BEANTWOORDING RAADSVRAGEN

Nummer	**:** 329-21
Onderwerp	**:** Samen Sterker
Portefeuillehouder	**:** M.C. van der Weele en A. van de Weijenberg
Datum	**:** 13 december 2023

Vragen van de fractie vanD66 aan het college van burgemeester en wethouders

Voorbereidende vergadering
In de voorbereidende raadsvergadering van 7 december werden de vragen behandeld, die D66 naar aanleiding van het verzoek van de GGD voor herhuisvesting had gesteld. Tijdens de behandeling kwam aan de orde dat de beantwoording van deze vragen nog om aanvullende vragen vroeg om de beantwoording te verduidelijken. Bijgaand treft u deze vragen aan.

Verkoopopbrengst
In een van de komende jaren wordt in de begroting een opbrengst bedrag voor het huidige pand meegenomen.

Vraag 1
Op welke wijze is de verwachte verkoopopbrengst bepaald?
Antwoord 1
De verkoopopbrengst is bepaald op basis van een actueel koopvoorstel (dd juni 2023) door een extern projectontwikkelaar. Zie ook de toegezonden toelichting op uitgangspunten van de business case

Vraag 2
Is het juist dat de verkoopopbrengst in zijn geheel toekomt aan de deelnemende gemeenten?
Antwoord 2
Ja, het pand aan het Vurehout is eigendom van de 7 deelnemende gemeenten. De verkoopopbrengst komt dus in zijn geheel toe aan de gemeenten.

Investeringen voor het label c
In het scenario voor het opknappen van het huidige pand van GGD wordt een investering voorzien van 8,9 miljoen.

Vraag 3
Welk label heeft het gebouw nu?
Antwoord 3
Locatie Vurenhout beschikt nu niet over een energielabel

Vraag 4
Is het bedrag in zijn geheel bestemd voor isolatie en andere energiebeperkende maatregelen?
Antwoord 4
Ja. Muv 5b en 5c. (Vraag/antwoord 5)

Vraag 5
In welke posten kan het bedrag worden opgedeeld?
Antwoord 5
Dat kan in de volgende categorieën:
a. Bouwkosten → 7,18 mln
b. Losse inrichting → 0,52 mln
c. Vaste inrichting → 0,11 mln
d. Onderzoek en aansluitingskosten → 0,16 mln
e. Voorbereidings en begeleidingskosten → 0,71 mln
f. Reserveringen → 0,26 mln

Vraag 6
Welke posten van dit bedrag zijn bedoeld van het bereiken van een hoger label c.
Antwoord 6
Alle posten onder antwoord 5, muv 5b en 5c.

Vraag 7
Welk label wordt bereikt, wanneer deze investeringen zijn uitgevoerd?
Antwoord 7
Dat is vooralsnog onbekend en afhankelijk van de meetmethoden tegen die tijd.

Investeringen herhuisvesting
Voor het gebouw, dat van de gemeente Zaanstad gehuurd gaat worden door de GGD, is een investering van 9,3 miljoen opgenomen.

Vraag 8
Hoe is het bedrag van 9,3 miljoen opgebouwd? In welke onderdelen kan het worden opgedeeld?
Antwoord 8
Het bedrag van € 9,5 mln is als volgt opgebouwd:
a. Bouwkosten → 5,2 mln
b. Vaste inrichting → 0,35 mln
c. Losse inrichting → 2,22 mln
d. Onderzoek en aansluitkosten → 0,2 mln
e. Voorbereidings en begeleidingskosten → 0,82 mln
f. Reserveringen → 0,7 mln (stelpost)

Vraag 9
Hoeveel van het bedrag kan aangemerkt worden als uitbreidingsinvesteringen wat vierkante meters betreft?
Antwoord 9
De toevoeging van de extra vloervelden is geraamd op € 0,65 mln.

Vraag 10
Op welke wijze is de verdeling van de investeringen over de verhuurder en huurders bepaald?
Antwoord 10
De wijze van toedeling is bepaald op basis van het ROZ model.

Vraag 11
Welk onderdelen zijn bestemd voor andere posten (zoals verhuizing en meubilair) en welke zijn deze onderdelen?
Antwoord 11
Zie antwoord vraag 9. De verhuiskosten zijn geen onderdeel van de investeringskosten maar betreffen exploitatiekosten.

Vraag 12
Zijn er onder deze investeringen posten die het gebouw verbeteren? En welk deel is dit?
Antwoord 12
Ja, er wordt bijvoorbeeld een 2e lift toegevoegd (0,6 mln), geïnvesteerd in ledverlichting (0,15 mln). Ook worden de installaties vervangen voor nieuwere modellen omdat de huidige einde levensduur zijn (3,4 mln). Een groot deel van deze investeringen is voor rekening van de eigenaar.

Vraag 13
Hoeveel vierkante meters heeft het gebouw nu en hoeveel vierkante meters heeft het gebouw na de investeringen in het gebouw door de huurders?
Antwoord 13
Zie ook de 7/12/2023 aan raad Waterland geleverde antwoorden o.a. over de oppervlaktes in het gebouw.
Gebouwdeel A aan het Prins Bernhardplein beschikt momenteel over 3.027m2 VVO. In gebouwdeel B gebruikt men nog 152m2 VVO. Door toevoeging van vloerdelen komt 194 m2 VVO extra beschikbaar. Hiermee wordt de totale oppervlakte 3.373 m2 VVO. Voor de bepaling van de huur is gerekend met 3.179m2 VVO (immers, beide organisaties investeren zelf in de vloerdelen en hier wordt dus geen huur over afgedragen).

Vraag 14
Wat zijn de kosten geweest van het onderzoek naar de huisvesting (extern bureau)?
Antwoord 14
De GGD heeft hiervoor € 90.666 uitgegeven.

Vraag 15
Hoeveel vierkante meters van het gebouw gaat door GGD gehuurd worden, wat wordt hoogte van de huur en welk deel van het oppervlakte is gegenereerd door de investeringen van de GGD zelf?
Antwoord 15
De GGD huurt in de nieuwe situatie 1.947m2. De huur bedraagt € 265.000 per jaar (prijspeil 2025).

Vraag 16
Wat zijn de afspraken over de vergoeding die de GGD ontvangt over de investeringen na het einde van het huurcontract?
Antwoord 16
Na 20 jaar is de investering in de vloerdelen volledig afgeschreven. Met de gemeente Zaanstad zijn geen afspraken gemaakt over een vergoeding einde huur contract. Dit is ook logisch omdat de gemeente Zaanstad als verhuurder af ziet van het vragen van een huur over deze extra vloerdelen waarmee de 7 gemeenten 20 jaar lang lagere exploitatielasten heeft. Dat levert de gezamenlijke gemeentes van voordeel op van € 60.000 per jaar, prijspeil 2025.

Scenario's
Vraag 17
Wilt u de onderliggende berekeningen van de verschillende scenario's met ons delen?
Antwoord 17
De uitgangspunten voor de berekeningen van de verschillende scenario's zijn u separaat toegezonden.