

Technische vragen inzake Centrale Huisvesting (deel 3)

Vragen van de fractie van GroenLinks

Ingediend op 30 november 2024

Ingediend door: Emil Klok

Onderwerp: structurele kosten huisvesting

Inleiding:

Op pagina 47 van het Sweco rapport worden de structurele kosten van de verschillende varianten weergegeven. De kapitaallasten zijn samengesteld door de gemeente Westerkwartier. De exploitatielasten zijn tot stand gekomen door zowel de gemeente Westerkwartier als Sweco.

Vragen:

1. In de tabel op pag. 47 zijn alleen de kapitaallasten voor jaar 1 weergegeven. Zijn de kapitaallasten voor alle volgende jaren hetzelfde? Indien er verschillen optreden, hoe zien deze er dan uit en waar worden ze door veroorzaakt?
2. Bij onderhoudskosten en bouwkundige reinigingskosten wordt gewerkt met een verschillende prijs per m². Hoe is deze prijs tot stand gekomen?
3. Bij de keuze voor variant A1 kan eerder worden begonnen met (ver)bouw dan bij een keuze voor variant B Midwolde. Is de behaalde tijdswinst ook doorberekend in de kosten? Hoeveel bedraagt het financiële voordeel van eerder starten?
4. Wat zijn op dit moment de jaarlijkse onderhoudskosten en bouwkundige reinigingskosten voor het huidige gemeentehuis in Zuidhorn?

Antwoord:

1. Er wordt lineair afgeschreven dus de kapitaallasten dalen in de afschrijvingsperiode naar 0. De jaarlijkse afschrijving blijft gelijk, maar de rente wordt ieder jaar iets lager, doordat de boekwaarde daalt.
 - Renovatiepanden worden in 25 jaar afgeschreven.
 - Nieuwbouwpanden worden in 40 jaar afgeschreven.
2. De basis hiervoor komt uit meerjarenonderhoudsplannen van een drietal referentieobjecten. De referentiegetallen zijn geïndexeerd en per m² bepaald. De onderhoudskosten worden o.a. bepaald door ontwerp, toepassingen van materialen en keuze in installatieconcept. Twee varianten zijn duurder dan de overige varianten:
 - A-1: meerdere (oudere bestaande) panden met afzonderlijke gebouwinstallaties en groter oppervlak aan terrein, gevels, daken, etc. Evenals jaarlijkse certificering en controle m.b.t. brandveiligheid en installaties per object.
 - A-3: Dit betreft een variant met feitelijk twee panden en een loopbrug ertussen. Ook hiervoor geldt dat de afzonderlijke gebouwinstallaties en een groter oppervlak aan terrein, gevels en daken kostenverhogend werkt.
3. De kapitaallastberekening is gemaakt op basis van gegevens uit de stichtingskostenberekening met prijspeil september 2024. De verschillen in de ingeschatte doorlooptijd van 5,5 of 6 of 6,5 jaar zijn hierin niet verwerkt.
4. Deze kosten zijn niet representatief aangezien er flink op onderhoud en vervanging bezuinigd is. Veel onderhoudswerkzaamheden zijn uitgesteld en slechts de meest noodzakelijke onderhoud en bouwkundige reinigingswerkzaamheden worden uitgevoerd in afwachting van besluitvorming over de centrale huisvesting.