

Bijlage: Financiering Studentenhuysvesting 'The Cabin'



Inleiding

Bij de behandeling van het krediet voor de aanleg van de studentenhuisvesting in Ossendrecht (The Cabin, voorheen gebouw Boszicht) is aangegeven dat nog een exploitatieoverzicht aan de raad zal worden aangeboden. Om dat overzicht te kunnen maken is de gemeente afhankelijk van informatie van de externe verhuurmakelaar. Deze informatie is nu ontvangen, maar te laat om deze nog te kunnen verwerken in de cijfers van de 3e kwartaalrapportage 2025.

In deze notitie zijn een kredietrapportage en een exploitatieopzet opgenomen. De exploitatieopzet wordt in het vierde kwartaal verwerkt in de financiële administratie. Dit betekent dat de exploitatie in de jaarrekening 2025 wordt verantwoord.

Kredietrapportage

Voor de realisatie van de studentenhuisvesting is door de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld van 250.000 euro.

De realisatie ten laste van het investeringskrediet (stand 6 november 2025) is als volgt:

Verbouwingskosten	€	115.800
Brandveiligheidsvoorzieningen	€	52.800
Multimediavoorzieningen	€	32.200
Inrichting kamers	€	29.000
Overige kosten	€	1.500
Totaal	€	231.300

Afschrijvingslast (5 jaar)	€	46.300
-----------------------------------	----------	---------------

Hierbij wordt opgemerkt dat met de kerkelijke instelling nog gesprekken worden gevoerd over de kosten voor de aanpassing van de brandmeldinstallatie. De kosten zijn in bovenstaand opgenomen. De realisatie van de studentenhuisvesting blijft hiermee binnen het krediet.

Exploitatie-opzet

Inzake de exploitatieraming moet eerst een voorbehoud worden gemaakt. Bij het opstellen van deze raming is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Waar al contracten voor bijvoorbeeld onderhoud en beheer zijn afgesloten, zijn de bedragen gebaseerd op deze contracten. Maar een deel van de ramingen is gebaseerd op inschattingen en ervaringen van de externe verhuurmakelaar. Omdat het pand Boszicht (nu The Cabin) voorheen onderdeel was van een groter complex was er onder andere geen aparte WOZ-waardering en waren er geen aparte nuts-aansluitingen. Ervaringscijfers zijn daarom niet voorhanden, dus is waar nodig een zo goed als mogelijke inschatting gemaakt op basis van ervaringen van de verhuurmakelaar bij andere gelijksoortige projecten.

Gelet op het doel van dit exploitatieoverzicht is dat ook geen probleem. Doel van dit overzicht is beoordelen of een financieel gezonde – kostendekkende – exploitatie van The Cabin uiteindelijk mogelijk is. Uit het overzicht blijkt dat het antwoord daarop positief is, mits er in de praktijk voldoende huurders worden gevonden. De bezettingsgraden in het overzicht zijn inschattingen van Curio en BPA.

Nu Curio kan adverteren met aanwezige studentenhuisvesting verwachten zij de komende 2 jaar steeds een groei van de bezetting met 10 kamers, om uiteindelijk minimaal 90% van de kamers verhuurd te krijgen.

Halverwege het schooljaar zijn er nooit veel mutaties in studentenhuysvesting. Bestaande jaar-huurcontracten bij andere hospita/studentenkamers en tijdgebrek in verband met studie maken dat weinig studenten halverwege het jaar verhuizen. Mutaties vinden vooral, aldus verwacht Curio, rond 1 augustus plaats. Daarom is in het exploitatieoverzicht gerekend met uitsluitend mutaties per 1 augustus.

Het exploitatieoverzicht is daarom per saldo gebaseerd op een groeiscenario, waarbij de bezettingsgraad groeit naar structureel 90% vanaf 1 augustus 2027. De bezettingsgraad per 1 november 2025 was 35,5%.

Het prijspeil in het overzicht is 2025. Er is niet gerekend met inflatiecijfers en huurprijsindexen.

Belangrijk is ook te realiseren dat de huurprijs die de studenten betalen (€ 415-€ 425 per maand) uit twee componenten bestaat: de kale huursom en een voorschot servicekosten. Beide hebben juridisch een ander regime. De kale huursom is voor de verhuurder (gemeente), dient om de verhuurders-lasten te dekken en een eventueel overschot of tekort is voor de verhuurder. De servicekosten dienen om de lasten van nutsvoorzieningen, dagelijks beheer, klein onderhoud en schoonmaak van de algemene ruimten te betalen. Hierop mag geen winst worden gemaakt. Voor 1 juli dienen de servicekosten met de huurders naar rato te worden verrekend (voor iedere kamer 1/31^e deel). Dat wil zeggen zijn de werkelijke lasten hoger dan het betaalde voorschot, dan moeten de huurders bijbetalen. Zijn de werkelijke lasten lager dan het voorschot, krijgt de huurder geld terug.

Voor de verhuurder (gemeente) betekent dit dat voor verhuurde kamers het saldo op de servicekosten altijd nul is. Voor iedere leegstaande kamer moet de verhuurder (gemeente) de bijdrage in de servicekosten zelf betalen.

Leegstaande kamers betekenen daardoor een dubbele kostenpost: geen huurinkomsten en meebetalen aan de servicekosten. In de ramingen is hiermee rekening gehouden:

	2025	2026	2027	v.a. 2028
Bezettingsgraad op 1 januari	n.v.t.	32%	64%	90%
Bezettingsgraad op 1 augustus	32%	64%	90%	90%
Netto huurinkomsten	€ 21.000	€ 70.000	€ 115.000	€ 138.000
Exploitatielasten	€ 41.000	€ 97.000	€ 102.000	€ 102.000
Resultaat	- € 20.000	- € 27.000	+ € 13.000	+ € 36.000

Te zien is dat door de lagere bezettingsgraad in de opstartfase de exploitatie in 2025 en 2026 naar verwachting nog negatief zal zijn, maar vanaf 2027 positief wordt. Mocht de verhuur van de kamers sneller gaan dan verwacht, dan zal de exploitatie ook eerder positief worden. Het break-even punt ligt bij 70% bezettingsgraad.

Groei van de bezettingsgraad van de kamers en daardoor het exploitatietekort tegengaan is natuurlijk belangrijk. Maar primair is de studentenhuysvesting gericht op de realisatie van de Human Capital Agenda van Aviolanda, en het verhogen van de aantrekkingskracht richting studenten, zoals opgenomen als doelstelling in het collegewerkprogramma.

De tijdelijke tekorten zien we daarom als een investering in de realisatie van deze doelen.

Consequenties

Te zien is dat voor 2025 en 2026 een exploitatietekort wordt verwacht. Dit is in beide gevallen op te vangen binnen het begrotingssaldo. Vanaf 2027 wordt een overschot verwacht. Een toekomstbestendige exploitatie lijkt zeker mogelijk. Vanaf een bezettingsgraad van 70% wordt break-even gedraaid.

Vervolgstappen

In samenwerking met Curio, BPA en de verhuurmakelaar wordt geprobeerd om de bezettingsgraad sneller te laten oplopen dan geraamd. Maar daar is geen financiële noodzaak voor, de ontwikkeling gaat volgens verwachting.

