Formulier technische- en politieke vragen raadscommissie

Datum vergadering: 26-04-2023 **Partij:** diverse

Nummer	Agendapunt	Vraag	Antwoord
1	Nota vastgoed Urk	Graag een onderbouwing van de posten groot onderhoud en afschrijving (CU)	Onderwijsgebouwen worden in 40 jaar afgeschreven. Andere maatschappelijke gebouwen in 50 jaar. Het onderhoud wordt daaraan ook gerelateerd. Zolang na afschrijftermijn echter door de raad geen besluit wordt genomen tot sloop of herontwikkeling blijft er onderhoud gepleegd, zij het op minimaal niveau, om het object in stand te houden.
2	Nota vastgoed Urk	Hoe verhouden de onderhoudskosten zich tot de vastgoedwaarde? Welk percentage past bij deze portefeuille? Is dat 1%? (SGP)	Er wordt wel gesteld dat een gemiddeld onderhoudsbudget 1% van de waarde van een gebouw bedraagt, als vuistregel, zonder een bron te noemen. Bij woonhuizen wordt dat vaak aangehouden, maar bij *maatschappelijk vastgoed zit dat ergens tussen de 1 en 4%.* Het percentage van onderhoud ten opzichte van de vastgoedwaarde van de gemeente Urk is 2,7%. Ter vergelijking: het gemiddelde percentage van onderhoud ten opzichte van de vastgoedwaarde van 20 gemeenten in de 'Benchmark Gemeentelijk Vastgoed 2021' is: 2,1%. De kosten van de gemeente Urk voor onderhoud wijken hier dus niet vanaf, zeker met inachtneming van de gestegen kosten van onderhoud vanaf 2023, waarmee gerekend is in de MJOP 's. Het ligt geheel in lijn met andere gemeenten in Nederland.
3	Nota vastgoed Urk	Graag een helderder overzicht van duurzaamheid en onderhoud	Op bladzijde 60 van de vastgoednota wordt beschreven en toegelicht dat de post voor duurzaamheid bestaat uit extra maatregelen, buiten momenten om van jaarlijks en groot cyclisch onderhoud. Hierdoor is er een post voor cyclisch groot onderhoud in de komende 20 jaren onderhoud (13.1 miljoen per jaar) en een post voor de afschrijvingslast duurzaamheid van (€152.000 per jaar)

4	Nota vastgoed Urk	Hoe verhoudt de reserve strategische aankopen zich tot deze nota?	Er geen verhouding of relatie tussen de reserve strategische aankopen en het onderhoud/beheer van gemeentelijke gebouwen ("de vastgoednota Urk"). Deze vastgoednota gaat alleen over het beheer van de actuele gemeentelijke vastgoed voorraad. Team Grondzaken maakt beleid t.a.v. strategische ontwikkelingen en eventuele aankopen. De vraag lijkt ons daarom te ver af te voeren van het gebouwbeheer die hierbij alleen een integraal adviserende rol heeft.
5	Nota vastgoed Urk	De waardes van verschillende panden staan niet goed in de nota (bijvoorbeeld de ambtswoning) (HVU)	Het is niet geheel duidelijk wat de vraagsteller met "waardes" bedoelt. In de nota staan gebouwwaarden vermeld in de "vastgoedkaarten": boekwaarden gebouwen, boekwaarden grond en WOZ-waarden. Welke kennelijke onjuiste waarden de vraagsteller bedoelt, wordt uit de vraag niet duidelijk. Alle genoemde WOZ waarden komen uit het gemeentelijk systeem van onafhankelijke taxaties. In de vastgoedkaart van de b.v. de ambtswoning komen de vermelde boekwaarden van het gebouw en boekwaarde grond overeen met de balans van de gemeente Urk op 31-12-2022. De in de vastgoedkaart vermelde WOZ-waarde van € 642.000 komt overeen met de WOZ-waarde op peildatum 1-1-2022 zoals zichtbaar op https://www.wozwaardeloket.nl/.
6	Nota vastgoed Urk	Opbrengst ambtswoning burgemeester	De bijdrage die de burgemeester betaalt voor de ambtswoning is € 1.500 per maand, € 18.000 per jaar. Dat is de opbrengst die op de gebouwenkaart had moeten staan, ipv € 5.000. Waarschijnlijk is dat nog een oud gegeven van toen nog niet bekend was wat precies de regels zijn rond het ter beschikking stellen van een dienstwoning. Overigens gaat het hier niet om huur (incl. huurrechten), maar om een vergoeding gebruik dienstwoning, waar geen huurrechten tegenover staan. Formeel moet de burgemeester de woning verlaten op de datum dat hij geen

			burgemeester meer is. Dat is fundamenteel anders dan bij een huurwoning waar je kunt blijven wonen zolang je de huur betaalt.