Gemeente Sittard-Geleen

Aan: Ronde gemeenteraad 22 juni 2023
Van: College van B&W
Datum: 22-06-2023
Betreft: beantwoording technische vragen fractie GL-PvdA over huisvesting bestuurlijk-ambtelijk, Vidar en Huis aan de Markt

---

1. *Vraag:*
   Is het mogelijk nog voor de raadsvergadering van 6 juli een second opinion uit te laten voeren en daarover de raad te rapporteren met betrekking tot de financiële uitwerking van de voorkeursscenario's (zowel kostenraming investering als jaarlijkse exploitatielasten) voor de ambtelijke en bestuurlijke huisvesting, Vidar en Huis aan de Markt? Indien ja, wat zijn de kosten daarvan ? Graag voor de ronde van 22 juni een antwoord op deze vraag.

   Antwoord:
   De uitwerkingen, kostenramingen en afwegingen van alle scenario's voor bestuurlijk-ambtelijke huisvesting, Vidar en Huis aan de Markt zijn door externe adviseurs opgesteld. Een second opinion laten uitvoeren voor 6 juli a.s. is niet mogelijk.

2. *Vraag:*
   Graag ontvangen wij voor de ronde van 22 juni een overzicht van de verschillen tussen een eigendomsconstructie (A) en sale and lease back (B) voor de voorkeursvariant Vidar locatie (Mijnweg, Tunnelstraat)? Het overzicht moet niet alleen over de BTW gaan maar alle verschillen met betrekking tot investering, financiering en exploitatielasten in A en B.

   Antwoord:

   In onderstaande tabel zijn verschillen tussen eigendom (A) en sale and leaseback ofwel huur (B) gegeven.

	A: Eigendom gemeente	**B: Sale en Lease-back (huur)**
Afschrijvingstermijn	50 jaar (2% per jaar)	nvt
Financiering/BAR	Projectfinanciering 1,395%	BAR 7,5%
Exploitatielasten	Kapitaallasten en energielasten. onderhoudslasten + OZB + verzekeringen (eigenaar + gebruiker)	Huur en energielasten. onderhoudslasten + OZB + verzekeringen (alleen gebruiker)
Terugvorderen BTW over investeringskosten / huur	Ja	Deels verrekenbaar, deels kostenpost
Terugvorderen BTW over exploitatiekosten	Ja	Deels verrekenbaar, deels kostenpost
Zeggenschap over vastgoed	Ja in eigen hand	geen

   Sale and leaseback (of huur) voor de nieuwe huisvesting Vidar is aanmerkelijk duurder dan koop. De huurprijs (7,5% van de investeringskosten) is hier ruim 2 maal

zo hoog dan de kapitaallasten (3,4% van de investeringskosten in jaar 1). Hierbij is nog geen rekening gehouden met de deels niet verrekenbare BTW in de sale and leaseback (of huur)variant. Dit grote verschil komt mede doordat we de investeringskosten van de nieuwbouw grotendeels kunnen financieren met projectfinanciering van 1,395%.
Indien we alle jaarlijkse exploitatielasten (ook onderhoud, ozb, verzekeringen, energielasten) meenemen in de beschouwing, is sale and leaseback (of huur) voor de nieuwe huisvesting Vidar nog altijd bijna de helft duurder dan eigendom (hierbij is nog geen rekening gehouden met de deels niet verrekenbare BTW in de huurvariant).

In de koopvariant is de btw voor de gemeente verrekenbaar deels via de wet omzetbelasting (deel Vidar BV), deels via het btw-compensatiefonds.
In de sale and leaseback (of huur)variant werkt de btw deels kostprijsverhogend (btw die bij investeringen via het btw-compensatiefonds verrekend kan worden is in de huurvariant niet verrekenbaar, maar kosten). Beleggers hanteren doorgaans een opslag op de kosten exclusief btw omdat ook de btw voor groot onderhoud in die situatie voor de belegger deels niet verrekenbaar is.

Het jaarlijkse beslag op de gemeentebegroting bij de sale- and leaseback (of huur)variant neemt jaarlijks toe als gevolg van de indexering van de huurprijs.
In de koopvariant nemen de kapitaalslasten jaarlijks af door de lineaire afschrijving (boekwaarde neemt af en daarmee ook het rentebedrag).

In het bedrijfsleven wordt vaker geopteerd voor sale and leaseback (huur) omdat dit voor hen een vorm van financiering is. Voor overheden is het aangaan van leningen als financiering gunstiger.

3. *Vraag:*
Wanneer zullen de onderzoeken met betrekking tot de beoogde Vidar locatie zijn afgerond en wat is de planning voor de dialoog met de omgeving omtrent deze locatie en de wijziging van het bestemmingsplan?

Antwoord:

Een aantal onderzoeken is reeds uitgevoerd (denk o.a. aan bodemkwaliteit, flora en fauna en archeologische verwachtingswaarden), een aantal is afhankelijk van de bevestiging van de locatiekeuze en het beoogd te realiseren ontwerp (denk o.a. aan akoestiek, waterberging, verkeer en parkeerbalans). Voor onderzoeken moet ten algemene rekening gehouden worden met circa 8 tot 10 weken na opdrachtverlening (en in dit geval de aankomende vakantieperiode).
Voordat de dialoog met de stakeholders wordt aangegaan, wordt eerst het raadsbesluit afgewacht.

4. *Vraag:*
Op welke wijze kan De Hanenhof wel Parisproof en Nul op de Meter worden aangepast en wat zijn naar verwachting de kosten daarvan?

Antwoord:
Uitgangspunt bij het raadsbesluit van december 2021 was voor Hanenhof/Herenhof de quick scan van De Drie Architecten met bijbehorende kostenraming. Deze quick scan met bijbehorende kostenraming gaat voor Hanenhof/Herenhof uit van de volgende uitgangspunten:

- Het gebouw beschikt over energielabel A en voldoet hiermee aan de wet- en regelgeving ook na 2030;
- Goede gebouwconditie, inpandige verbouwing volstaat;
- Energieneutraliteit bij huidige scope van inpandige verbouwing is niet haalbaar;

Bij de uitwerking door de huisvestingsadviseur tot het Programma van Eisen op hoofdlijnen zijn deze uitgangspunten aangehouden.
De scope van het project kan worden uitgebreid door additionele duurzaamheidsoverwegingen en -maatregelen toe te voegen (bijvoorbeeld een ontwikkeling richting ENG of NOM-/ Paris-Proof-ready). Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het vervangen van dubbel-glas naar triple-glas of het deels aanbrengen van zonnepanelen (bv. plat dak zalencentrum). Dit vergt een additionele investering. Het bepalen van de kosten hiervan vraagt nader onderzoek dat nu niet is voorzien.

5. *Vraag:*
   Wat zouden bij benadering de besparing in kosten zijn als de openbare toiletten zouden worden geschrapt in het beoogde Huis aan de Markt?

   Antwoord:
   Het investeringsbudget voor fietsenstalling en openbare toiletten is geraamd van € 0,8 mln. De exacte bedragen voor de investering en exploitatie van de openbare toiletten zijn afhankelijk van de nadere planuitwerking.

6. *Vraag:*
   Is aansluiting voorzien op het Groene Net voor zowel ambtelijke en bestuurlijke huisvesting als Vidar (Mijnweg, Tunnelstraat)? Zo nee, waarom niet?

   Antwoord:
   Het streven is nog steeds om de gemeentelijke huisvesting (bestuurlijk-ambtelijk en Vidar) aan te sluiten op het warmtenet. De ontwikkeling van het Groene Net (Zuid) heeft stilgelegen. Onder de naam Warmtenet Zuid Limburg is de ontwikkeling van het (publieke) warmtenet weer opgestart. In 2024 wordt duidelijk hoe dit warmtenet wordt ontwikkeld en of onze huisvesting kan worden aangesloten.

7. Zijn op alle gebouwen (ambtelijke en bestuurlijke huisvesting, Vidar en Huis aan de Markt) zonnepanelen op de daken voorzien? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:
Op de daken van de (nieuwe) gebouwen stadhuis Geleen, Vidar zijn zonnepanelen voorzien.
Op het bestaande gebouw Hanenhof/Herenhof zijn vooralsnog geen zonnepanelen voorzien. Uitgangspunt bij het raadsbesluit van december 2021 was voor Hanenhof/Herenhof de quick scan van De Drie Architecten met bijbehorende kostenraming. Deze quick scan met bijbehorende kostenraming gaat voor Hanenhof/Herenhof uit van de volgende uitgangspunten:
- Het gebouw beschikt over energielabel A;
- Goede gebouwconditie, inpandige verbouwing volstaat;
- Energieneutraliteit bij huidige scope van inpandige verbouwing is niet haalbaar;

Bij de uitwerking door de huisvestingsadviseur tot het Programma van Eisen op hoofdlijnen zijn deze uitgangspunten aangehouden.
Het toepassen van zonnepanelen op Huis aan de Markt wordt bekeken in samenhang met het te realiseren woonprogramma.

8. *Vraag:*
   De gemeente Sittard-Geleen scoort ver beneden het gemiddelde voor wat betreft minimaal energielabel C voor kantoorgebouwen per 1/1/2023 (bron:

www.waarstaatgemeente.nl). Waar komen we als gemeente op uit als de hele gemeentelijke herhuisvestingsoperatie eind 2024 achter de rug is en welke acties zet het college in om eigenaren van bestaande kantoorgebouwen met energielabel D of hoger aan te sporen alsnog te voldoen aan deze wettelijke eis?

Antwoord:
Deze vraag heeft betrekking op alle kantoorgebouwen binnen de gemeente Sittard-Geleen en staat eigenlijk los van ons eigen huisvestingsdossier.
De vier nieuwe huisvestingsprojecten bestuurlijk – ambtelijk in stadhuis Geleen en Hanenhof/Herenhof, Vidar, Huis aan de Markt en Wijkbeheer & Ipor, beschikken na de realisatie over energielabel A.
De gebouwen die vrijkomen na de realisatie van de nieuwe huisvesting die momenteel een slechter energielabel dan C hebben, beïnvloeden hiermee de huidige score. Deze gebouwen die vrijkomen, krijgen een nieuwe functie waarbij voldaan moet worden aan de wet- en regelgeving.