten		-8.053	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	261.074	299.563	387.714	506.873	387.152	455.442	464.301	427.220	418.880	616.383	440.774	443.279	499.241
<u>Afschrijvingen</u>													
verzorgingshuis oudbouw	89.377	50.785	50.785	50.785	50.785	50.785	50.785	50.785	50.785	50.785	50.785	50.785	50.521
renovatie verzorgingshuis				76.389	83.333	83.333	83.333	83.333	83.333	83.333	83.333	83.333	83.333
serviceflats	127.750	130.048	130.048	130.048	130.048	130.048	130.048	130.048	130.048	130.048	17.448	0	0
hof van bredius	40.579	40.579	40.579	40.579	40.579	40.579	40.579	40.579	40.579	40.579	40.579	40.579	40.579
nieuwbouw vphuis + app			205.898	247.078	247.078	247.078	247.078	247.078	247.078	247.078	247.078	247.078	247.078
	257.706	221.412	427.310	544.879	551.823	551.823	551.823	551.823	551.823	551.823	439.223	421.775	421.511
Bedrijfsresultaat	134.148	127.144	205.017	135.292	283.873	233.453	242.730	298.220	325.244	146.706	454.166	488.647	452.781
Financiële baten	10.962	1.487	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Financiële lasten oude leningen	-55.312	-131.606	-51.388	-47.833	-44.489	-40.981	-37.301	-33.441	-29.391	-25.142	-20.684	-16.007	-11.101
Financiële lasten lening nieuwbouw			-218.610	-211.093	-203.576	-196.060	-188.543	-181.026	-173.510	-165.993	-158.476	-150.960	-143.443
Financiële lasten lening renovatie vzh			-15.000	-37.500	-36.250	-35.000	-33.750	-32.500	-31.250	-30.000	-28.750	-27.500	-26.250
<i>Totaal financiële baten en lasten</i>	<i>-44.350</i>	<i>-130.119</i>	<i>-284.998</i>	<i>-296.426</i>	<i>-284.315</i>	<i>-272.041</i>	<i>-259.594</i>	<i>-246.967</i>	<i>-234.150</i>	<i>-221.135</i>	<i>-207.910</i>	<i>-194.467</i>	<i>-180.794</i>
<u>Buitengewone baten en lasten</u>													
naverrekening vierstroom	-30.979												
boekwinst verkoop appartementen HvB		276.363											
<i>Buitengewoon resultaat</i>	<i>-30.979</i>	<i>276.363</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Resultaat	58.819	273.388	-79.981	-161.133	-442	-38.588	-16.864	51.253	91.094	-74.428	246.255	294.180	271.986

KASSTROOMOVERZICHT

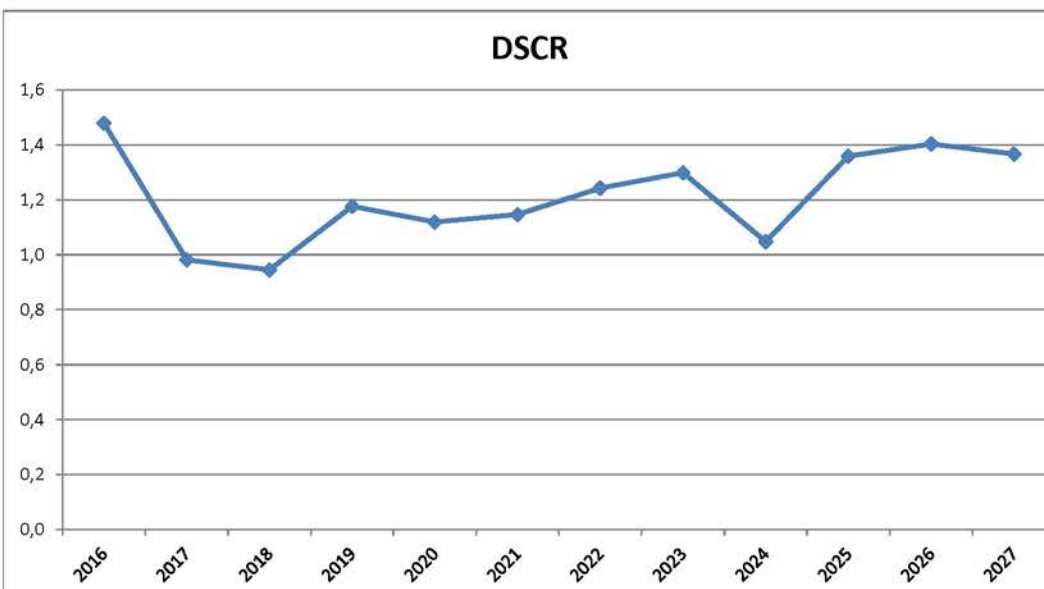
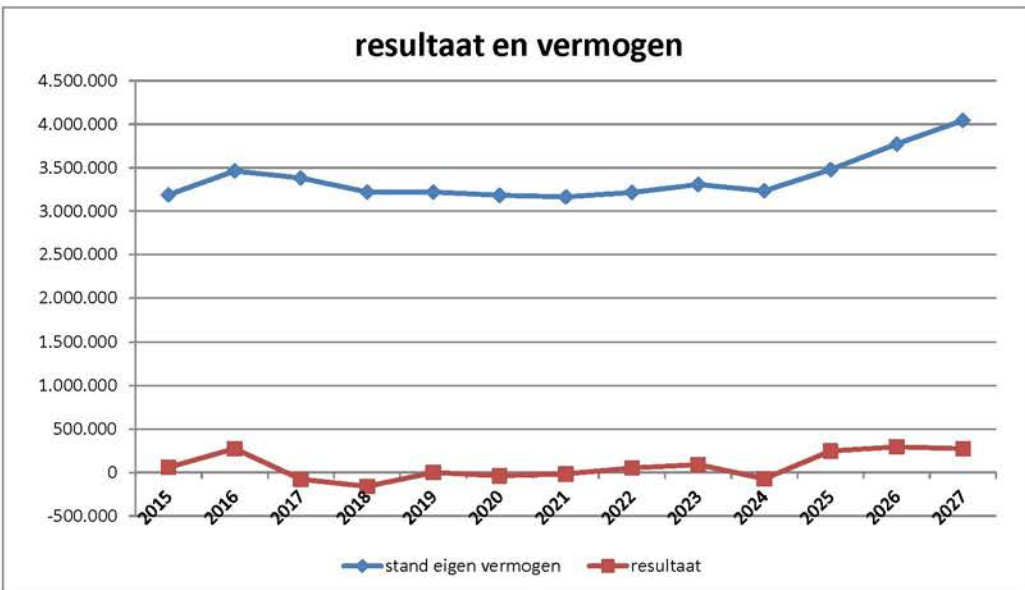
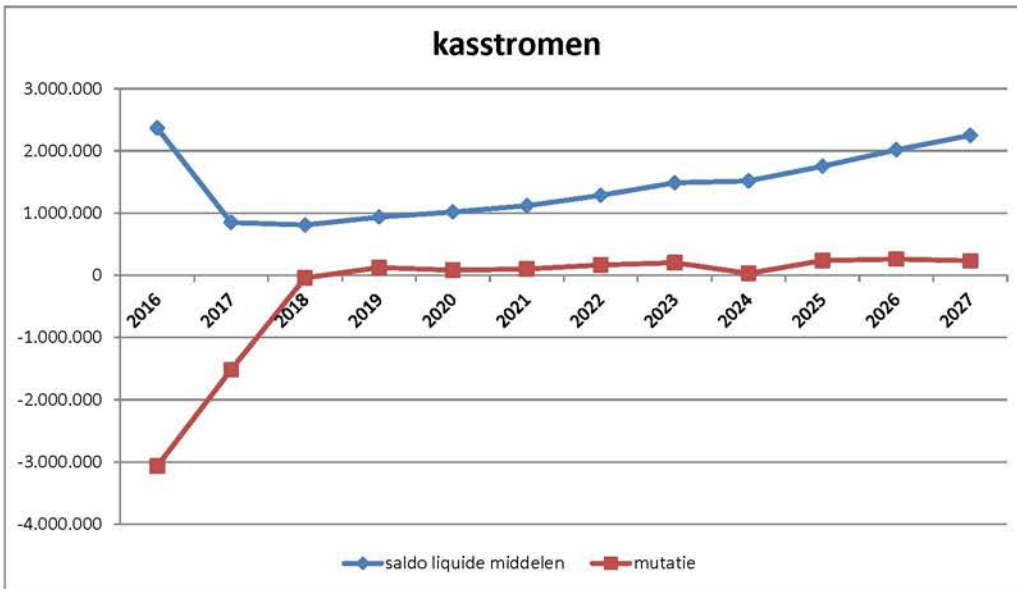
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Bedrijfsresultaat	127.144	205.017	135.292	283.873	233.453	242.730	298.220	325.244	146.706	454.166	488.647	452.781
Afschrijvingen	221.412	427.310	544.879	551.823	551.823	551.823	551.823	551.823	551.823	439.223	421.775	421.511
Mutaties in voorzieningen	41.116	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bijzondere resultaten	276.363	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Cash flow</i>	<i>666.035</i>	<i>632.327</i>	<i>680.171</i>	<i>835.696</i>	<i>785.276</i>	<i>794.553</i>	<i>850.043</i>	<i>877.067</i>	<i>698.530</i>	<i>893.389</i>	<i>910.422</i>	<i>874.292</i>
Veranderingen in werkkapitaal												
vorderingen	-88.947	118.521	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
schulden	554.248	-471.034	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	465.301	-352.513	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Financiële baten	1.487	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Financiële lasten	-131.606	-284.998	-296.426	-284.315	-272.041	-259.594	-246.967	-234.150	-221.135	-207.910	-194.467	-180.794
	-130.119	-284.998	-296.426	-284.315	-272.041	-259.594	-246.967	-234.150	-221.135	-207.910	-194.467	-180.794
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.001.217	-5.184	383.745	551.381	513.235	534.959	603.076	642.917	477.395	685.479	715.955	693.498
Investing vph+app	-6.962.043	-1.153.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investing renovatie vzh		-2.500.000										
Desinvesteringen	784.365	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.177.678	-3.653.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwe leningen	2.213.675	2.500.000										
Aflossingen leningen	-104.022	-86.024	-66.465	-69.728	-73.152	-76.744	-80.512	-84.465	-88.612	-92.963	-97.527	-102.316
Aflossing lening nieuwbouw vph/app		-273.333	-273.333	-273.333	-273.333	-273.333	-273.333	-273.333	-273.333	-273.333	-273.333	-273.333
Aflossing lening renovatie vzh			-83.333	-83.333	-83.333	-83.333	-83.333	-83.333	-83.333	-83.333	-83.333	-83.333
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.109.653	2.140.643	-423.131	-426.395	-429.819	-433.410	-437.178	-441.132	-445.279	-449.630	-454.194	-458.983
Mutatie geldmiddelen	-3.066.808	-1.517.541	-39.386	124.986	83.416	101.549	165.898	201.786	32.116	235.849	261.761	234.515
Saldo liquide middelen 1/1	5.432.964	2.366.156	848.615	809.228	934.215	1.017.631	1.119.179	1.285.077	1.486.863	1.518.979	1.754.828	2.016.588
Saldo liquide middelen 31/12	2.366.156	848.615	809.228	934.215	1.017.631	1.119.179	1.285.077	1.486.863	1.518.979	1.754.828	2.016.588	2.251.103

PARAMETERS

	huur jaarbasis	index	
Huuropbrengsten:			
bestaand vzh (welthuis) t/m febr 2017	€ 37.106	nvt	
daarnaast stel 13 bewoners a € 350	€ 54.600	nvt	NB evt elders in gebouw onderbrengen; huur stopt eind 2017
2 maanden verhuur 40 app aan Abroona a 570	€ 45.600	nvt	in 2017
na renovatie 28 app a gemiddeld € 650	€ 218.400	1,50%	vanaf 1/2/2018
serviceflats 38 app bestaand	€ 287.124	1,50%	
extra appartement	€ 7.560	1,50%	NB vanaf 1/1/2018
hof van bredius (4 app)	€ 55.728	1,50%	
nieuwbouw 20 appartementen	€ 206.220	1,50%	
nieuwbouw verpleeghuis fundis	€ 384.495	1,50%	cpi volgens contract
huurderving wegens leegstand			
vph	0,00%		
overige	2,00%		
indexering kosten			
kosten onderhoud	2,00%		
overige kosten	2,00%		
verhuurdersheffing			
tarief 2017	0,536%		
tarief 2018 ev	0,591%		
woz waarde per serviceflat	€ 155.800		
woz waarde verz huis app (stel)	€ 60.000		
idem na renovatie	€ 125.000		
aantal app < huurtoeslaggrens			
serviceflats	38	vanaf 2018	39
nieuwbouw app	4		
vzh vanaf 2018	28	in 2017	pm
	70		
vrijstelling in 2017	10		
idem vanaf 2018	50		
benadering verhuurdersheffing 2017	€ 26.723		
idem 2018	€ 17.829		
renovatie verzorgingshuis	€ 2.500.000		raming De Vries en verburg
totaal investering	€ 2.500.000		gereed 1-2-2018
afschrijvingsduur in jaren	30		
afschrijving per jaar	€ 83.333		
op te nemen lening	€ 2.500.000	100%	opname 2017
aflossing lineair per jaar	€ 83.333	3,33%	30 jaar
rente met gemeentegarantie stel	1,50%		
rente jaar 1	€ 37.500		
lineaire daling rente per jaar	€ 1.250		

SOL LENINGEN

	stand 1/1	aflossing	stand 31/12	rente	
lening 2					
2016	66.303	43.633	22.670	1.446	3,250%
2017	22.670	22.670	0	368	3,250%
lening 3					
2016	1.131.162	60.389	1.070.773	54.058	4,910%
2017	1.070.773	63.354	1.007.419	51.020	4,910%
2018	1.007.419	66.465	940.954	47.833	4,910%
2019	940.954	69.728	871.226	44.489	4,910%
2020	871.226	73.152	798.074	40.981	4,910%
2021	798.074	76.744	721.330	37.301	4,910%
2022	721.330	80.512	640.819	33.441	4,910%
2023	640.819	84.465	556.354	29.391	4,910%
2024	556.354	88.612	467.742	25.142	4,910%
2025	467.742	92.963	374.779	20.684	4,910%
2026	374.779	97.527	277.251	16.007	4,910%
2027	277.251	102.316	174.935	11.101	4,910%
2028	174.935	107.340	67.596	5.954	4,910%
2029	67.596	67.596	0	1.659	4,910%
totaal leningen OUD					
2016	1.197.465	104.022	1.093.443	55.503	
2017	1.093.443	86.024	1.007.419	51.388	
2018	1.007.419	66.465	940.954	47.833	
2019	940.954	69.728	871.226	44.489	
2020	871.226	73.152	798.074	40.981	
2021	798.074	76.744	721.330	37.301	
2022	721.330	80.512	640.819	33.441	
2023	640.819	84.465	556.354	29.391	
2024	556.354	88.612	467.742	25.142	
2025	467.742	92.963	374.779	20.684	
2026	374.779	97.527	277.251	16.007	
2027	277.251	102.316	174.935	11.101	
2028	174.935	107.340	67.596	5.954	
2029	67.596	67.596	0	1.659	
lening BNG nieuwbouw					
		nb per 1/2			
2016	8.200.000	0	8.200.000	0	2,750% rente geactiveerd
2017	8.200.000	273.333	7.926.667	218.610	2,750%
2018	7.926.667	273.333	7.653.333	211.093	2,750%
2019	7.653.333	273.333	7.380.000	203.576	2,750%
2020	7.380.000	273.333	7.106.667	196.060	2,750%
2021	7.106.667	273.333	6.833.333	188.543	2,750%
2022	6.833.333	273.333	6.560.000	181.026	2,750%
2023	6.560.000	273.333	6.286.667	173.510	2,750%
2024	6.286.667	273.333	6.013.333	165.993	2,750%
2025	6.013.333	273.333	5.740.000	158.476	2,750%
2026	5.740.000	273.333	5.466.667	150.960	2,750%
2027	5.466.667	273.333	5.193.333	143.443	2,750%
2028	5.193.333	273.333	4.920.000	135.926	2,750%
2029	4.920.000	273.333	4.646.667	128.410	2,750%
2030	4.646.667	273.333	4.373.333	120.893	2,750%
2031	4.373.333	273.333	4.100.000	113.376	2,750%
2032	4.100.000	273.333	3.826.667	105.860	2,750%
2033	3.826.667	273.333	3.553.333	98.343	2,750%
2034	3.553.333	273.333	3.280.000	90.826	2,750%
2035	3.280.000	273.333	3.006.667	83.310	2,750%
2036	3.006.667	273.333	2.733.333	75.793	2,750%



PC Stichting 't Oude Landt

Toelichting op financiële doorrekening renovatie verzorgingshuis

Vertrekpunt voor de doorrekening zijn de voorlopige jaarcijfers over 2016 volgens de concept jaarrekening.

In de doorrekening is voorts de in 2013 gemaakte doorrekening inclusief de nieuwbouw verpleeghuis + appartementen als uitgangspunt genomen. De cijfers en fasering zijn echter aangepast aan de actuele situatie.

De volgende veronderstellingen en uitgangspunten zijn van belang.

1. Voor de nieuwbouw van het begin 2017 opgeleverde verpleeghuis+appartementen is in 2017 nog € 1.153.000 aan uitgaven gedaan. De totale stichtingskosten komen daarmee uit op een bedrag van € 9.883.000. Start huur verpleeghuis medio februari 2017. Start huur appartementen maart 2017.
2. De renovatie/verbouwing van het verzorgingshuis en algemene ruimten is geschat op € 2.500.000; dit bedrag is gebaseerd op calculaties van Bouwbedrijf De Vries en Verburg.
3. Voor de renovatie/verbouwing wordt een lening aangegaan van € 2.500.000. Uitgegaan is van een door de gemeente Woerden geborgde lening met een lineaire aflossing in 30 jaar en een vaste rente van 1,5% per jaar. De overige leningen lopen door volgens huidige condities.
4. De overige huren zijn opgenomen volgens opgave en worden jaarlijks met 1,5% (inflatievolgend) geïndexeerd. De huren van de nieuwe appartementen in het gerenoveerde verzorgingshuis zijn gesteld op gemiddeld € 650 per maand en gaat in op de veronderstelde opleveringsdatum van 1 februari 2018. Na de verbouwing komt er één extra serviceflat in verhuur.
5. De exploitatiekosten stijgen met 1,5% per jaar. De kosten 2016 zijn als uitgangspunt genomen, met eliminatie van incidentele kosten. Voor wat betreft de onderhoudskosten is uitgegaan van de meerjarenbegroting voor de serviceflats en van (eerdere) aannames ten aanzien van het onderhoud van de nieuwbouw en het verzorgingshuis. De onderhoudsvoorziening is niet gemuteerd na 2016.
6. Er is rekening gehouden met 2% huurderving wegens leegstand, met uitzondering van het verpleeghuis. Volgens het huurcontract met Fundis berust het leegstandsrisico daarvan bij Fundis.
7. De kortlopende vorderingen en schulden per balansdatum zijn teruggebracht tot normale waarden.
8. De verhuurdersheffing is berekend, rekening houdend met de per 1 januari 2018 te verruimen vrijstelling tot 50 woningen.