

Verzonden: woensdag 12 april 2023 13:46

Aan: Robin Meinen <r.meinen@losser.nl>

Onderwerp: vragen Steenfabriek

dag Robin,

tav de bescheiden betreffende de Steenfabriek heb ik nog inhoudelijke vragen. Die mogelijkheid is ons geboden om inhoudelijke vragen te mogen stellen op datgeen wat ingediend is. Het gaat hierbij dus vanuit mij niet om Boei in zijn algemeenheid, of het sociaal maatschappelijk aspect bij deze ontwikkeling of de toekomstbestendigheid van deze ontwikkeling of de onderhoudsverplichting/instandhouding van de Steenfabriek. Dat laatste is immers volledige verantwoordelijkheid van Boei.

Mijn vragen gaan "slechts" over de bijlage "exploitatie Steenfabriek Losser". De vorige keer is uitgesproken door de Raad dat er behoefte is aan onderbouwing van de 200k die gevraagd wordt van de Gemeente Losser. De 200k is (zo blijkt uit de bijlage) onderdeel van de berekening van de investeringskosten van het nieuwe deel.

Op de investeringskosten heb ik de volgende inhoudelijke vragen:

De inkomsten kant:

- op het 2de blad zijn de inkomsten benoemd, zoals subsidies. Hoe hard zijn deze toegekend en welke termijn en uitgangspunten zijn er aan gekoppeld?

RACM subsidie a betreft SIM (Subsidie instandhouding monumenten) en is toegekend en heeft in dit geval nog een looptijd van 3 jaar. De provinciale subsidie is ontvangen en ingezet bij de inmiddels afgeronde maar nog niet verantwoorde restauratie van de ringoven. De subsidie Vriendenloterij is ontvangen.

- Zijn hier al vaststellingsbesluiten van ontvangen? **Muv de gemeentelijke subsidie zijn de genoemde subsidies toegekend en vastgesteld**- aan het eind van de berekening komt Boei 200k tekort. Dit is gemakshalve hierom bijgeplust om op 0 uit te komen. Hiermee nog niet een voldoende onderbouwing van de 200k zelf; **Graag toelichting wat onduidelijk is aan de onderbouwing.**

- van het te slopen deel bestaat een mjob. Hierin zijn gelden gereserveerd om in de (nabije) toekomst uit te geven. Instandhouding is immers de verplichting van Boei. Nu dit pand gesloopt wordt, hoeft dit geld niet te worden gereserveerd en uitgegeven. Dit kan als "inkomstenbron" worden gezien. Deze opgave mis ik; **We gaan er vanuit dat u bedoelt dat er vermoedelijk 'geen MJOP' bestaat. Over dit punt heeft u gelijk.**

De uitgavenkant:

- omdat de 200k niet helder is en uiteindelijk ontstaat uit de hoogte van de uitgaven, heb ik de uitgaven in de investeringsberekening beoordeeld. Ik zal per punt toelichten wat mijn visie en ervaring is vanuit mijn werkveld. Niet dat die zaligmakend is, maar in mijn beleving zie ik hier wel een zeer ruim opgezet uitgavenoverzicht. Wat dus maakt dat je snel geld tekort komt:

- waarop is het bedrag van 248k gebaseerd? Er wordt gezegd dat ik suggereer dat zij duur zijn, maar uiteindelijk wordt ons gevraagd 200k te betalen. Stel dat dat niet nodig is? Wat als de prijzen hoger gaan uitvallen volgend jaar? Dan is 200k ook niet voldoende; **Het bedrag is gebaseerd op een offerte van een bouwkundig aannemer uit maart 2022 (€ 202.000 excl BTW), installeren PV panelen (raming € 30.000) en overige installaties (raming € 36.000). BOEi gaat er vanuit dat € 248.000 bouwbudget is als gevolg van inkoopbesprekingen icm de marktsituatie. Het risico op prijsstijgingen ligt vooralsnog bij BOEi.**

- wie betaalt de inventaris? Dus is dit onderdeel van de 248k ook? Of betaalt de huurder de inventaris/inboedel? **De huurder betaalt de inventaris.**

- moet dit gasloos? Willen we panelen en warmtepompen? Het moet niet gasloos, het wordt wel gasloos. PV panelen zijn onderdeel van het plan evenals een warmtepomp.
- wie is dan eigenaar waarvan? Boei slechts voor de helft van de opstal? BOEi is verhuurder en is en blijft 100% eigenaar.
- droogloods 513494: die wordt niet gesloopt maar 513493. Hoe is hierbij het bedrag van 137 ontstaan als uitgave? Want sloop is een aparte post; Het slopen van een monumentale droogloods is niet aan de orde. Voor het bedrag verwijzen we naar 'MJOP Losser - Droogloodsen (exclusief bezoekerscentrum)'.
- wat houden de bedragen van 151k en 109k in? Er staat ook achter dat dit gesubsidieerd wordt. Dan kun je deze kosten op 0 zetten lijkt mij. En zo niet, wat krijgen we hiervoor? De ringoven is voor € 151.438 gerestaureerd waarvan € 104.492 subsidie en € 46.945 uit eigen middelen van BOEi. Met betrekking tot de SIM a € 65.618 is het subsidiepercentage 60% wat betekent dat BOEi een budget heeft van € 109.363 voor instandhouding van monumenten maar dit ook moet matchen. Start werkzaamheden staat gepland na afronding van de vervolgonderzoeken voor flora en fauna.
- waarom 35k voor herstel droogloods? Herstelwerk is mjob en geen uitgavenpost; Herstelwerk bestaat uit instandhouding én restauratie en is ook een investering.
- hoezo 50k voor tijdelijke instandhouding? Dat is al een verplichting vanuit de mjob en geen uitgave; Herstelwerk in de afgelopen jaren bestaat uit instandhouding én restauratie en is ook een investering.
- 57k projectbegeleiding (los van de 5k die ook nog eens verderop benoemd staat); dit is op de bouwkosten 7%. Voor een gebouw van ca. 8x30 m1 en "recht toe recht aan" is dit rijkelijk veel. Ik bouw complete appartementencomplexen voor 2%; De projectbegeleiding heeft betrekking op alle genoemde projecten en omvat ook werven en contracteren van een huurder, contact met De Werklust en ook de communicatie met de gemeente (gesprekken voeren, presentaties geven en overige communicatie, dus niet uitsluitend op de nieuwbouw. Nieuwbouw is veel efficiënter en woningen in nieuwbouw al helemaal. Overigens is het de vraag wat in die 2% dan wel of niet zit. Voor BOEi geldt dat alle inspanningen waaronder ook alle gesprekken met partijen uit zo'n budget gehaald worden. Erfgoed onderhouden en herbestemmen is veel arbeidsintensiever.
- hoezo 7,5k nuts? Er ligt al nuts. Tussenmeters zijn ook een oplossing; Dit is een aanname voor het omleggen en mogelijk aanpassen van de aansluiting; er moet een aparte en verzwaarde aansluiting komen. Al eerder heeft BOEi daarin geïnvesteerd omdat de nutsvoorzieningen aangelegd voordat BOEi eigenaar werd niet in orde waren (lekkage gasleiding).
- leges is rijkelijk veel. In Almelo betaal ik 2,5% over excl. BTW en in ieder geval niet over onderhoudswerkzaamheden. Zijn met de Gemeente afspraken hierover gemaakt?; Er zijn geen afspraken met de gemeente. Het bedrag is gebaseerd op 2% over bouwkundige kosten van alle projecten (excl. projectbegeleiding)
- wat zijn nog overige bijkomende kosten voor 21k? Alleen een notaris denk ik, maar dat kost geen 21k en die staat bovenaan al benoemd; Bijkomende kosten van de lopende projecten zijn momenteel de kosten van de benodigde vervolgonderzoeken flora en fauna ten behoeve van de sloopvergunning en extra architect-kosten als gevolg van advies van de monumentencommissie op het ontwerp nieuwbouw.
- 76k onvoorzien? 10% bijna, wat is er onvoorzien voor een gebouw van 8x30. Veel makkelijker kan het niet om te bouwen. Los van een architectuurdetail, maar daar zijn we zelf bij qua ontwerp. Wij werken niet met onvoorzien; stiko's moeten betrouwbaar en reëel opgebouwd zijn. Wat weten zij nog niet zeker in dit ontwerp? Restaureren en nieuwbouw zijn twee verschillende disciplines met elke zijn risico inschatting. Het is niet reëel en betrouwbaar om de kengetallen standaard met een veiligheidsmarge te verhogen. Dit verklaart een gehanteerd risico percentage van 10%. Het bedrag is gebaseerd op alle genoemde projecten onder de noemer restauratiekosten (excl. projectbegeleiding) waaronder de nieuwbouw. Inmiddels is door extra 'wensen' van de monumentencommissie (andere topgevels, metselwerk gevels) de bouwkosten behoorlijk opgelopen.

Het zwaartepunt op dit moment wat betreft onvoorzien zijn de te verwachten kosten van de mitigerende maatregelen als gevolg van flora en fauna. Tevens zit de indexatie in onvoorzien en vanwege het tijdrovende proces een tegemoetkoming naar de beoogd huurder.

Ik ben dus op deze regels nieuwsgierig naar een diepere onderbouwing. Deze bepaalt in hoeverre een bedrag van 200k reëel is. Hiervan is al 76k zomaar onvoorzien. Deze conclusie is te kort door de bocht en doet geen recht aan onze inbreng. Bovendien is het zo dat het totale project vooralsnog in de min blijft draaien.

--

met vriendelijke groet,
Gerton Mekkelholt