

MEMO

Voor : Gemeenteraad, t.a.v. fractie SGP-ChristenUnie

Van : Wethouder Goverde

Datum : 18 januari 2021

Betreft : Beantwoording technische vragen van SGP-Christen Unie (J. Visser) d.d. 12 januari inzake het dossier 'renovatie en exploitatie Stationsweg 4 (Elektra gebouw)

Hierbij ontvangt u de beantwoording van technische vragen van SGP-ChristenUnie (via de heer J. Visser) gesteld op 12 januari inzake het dossier 'renovatie en exploitatie Stationsweg 4 (Elektra gebouw).

1. *Het in het RV genoemde Verbeterplan zit niet als bijlage bij de stukken. Kunnen wij dit alsnog ontvangen?;*

Het verbeterplan omvat hetgeen is omschreven in het RV, onder 'verbeterplan', 'werkzaamheden' en 'uitgangspunten'. Een globaal plan voor de gewenste inrichting, eerder opgesteld door SOJS, is de basis. Daarnaast is door het bouwkundige bureau Ibova een begroting opgesteld voor het onderhoud aan de buitenkant. Beide documenten hebben als onderlegger gediend voor de geraamde begroting voor de renovatie, zoals bij het raadsvoorstel is aangegeven.

2. *Bij de kanttekeningen wordt gesproken over een nieuwe huur- en exploitatieovereenkomst, met als uitgangspunt een kostendekkende huur en dat de gemeente aan SOJS opdracht kan geven het nieuwe centrum goed in de markt te zetten om invulling te geven aan meervoudig gebruik.*

- 2.1. *Wat is de kostendekkende huurprijs op basis van de huidige situatie en op basis van de situatie na uitvoering van het verbeterplan, gesplitst naar het deel wat door SJOS gehuurd gaat worden en het andere deel?*

De huidige kostendekkende huurprijs is € 48.848,- (46,43 €/m²). Na renovatie is dit € 144.948 per jaar (o.b.v. het huidige metrage van 1.052 m² bedraagt dit 137,78 €/m²).

- 2.2. *Gaat de gemeente het beheer van het pand verzorgen of wordt hiervoor een overeenkomst aangegaan met een derde partij en zal dit een andere partij dan SOJS zijn?*

- 2.3. *Op welke basis is of wordt deze afweging gemaakt?*

Gemeente en SOJS beheren het pand in samenspraak, hierover worden afspraken gemaakt. Het dagelijks beheer wordt ook nu verzorgd door SOJS en er is geen reden om deze situatie te wijzigen.

- 2.4. *Welke argumenten pleiten voor 'het in de markt laten zetten van het nieuwe centrum' door SJOS en welke pleiten er tegen?*

Met "het in de markt zetten" wat in het raadsvoorstel staat bij punt 1.3 wordt bedoeld dat aan SOJS wordt gevraagd actief te kijken naar partijen waarmee zij samenwerken en andere maatschappelijke partijen of zij ook gebruik kunnen gaan maken van het gebouw.

3. *Graag ontvangen wij een kopie van vermelde Programma van Eisen;*

Er is een concept PvE dat nog moet worden verfijnd en afgerond. Het PvE is op dit moment nog niet aanbestedingsgereed. De raad wordt over de voortgang nader geïnformeerd.

4. *Wat is de bruto vloeroppervlakte van het gebouw na uitvoering van het verbeterplan en welk deel daarvan zal door SJOS worden gehuurd en welk deel zal aan derden verhuurd kunnen worden?*

De bruto vloeroppervlakte is 1.052m². Dit wijzigt niet door de renovatie. Wel neemt de feitelijke, praktische verhuurbaarheid toe aan (ook) andere partijen die zich aandienen. SOJS blijft hoofdhuurder. Het gebruik door derden zal kunnen variëren.

5. *Wat is het huidige energielabel en wat wordt deze na uitvoering van het verbeterplan?*

Het huidige energielabel van het gebouw is E. Met de verduurzaming wordt een verbeterde situatie bereikt. Na de renovatie wordt een nieuw energielabel aangevraagd.

6. *Kan alle BTW op de kosten teruggevorderd worden?*

Een deel van de BTW (43%) kan worden teruggevorderd. Dit is het deel van het gebouw waar BTW belaste activiteiten plaats vinden, zoals de bars en het poppodium.

7. *Wat wordt precies bedoeld met 'de buitenruimte' en kunt u dit zo mogelijk in op een kadastrale kaart aangeven?*

Bijgevoegd vindt u de plattegrond met hierop de buitenruimte aangegeven

8. *Waarom is er voor gekozen de buitenruimte niet op te nemen in het RV/Verbeterplan?*

De buitenruimte is opgenomen in de totale planning en wordt afgestemd met de renovatie van het gebouw. Het betreft een ander type project dan het gebouw. Hierbij is een projectleider actief die met de belanghebbenden de plannen afstemt. Zodra deze plannen verder zijn uitgewerkt worden deze aan uw raad gepresenteerd.

9. *Wat zijn de kaders c.q. wat is het PvE voor (het opknappen van) de buitenruimte?*

De buitenruimte van het pand en de directe omgeving beter gaan functioneren voor de omgeving in lijn met de omgeving waar de Kerkbuurt, de Grote Kerk en het Oorlogsmonument deel van uitmaken. Het proces van participatie met de directe burens is gestart. De raad wordt hier tegen de zomer nader over geïnformeerd.

10. *Betekent de eerdere globale inschatting voor de kosten van renovatie binnen- en buitenkant en buitenruimte dat de werkelijke kosten voor de buitenruimte, in lijn met de nu begrote kosten voor binnen- en buitenkant wellicht ergens zomaar in de orde grootte van € 800.000 kunnen uitpakken (€ 500.000 x 1,6)?*

Voor de inrichting van de buitenruimte is op basis van kengetallen een globale raming gemaakt. Hieruit kwam naar voren dat het taakstellende budget voldoende is.