

Vragen

1. Klopt het dat in het geactualiseerde scenario nog steeds alleen rekening gehouden wordt met eventuele huuropbrengsten, en niet met eventuele (commerciële) verkoop van de locatie?
2. In het haalbaarheidsonderzoek uit 2021 is voor scenario 3 (het uiteindelijk gekozen voorkeursscenario) een businesscase (zie p. 30) uitgewerkt, met daarin een investeringslast van € 1,750 mln. Kan een dergelijke calculatie ook voor de huidige stand van zaken (investeringslast €2.638.200) aangeleverd worden?
3. Daarbij gold een exploitatietekort van € 59.276, gebaseerd op een kostprijsdekkende huuropbrengst van € 87.476 en een daadwerkelijke opbrengst van € 28.200 (zie figuur 6.2, p.31). Kan een dergelijke raming ook voor de huidige stand van zaken (exploitatietekort € 62.005) aangeleverd worden?
4. In de raadsinformatiebrief staan een aantal geïnteresseerde partijen opgesomd. Een aantal van hen (o.a. Fundament, HKL, RTV Losser) maakt op dit moment ook gebruik van 't Lossers Hoes. Is er daarmee sprake van mogelijke huurderiving in 't Lossers Hoes en zo ja, hoeveel?

Aanvullend/specificerend zou de fractie graag:

5. Een geactualiseerde businesscase (a la 2021 maar dan met de cijfers van 2023) inzichtelijk gemaakt krijgen, met daarin:
 - a) de opbrengsten van huurpenningen uitgesplitst per gebruiker in de businesscase 2023;
 - b) de eventueel gemiste huurpenningen per gebruiker die (deels) "uit" 't Lossers Hoes zouden kunnen gaan als ze naar de Aloysiussschool gaan. De partijen die interesse hebben in een plekje in de Aloysiussschool verlaten namelijk mogelijk (deels) het Losser Hoes, en dat levert aan die kant wellicht minder huurinkomsten op;
6. de huidige businesscase (2021) voor het gekozen scenario 3 gaat nu uit van eenmalige investeringen met een afschrijvingsperiode van 25 jaar. In de businesscase 2021 lijkt nog geen rekening te houden met benodigde (klein/groot-onderhouds of renovatie)investeringen na bijvoorbeeld 5 of 10 jaar. Wordt daar voor de businesscase 2023 wel rekening mee gehouden?
7. In de artist-impression uit 2022 zijn woningen ingetekend op het (aangrenzend) perceel aan de achterzijde van de Aloysiuslocatie:
 - a) Is het nog steeds de bedoeling dat deze woningen gerealiseerd worden?
 - b) Zo ja, dragen deze bij aan het sluitend maken van de businesscase 2023 van de voorkeursvariant Aloysiuslocatie? (d.m.v. van grondverkoop)

Antwoorden

1. Ja, dat klopt.
2. Verwezen wordt naar bijlage 1, waarin de gevraagde (geactualiseerde) calculatie is opgenomen. Een nadere uitwerking door Thero Huisvesting Bouwmanagement BV van de posten achterstallig onderhoud, verduurzaming en eventuele verbouwing van de verdieping is opgenomen in bijlage 2.
3. Verwezen wordt naar bijlage 1, waarin de gevraagde (geactualiseerde) calculatie is opgenomen.
4. Verwezen wordt naar bijlage 1, waarin deze huurderiving onder 'huuropbrengsten' is opgenomen.
5. a) Verwezen wordt naar bijlage 3, waarin dit overzicht is weergegeven.
b) Verwezen wordt naar bijlage 1, waarin deze huurderiving onder 'huuropbrengsten' is opgenomen.

6. Ja, daar wordt rekening mee gehouden. Bij het berekenen van de kostprijsdekkende huur is bij de exploitatie rekening gehouden met kosten voor planmatig en dagelijks onderhoud. Daarnaast is voor groot onderhoud na 20 jaar een investering verdisconteerd in de kostprijsdekkende huur.
7.
 - a) Ja, dit is nog steeds de bedoeling.
 - b) Vooralsnog is ervoor gekozen om de woningen iet op te nemen in de exploitatie voor de Aloysiusschool. We kunnen een verkenning uitvoeren naar het samenvoegen van de businesscase.