



MEMO

Datum	17 januari 2022
Aan	Gemeenteraad
Kopie aan	
Van	B&W
Onderwerp	Toezeggingen rond de tafel

In het rond de tafel gesprek van 13 januari 2022 over het onderwerp huisvesting zijn de volgende toezeggingen gedaan:

1. De portefeuillehouder zegt toe periodiek in gesprek te gaan met de stakeholders/bewoners van het gemeentehuis in het vervolg waaronder personeel, griffie, OR en raad
2. Er wordt teruggekomen op de cijfers/ het percentage dat de zonnepanelen op het gemeentehuis leveren ten opzichte van de energiebehoefte.
3. De portefeuillehouder komt schriftelijk terug op marktconforme prijzen voor verhuur.
4. De portefeuillehouder zegt toe met een geanonimiseerde versie van het memo potentiële huurders te komen.

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de toezeggingen 2 en 3 en als bijlage treft u aan de geanonimiseerde versie van het memo potentiële huurders.

Ad. 2 cijfers energie:

Het 'normale' (dus zonder corona) NETTO elektriciteitsgebruik van het gemeentehuis is ong. 620.000 kWh/jaar. De zonnepanelen leveren per jaar ongeveer 105.000 kWh op. Het bruto gebruik is dus 725.000 kWh, waarvan ong. 14,5% opgewekt wordt door de zonnepanelen. Dit is los van het gasverbruik (93.222 m³/jaar).

Ad.3 marktconforme prijzen verhuur:

Algemene status kantorenmarkt Raalte

Zoals in het verstrekte memo van afgelopen donderdag gesteld is er weinig aanbod in Raalte als het gaat om huren van kantoorruimte. De totale kantoorvoorraad (NVM,2021) bedraagt 26.500 m².

Met voorraad wordt bedoeld het totaal van leegstaande en in gebruik zijnde kantoren. Ook kantoren die op het moment van registratie nog in aanbouw zijn, worden tot de voorraad gerekend. De beschikbare ruimte om te huren bevindt zich voornamelijk buiten het centrum van Raalte wat voor lokale partijen en partijen die contact hebben met lokale gebruikers en organisaties minder aantrekkelijk is.

Op dit moment wordt circa 4.500 m² kantoorruimte openbaar aan de markt aangeboden. Circa 90% van deze meters wordt aangeboden buiten het centrum van Raalte. Slechts een derde van de aangeboden locaties biedt ruimtes groter dan 200m². Daarnaast geldt als een pre voor potentiële huurders dat een aantal zaken binnen het gemeentehuis (services en faciliteiten) reeds ingeregeld is. Tevens beschikt de gemeente over een parkeerterrein en nabijheid van voorzieningen (winkels/restaurants etc.), hetgeen het gemeentehuis tot een aantrekkelijke kantoorlocatie maakt.

Marktconformiteit in raadsvoorstel opgenomen huurprijs

In het raadsvoorstel is een kale rekenhuur opgenomen van € 80,-(Exl. BTW) per m2 per jaar. Een deel van het gemeentehuis (1^e verdieping villa) wordt in de huidige situatie verhuurd voor een vergelijkbaar bedrag. Tevens zijn recentelijk in DOWR verband diverse vergelijkbare contracten gesloten die een huurprijs kennen die hoger ligt dan de opgegeven huurprijs. Ook voor de potentiële huurders geldt dat wij verwachten dat zij op dit moment vergelijkbare huurprijzen kennen.

Wij achten gelet op bovenstaande een rekenhuur (minimale inkomsten) van 80,- per m2 per jaar reëel en marktconform.

Ad. 4. Geanonimiseerde versie memo potentiële huurders
Zie bijlage.