

Goedemorgen, Dinsdagavond 21 hebben we vernomen dat met name tegen de hoge structurele kosten voor Participand wordt aangekeken. De volgende vragen en/of opmerkingen hierover.

- 1) In diverse rapporten worden verschillende getallen gebruikt. Wat is nu correct?
- 2) Zijn deze structurele kosten wel zo hoog? Het Participand is een heel groot pand van 1618m², heeft 20 ruimtes die verhuurd kunnen worden aan zo'n 10-15 partijen. Hiermee kunnen alle maatschappelijk partijen in 1 pand waardoor bespaard wordt op kosten in vergelijking met spreiding van partijen. Bovendien wordt er zo een maximale participatie bewerkstelligd. En het pand ligt natuurlijk heel erg centraal en is goed bereikbaar.
- 3) De opbrengsten uit verhuur (€ 50.000) worden nergens genoemd terwijl juist deze inkomsten de kosten omlaag brengen. Waarom worden de inkomsten niet doorberekend? Geeft meer realistisch beeld.
- 4) Niet duidelijk is hoe de verduurzaming wordt gefinancierd. (subsidie e.d.)?
- 5) De verduurzaming heeft effect op de structurele kosten. Hoe groot is dit effect en op welk termijn?

Voor het gemak wordt uitgegaan van de structurele kosten getallen uit het adviesrapport Huisvestingslasten totaal per jaar €110.000. Dit bestaat uit onderhoud €54.000, energie €43.000 en andere huisvestingslasten €13.000.

- a) Onderhoudskosten €54000/jaar. Document eindevaluatie Participand (MJOP 2021-2030) spreekt over Groot onderhoud €45.000 en klein onderhoud €10.000. Groot onderhoud bevat (in document MJOP/DMJOP) elementen die gedaan moeten worden (t/m 2033) en waarvan aantal meer dan €10.000 kosten. Dit zijn o.a veel binnen- en buiten schilderwerk, de vloerbewerking, het hekwerk en de koperen waterleiding. Wat klein onderhoud is wordt verder niet besproken.
Hoe deze kosten omlaag te brengen is niet goed te bepalen. Dat heeft wat meer details en duidelijkheid nodig. Wellicht nog eens goed kijken welke subsidies er zijn voor gemeente of vanuit huurder en wat eventueel door huurders zelf gedaan kan worden.
- b) Energie €43.000/jaar: Als alle partijen een eigen meter zouden kunnen krijgen heeft de gemeente deze kosten niet meer. Bovendien zal er dan veel minder gestookt worden. Alternatief is dat bij verduurzaming de energiekosten enorm omlaag gaan voor gemeente in de periode naar Paris Proof als de energiekosten voor de gemeente blijven.
- c) Andere huisvestingslasten € 13.000: Hiervan zijn €8000 vaste lasten (OZB, verzekeringen). Schoonmaak en andere kleine dingen zouden dan €5000 zijn. Wie maakt er eigenlijk schoon en wat? Huurders zijn toch verantwoordelijk voor eigen ruimte? Dan zou het neerkomen op de hal/gang en toiletten. Bezuinigingen op dit punt lijkt lastig mits iets met schoonmaak veranderd. Punt is wel als alle partijen over andere panden worden verdeeld gaan bij de andere panden de schoonmaakkosten omhoog.
- d) In het document van eindevaluatie Participand 2021 staat ook een post Beheer en verhuur van €22.000. Wat is dit, wie krijgt dit en bestaat dit anno 2025 nog?

Samenvatting

Door meer rekening te houden met inkomsten verhuur, (mogelijke) manieren van financiering, en te bepalen wat huurders bij kunnen bijdragen om de structurele kosten te verlagen zou het mogelijk moeten zijn om de structurele kosten van het Participand te verlagen.

Met vriendelijke groet:

Het bestuur van Wilhelm Tell