

Raadsinformatiebericht

Collegevergadering: 29-08-2023

Zaaknummer : 1205341
Team : Ruimte & Welzijnszaken Heemstede
Portefeuillehouder : A.H.A. Grummel & S.A. Meerhoff
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Raadsinformatiebericht: Beantwoording schriftelijke vragen CDA – over de kosten voor de opvanglocatie aan de Heemsteedse Dreef.

Op 18 juli 2023 zijn door het CDA schriftelijke vragen gesteld aan het college over de kosten voor de opvanglocatie aan de Heemsteedse Dreef.

Vraag

Kunnen de kosten, die voor rekening komen van de gemeente, voor de opvanglocatie aan de Dreef in een (excel) schema inzichtelijk worden gemaakt t.o.v. de huurinkomsten voor de jaren 2023 tot en met 2028? Onder de kosten moeten in ieder geval worden begrepen, maar niet uitgezonderd tot:

- *rente/kapitaallasten koopprijs*
- *kosten notaris*
- *kosten makelaar*
- *overdrachtsbelasting*
- *verzekeringspremies*
- *eigenaars heffingen, riool, afval etc.*
- *kosten verduurzaming (circa € 120.000,-)*
- *onderhoudskosten eigenaar, pm 1.2% per jaar.*

Op welke manier passen deze kosten binnen het budget van het raadsbesluit van 13 juli 2023?

Kunnen de kosten, die voor rekening komen van de gemeente, voor de opvanglocatie aan de Dreef in een (excel) schema inzichtelijk worden gemaakt t.o.v. de huurinkomsten voor de jaren 2023 tot en met 2028?

Antwoord

Meerjarige kosten woning Heemsteedse Dreef 156:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Kapitaallasten*	0	57.855	57.614	57.373	57.132	56.891
notaris	2.138	0	0	0	0	0
overdrachtsbelasting	0**	0	0	0	0	0
verzekering	431	1.725	1.725	1.725	1.725	1.725
ozb	325	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300
riool	65	260	260	260	260	260
waterschap	97	390	390	390	390	390
bank	430	0	0	0	0	0
verduurzaming/onderhoud***	0	14.370	14.611	14.852	15.093	15.334
totaal	3.486	75.900	75.900	75.900	75.900	75.900

* Kapitaallasten (40 jaar rente en afschrijving over de totale aankoopsom)

** Gemeente is vrijgesteld van overdrachtsbelasting

*** Het betreft hier een storting in het onderhoudsfonds

Kosten verduurzaming (circa € 120.000,-)

Het genoemde bedrag van ca. € 120.000,- was een eerste inschatting, uitgevoerd op 15 maart 2023, voor verduurzaming en onderhoud. Dit is op basis van het bouwjaar en de grootte van het pand en betrof circa € 80.000,- tot € 120.000,-. Op basis van het bouwkundig rapport van 26 juni 2023 en de eigen beoordeling van het pand, verwachten wij dat het nu opgenomen bedrag voor jaarlijks onderhoud/verduurzaming voldoende zal zijn. Daarnaast wordt dit jaarlijks verplicht geactualiseerd in het meerjaren onderhoudsplan (MJOP).

Tevens zal het COA de verbouwing voor haar rekening nemen waardoor de gemeente kan volstaan met het vervangen van de cv-ketel om van energielabel F richting energielabel A te gaan. Een label bepaling geeft daar duidelijkheid over. Groot onderhoud is op korte termijn niet nodig, gezien de huidige staat van het pand. Onderhoudskosten eigenaar, pm 1.2% per jaar: zie uitleg hierboven.

Op welke manier passen deze kosten binnen het budget van het raadsbesluit van 13 juli 2023?

Alle bovengenoemde lasten passen binnen het budget van het raadsbesluit van 13 juli 2023.

Hierboven zijn niet opgenomen de kosten van de makelaar omdat deze niet openbaar worden gemaakt. Deze zijn in te zien bij de griffie. De huuropbrengst is gelijk aan de totale kosten per jaar, namelijk 75.900 euro per jaar.