

Technische vragen (en antwoorden)

Openbare technische vragen van raadsleden en burgerraadsleden Sliedrecht die betrekking hebben op agendapunten oordeelsvormende- en besluitvormende vergaderingen van de gemeenteraad Sliedrecht. Beantwoordingstermijn college B&W 4 werkdagen.

Fractie:	SGP-ChristenUnie
Raadslid	Visser
Datum vraag	20sep19 00.17 uur
Datum antwoord	23-9-2019 19:02
Oordeelsvormende vergadering	24sep2019
Besluitvormende vergadering	08okt2019
Omschrijving agendapunt	Verhuur Nicolaas Beetsstraat 2-6
Portefeuillehouder	Van der Plas

Vraag 1 t/m 17	
1	1. Wat is de huidige boekwaarde van het pand? 2. Welk verschil zou er bij verkoop ontstaan tussen de verkoopwaarde en de boekwaarde? 3. Welke afspraken zijn precies gemaakt met de beoogde huurder wat betreft: a. Huurperiode b. Ingangsdatum huurcontract c. Opzegtermijn d. Ontbindende voorwaarden 4. Is er reeds een huurovereenkomst opgesteld en zo ja wanneer en welke collegebesluit ligt hier aan ten grondslag? 5. Wordt voor de huurovereenkomst het standaard model ROZ kantoorruimte gehanteerd en zo niet, waarom niet en wat zijn de verschillen? 6. Waar wordt het verschil in huuropbrengst met de vorige huurder en de beoogde huurder door veroorzaakt? 7. Wat is de grondslag voor de huurprijs van € 80,00 per m²? 8. Is de huurprijs marktconform en door een onafhankelijke makelaar vastgesteld? 9. Wat was de stand van de reservering op basis van het MJOP van het pand per 31-12-2018? 10. In het voorstel wordt aangegeven dat de gemeente het pand van energielabel f naar c gaat brengen. Waarom is dit niet opgenomen in de memo van 28 juni 2019?

	11. Heeft de voorgestelde labelverbetering door de gemeente inmiddels plaatsgevonden en welke kosten zijn hiervoor begroot en tot heden uitgegeven? 12. Hoe verklaart u het voorstel tot verbetering van het label met de feitelijke info dat het pand voorzien is van label A per 3 juni 2015, zoals te raadplegen is in de registratiedatabase EP-Online? 13. Waarop is de reservering van € 13.000 per jaar voor groot onderhoud gebaseerd en is hierbij rekening gehouden met alle te gebruikelijke/te verwachten onderhoudskosten? 14. Welke concrete investeringen staan gepland in de periode 2019 – 2028? 15. Waarop is het verschil gebaseerd in energiekosten à € 5.000 per jaar in het overzicht van de huidige vastgoedexploitatie en het overzicht Concept Vex? 16. Hoe hoog waren de werkelijke energiekosten in de periode 2015-2018? 17. Graag ontvangen we kopie van alle relevante (taxatie)rapporten en documenten die aan het raadsvoorstel ten grondslag liggen.
--	--

	Antwoord 1 t/m 17
	Hieronder de antwoorden op die vragen: 1. De boekwaarde is afgerond € 519.000,-. 2. Het verschil is de in het voorstel genoemde € 145.000,-. 3. a. 5 jaar met een mogelijkheid tot verlenging van 5 jaar. b. 1 juni 2019 c. 1 jaar (12 maanden) d. er zijn geen ontbindende voorwaarden, er wordt een marktconforme huurovereenkomst afgesloten. 4. Er is een conceptovereenkomst opgesteld, deze is met de beoogde huurder besproken. De uiteindelijke overeenkomst zal pas worden ondertekend na besluitvorming in de raad op het raadsvoorstel "Verhuur Nicolaas Beetsstraat 2-6". 5. Ja, dit model is gehanteerd en op de specifieke situatie toegespitst. 6. De vorige huurders betaalden een huur die was gebaseerd op de feitelijke exploitatiekosten van het pand. Door de investeringen die de beoogde huurder zelf doet nemen de exploitatielasten af, hierdoor ontstaat het verschil in de huuropbrengst. 7. Zoals bij vraag 6 al aangegeven investeert de beoogde huurder fors (circa € 300.000 euro) in het pand. Door een onafhankelijke bedrijfsmakelaar is een taxatie opgesteld waarbij de door de nieuwe huurder te realiseren verbeteringen buiten beschouwing zijn gelaten. Desgevraagd geeft de makelaar aan: <i>"...Voor een betere verhuurbaarheid verdient het pand een upgrade. De verhuurder zou hier een rol in kunnen spelen, zodat het pand beter verhuurbaar is. Echter is het ook mogelijk dat een huurder deze kosten maakt, zodat de ruimte naar wens kan worden afgebouwd..."</i>. De makelaar vervolgt <i>"...Als deze investering zorgt voor een waardetoeename van het pand, is het gebruikelijk dat er incentives worden toegepast. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een huurvrije periode of een lagere huurprijs. Bij een investering in het pand van zo'n 3 a 4 ton, zou een meterprijs</i>

	<i>te adviseren zijn van rond de € 80,- per m² per jaar...". Derhalve hebben wij deze € 80,-/m² overgenomen.</i>
8.	zie antwoord vraag 7
9.	Voor het onderhoud aan de gemeentelijke panden wordt gebruik gemaakt van een voorziening in de begroting. Er is dus geen reservering. Deze voorziening beslaat het geheel van alle gemeentelijke panden en is dus niet specifiek voor een pand. De stand van de voorziening 'buitengewoon onderhoud gebouwen' was per 31 december 2018 € 314.000,- en is terug te vinden in de jaarstukken op pagina 138. Deze stand is gebaseerd op de in voorgaande jaren vastgestelde MJOP's.
10.	De betreffende memo was gericht op de financiële aspecten van beide varianten, niet op de gemaakte inhoudelijke afspraken.
11.	Nee. De benodigde aanpassingen worden in overleg met de beoogde huurder gepland en uitgevoerd. Hiervoor zijn nog geen kosten gemaakt.
12.	Wij hebben deze foutieve labeling zelf ook opgemerkt. Uit een her inspectie is gebleken dat het gebouw energielabel F dient te worden toegekend.
13.	Dit bedrag is gebaseerd op het MJOP. Hierbij is rekening gehouden met de gebruikelijke kosten voor onderhoud en de kosten zoals bedoeld in het antwoord op vraag 10.
14.	Gepland staan de onderhoudswerkzaamheden die onder andere nodig zijn om naar een energielabel C te komen. Daarnaast is het algemene eigenarenonderhoud opgenomen zoals schilderwerk en vervanging van onderhoud intensieve onderdelen.
15.	In het verleden is altijd een hoger bedrag opgenomen in de begroting. Dit bedrag is op basis van de werkelijke kosten afgeraamd. Door de aanpassingen t.b.v. het energielabel (o.a. zonnepanelen) wordt verwacht dat de kosten nog verder afnemen.
16.	2015: € 6.227,- 2016: € 6.150,- 2017: € 6.100,- 2018: € 5.750,-
17.	Er zijn twee taxatierapporten. Deze worden u separaat toegezonden.