



Gemeente Westvoorne

AAN BURGEMEESTER & WETHOUDERS

Kenmerk: 174340

Sector: Grondgebied

Team :

Onderwerp: Meerjarenonderhoudsplanning 2019-2028 - gemeentelijk vastgoed

Besluit:

1. In te stemmen met de in het advies genoemde scenario's voor de openbare gebouwen.
2. In te stemmen met de daarbij behorende MJOP's en reservering.
3. De financiële gevolgen zijn verwerkt in de begroting 2019.

Portefeuillehouder: M. Roza-de Pijper

Vertrouwelijk: Nee

	Datum
College	11-12-2018
Raadscommissie	Nee
OR/GO	Nee
Raad	Nee

1. Aanleiding

In de meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) staan alle vooraf te plannen onderhoudswerkzaamheden aan de openbare gebouwen en omliggende terreinen die in eigendom zijn van de gemeente Westvoorne. In januari 2018 zijn in het college de MJOP's en bijbehorende reserveringen voor de gebouwen vastgesteld voor de periode 2018-2027. In het eerste kwartaal van 2018 zijn de gebouwen opnieuw geïnspecteerd en beoordeeld om de MJOP's voor de periode 2019-2028 te herzien. De MJOP's zijn onderverdeeld in drie clusters, nl. clusters Algemene Dienst, Cultuur en Sport.

Om het niveau voor het onderhoud per gebouw te bepalen, is er voor gekozen om drie soorten scenario's te onderscheiden:

- Instandhouding: in dit scenario is al het reguliere planmatig onderhoud opgenomen voor instandhouding van en/of verbetering aan het gebouw voor een periode van minimaal tien jaar.
- Transitie: in dit scenario is alleen het preventieve planmatig onderhoud van de buitenschild en installaties opgenomen voor een periode van maximaal vijf jaar. Binnen die periode moet een nieuw besluit worden genomen over de strategie voor de gebouwen en de budgettaire effecten hiervan in de voorziening en de begroting worden verwerkt.
- Reactief: in dit scenario is alleen het hoognodige onderhoud opgenomen om in 2019 het gebouw wind- en waterdicht en veilig te houden. Dit scenario passen we alleen toe als de verwachting is dat we op korte termijn het gebouw gaan afstoten of slopen.

2. Argumenten

Ten behoeve van het MJOP 2019-2028 is eerst per gebouw naar het huidige scenario gekeken en vervolgens beoordeeld of dit scenario nog steeds aansluit bij de huidige ontwikkelingen. In bijlage 1 is een overzicht toegevoegd waarin de scenario's worden aangegeven. Voor de verschillende clusters worden de volgende scenario's onderscheiden:

2.1. Scenario's

- Binnen het cluster 'Algemene dienst' adviseren we alle huidige scenario's ongewijzigd te laten.
- Binnen het cluster 'Cultuur' adviseren we het voormalig gemeentehuis in Oostvoorne te wijzigen van instandhouding naar reactief. Dit pand zal worden afgestoten. Daarnaast worden een aantal gebouwen afgestoten/gesloopt, nl. de Merel cultuur, voormalige bibliotheek Rockanje en verenigingsgebouw Tinte.
- Binnen het cluster 'Sport' adviseren we alle huidige scenario's ongewijzigd te laten. Binnen dit cluster vallen de gebouwen behorende bij de voetbalaccommodaties in Rockanje en Oostvoorne. Begin 2018 is gestart met het project 'Voetbalaccommodaties'. Tijdens dit project zal worden besloten of de huidige gebouwen in stand worden gehouden of dat er nieuwbouw zal plaatsvinden. Daarnaast zal binnen dit cluster de Merel sport gesloopt worden.

Nadat alle scenario's zijn herzien, zijn de maatregelen/werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden om aan dit scenario te voldoen in een onderhoudsplan per gebouw vastgelegd. Alle gebouwen samen vormen dan het 'Meerjarenonderhoudsplan 2019-2028'. Voor de verschillende clusters zijn deze toegevoegd (als bijlage 2 – 4).

2.2. Gemeentehuis Rockanje

Dit gebouw en de werkplekken krijgen in 2019 een upgrade.

2.3. Aula Oostvoorne

Momenteel is er nog geen duidelijkheid over de toekomst van dit gebouw. Zolang hier nog geen definitief besluit over is genomen zal het gebouw in stand worden gehouden op basis van het scenario 'instandhouding' zoals deze is bepaald in bijlage 1. Indien verbouw/renovatie of nieuwbouwplannen nog aan de orde zullen komen, zal uw college hier een apart advies van ontvangen.

2.4. Brede school Rockanje

Naar alle waarschijnlijkheid zal de Brede school gefaseerd worden gebouwd. De beoogde planning voor ingebruikname van het schoolgedeelte staat gepland in december 2019. Wat betreft het cultuur- en sportgedeelte zal er hier een minder strakke planning aan hangen omdat er altijd nog uitgeweken kan worden naar de faciliteiten die De Merel biedt. Zodra het cultuur- en sportgedeelte van de Brede school in gebruik zal worden genomen kan er ook pas meer worden gezegd over de planning van het slopen van De Merel en de voormalige bibliotheek Rockanje.

2.5. Tintestein

Voor de verbouwing van het huidige Tintestein wordt team Vastgoed veel betrokken bij de werkzaamheden. Dit is mede door het achterstallige/uitgestelde onderhoud van het huidige pand. De werkzaamheden van de aannemer worden hierdoor gecombineerd met de werkzaamheden van het achterstallige/uitgestelde onderhoud van het gebouw. Voor de nieuwbouw van Tintestein wordt zoveel mogelijk gekeken naar het mogelijk kunnen verbinden met de installaties van het bestaande deel.

2.6. Voetbalaccommodaties

Momenteel wordt er een projectplan opgestart om de mogelijkheden tot verbouw of nieuwbouw te onderzoeken en welke optie daarbij de meest voordelige is. Voor zover hier nog geen definitief besluit over is genomen, zal vanuit team Vastgoed voor beide accommodaties in 2018 enkel het contractonderhoud en klachtonderhoud worden uitgevoerd. In het MJOP 2019-2028 is m.b.t. de onderhoudsbudgetten nog wel uitgegaan van instandhouding.

2.7. Projecten 2019

Voor het gemeentelijk vastgoed willen we ook in dit MJOP weer een aantal projecten opstarten voor alle openbare gebouwen binnen de gemeente. Dit zijn voornamelijk projecten die uiteindelijk van invloed zijn op de duurzaamheid van een gebouw.

2.7.1. Constructies

Dit heeft betrekking op de verschillende (buiten)staalconstructies van de openbare gebouwen. Het agressieve/corrosieve milieu waarin onze gemeente is gevestigd heeft invloed op deze constructies. In 2019 zal worden onderzocht in wat voor staat/conditie de verschillende staalconstructies zijn. Eind 2018 zal een inventarisatie van de staalconstructies worden gestart om een basis te vormen voor de offertes. Er wordt geschat dat de conditiemetingen van deze constructies € 4.000 zullen kosten.

2.7.2. EPA-labels

De huidige labels van de openbare gebouwen hebben een geldigheid tot 2020. De geldigheid van het EPA-label van het gemeentehuis Rockanje vervalt in 2019, dus deze wordt buiten dit project gehouden.

Voor ieder complex gebouw zal een maatwerkadvies worden opgesteld waarbij zal worden geadviseerd welke aanpassingen/wijzigingen aan het gebouw kunnen leiden tot een verbeterd EPA-label.

2.8. Verduurzaming openbare gebouwen

In 2019 zal een start worden gemaakt met het onderzoeken naar de (on)mogelijkheden van verduurzaming in alle openbare gebouwen. Met het oog op de EPA-labels welke in 2020 opnieuw zullen moeten worden beoordeeld, is 2019 het jaar waarin de mogelijkheden om te verduurzamen

kunnen worden doorgevoerd. Voor ieder gebouw is, naar grootte van dit gebouw, een bedrag opgenomen om deze onderzoeken uit te kunnen voeren. Het totale bedrag wat hiervoor is opgenomen in het MJOP bedraagt € 26.500,-.

3. Aanpak/uitvoering

Uw college wordt geadviseerd om:

- In te stemmen met de in het advies genoemde scenario's voor de openbare gebouwen;
- In te stemmen met de daarbij behorende MJOP's en reservering;
- De financiële gevolgen te verwerken in de begroting 2019.

4. Communicatie/Burgerparticipatie/Servicepunt

De werkzaamheden in de MJOP's zullen vooraf worden doorgenomen met de gebruikers. Er wordt verder geen specifiek communicatietraject doorlopen.

5. Duurzaamheid

In het algemeen geldt dat bij onderhoudswerkzaamheden altijd wordt gekeken naar welke duurzame verbeteringen binnen het beschikbare budget realiseerbaar zijn. Investerings met een korte terugverdientijd worden standaard al doorgevoerd. Bij grote onderhoudsprojecten wordt uw college apart over duurzaamheid geadviseerd.

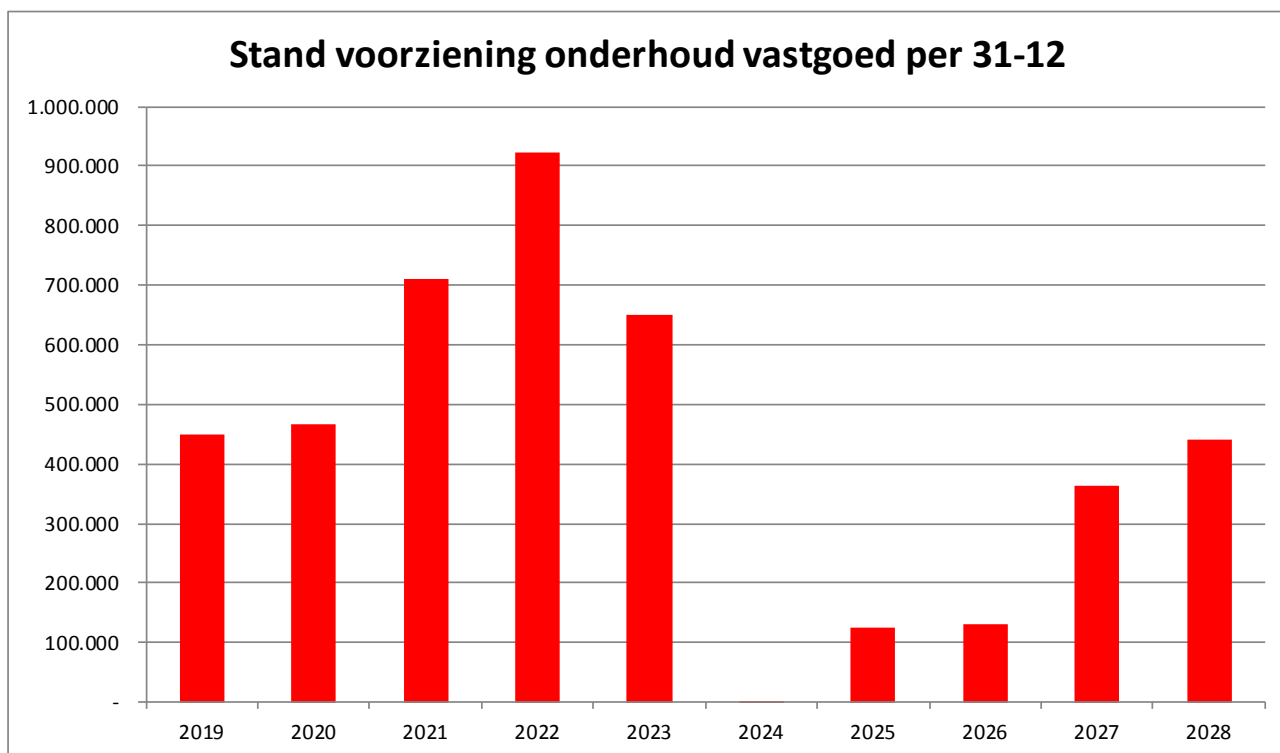
6. Kosten, baten en dekking

De kosten voor het planmatig onderhoud worden gedekt uit de voorziening Vastgoed. Jaarlijks worden bedragen aan deze voorziening toegevoegd om de voorziening op het minimaal benodigde niveau te houden.

De kosten planmatig onderhoud van de afgelopen jaren zijn tegen het licht gehouden. Gebleken is dat de werkelijke kosten fors lager uitvielen dan de geraamde. Op basis van deze ervaringscijfers is, net als vorig jaar, een stelpost van 10% in mindering gebracht op de geraamde kosten in het MJOP 2019-2028. De voorziening laat het volgende verloop zien:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Stand voorziening per 1-1	884.722	575.402	450.554	466.515	709.238	923.898	649.169	2.475	125.990	131.023	364.620
onttrekking cultuur	176.318-	146.025-	164.641-	143.212-	108.501-	306.068-	175.582-	91.567-	220.657-	86.972-	154.535-
onttrekking sport	490.404-	57.600-	133.293-	26.901-	74.919-	178.725-	718.732-	144.630-	30.499-	51.732-	85.634-
onttrekking algemeen	265.683-	367.144-	116.383-	44.639-	62.514-	304.906-	308.679-	71.008-	187.696-	18.410-	92.486-
Stelpost 10%	93.241	57.077	41.432	21.475	24.593	78.970	120.299	30.721	43.885	15.711	33.266
mutaties 1e berap 2018	67.866-										
mutaties 2e berap 2018	213.865										
Subsaldo	191.557	61.709	77.670	273.238	487.898	213.169	433.525-	274.010-	268.977-	10.380-	65.230
Toevoeging obv nieuwe MJOP	383.845	388.845	388.845	436.000	436.000	436.000	436.000	400.000	400.000	375.000	375.000
Stand voorziening per 31-12	575.402	450.554	466.515	709.238	923.898	649.169	2.475	125.990	131.023	364.620	440.230

Weergegeven in een grafiek:



In het vorige MJOP waren de velden van de voetbal en hockey nog opgenomen. In dit nieuwe MJOP is dat niet meer het geval. Voorheen werden de afschrijvingslasten gedekt uit een reserve. In de nota Reserves en Voorzieningen 2017-2020 is deze reserve komen te vervallen waardoor de afschrijvingen ten laste van de begrotingsruimte komen. Hier tegenover staat ook een voordeel: in het nieuwe MJOP hoeft geen rekening meer te worden gehouden met het vervangen van deze velden. Dit resulteert in een lagere toevoeging aan de voorziening vergeleken met het vorige MJOP.

Ten behoeve van het vervangen van een veld voor een waterveld bij Forcial is een bedrag in het et MJOP opgenomen van € 200.000,-, waarbij de sportvereniging dan eigenaar wordt van dat veld. Zolang hier nog geen duidelijkheid over is, blijft dit bedrag opgenomen in het MJOP. Indien aan de orde zal team SER, dat uitvoering geeft aan dit onderhoud, hierover een apart advies opstellen en uw college hierover informeren.

Budgettaire gezien heeft dit nieuwe MJOP 2019-2028 voor de jaren 2019 t/m 2021 geen gevolgen. De geraamde toevoegingen aan de voorziening wijzigen niet. Voor de jaren 2021 t/m 2024 neemt de jaarlijkse toevoeging af met € 30.000,-. Voor de jaren 2025 en 2026 met € 66.000,- en daarna met € 91.000,- De hoogte van de voorziening blijft op deze manier binnen proporties.

Weergegeven in een overzicht:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Toevoeging obv oude MJOP	383.845	388.845	388.845	466.000	466.000	466.000	466.000	466.000	466.000	466.000	466.000
Toevoeging obv nieuwe MJOP	383.845	388.845	388.845	436.000	436.000	436.000	436.000	400.000	400.000	375.000	375.000
Budgettaire consequenties	-	-	-	30.000-	30.000-	30.000-	30.000-	66.000-	66.000-	91.000-	91.000-

In de bijlagen zijn de uitgaven over meerdere jaren uitgezet. Wat daarbij opvalt is dat er in sommige jaren sprake is van een piek. Dit wordt veroorzaakt doordat in dat jaar meerdere uitgaven tegelijk vallen met een grote uitgave, zoals het vervangen van een toplaag kunstgras, of vervangen van een dak.

6.1. BTW

Tijdens het opstellen van ieder MJOP wordt gekeken naar de functie en het gebruik van een gebouw. Op basis van de functie en het gebruik van een gebouw kan de BTW worden bepaald. Ten opzichte van 2018 zijn er geen wijzigingen in de functies en het gebruik van de gebouwen. Wel zal er een gebouw verdwijnen uit de portefeuille in verband met verkoop van het voormalig gemeentehuis Oostvoorne. Daarnaast zal er ook rekening gehouden moeten worden met een aantal wijzigingen in de BTW.

6.1.1. Sportbesluit

Op basis van de huidige informatie zal per 1 januari 2019 het sportbesluit komen te vervallen. Dit betekent dat de BTW voor deze accommodaties niet meer aftrekbaar is. Dit heeft als gevolg dat er niet meer gecompenseerd kan worden op het bouwen/verbouwen/onderhoud van een gebouw.

Dit besluit heeft betrekking op Tintestein en de voetbal- en sportaccommodaties. Mits deze gebouwen in gebruik zijn genomen voor 1 januari 2019 zal hiervoor een eventuele overgangsregeling gelden inzake de aftrekbaarheid van de BTW. Voor de Brede School Rockanje heeft de eventuele overgangsregeling geen gevolgen. Dit gebouw wordt na 1 januari 2019 opgeleverd.

Zowel de financiële gevolgen van het sportbesluit als de eventuele overgangsregeling zijn nog onduidelijk. Onderzocht wordt wat de mogelijke financiële gevolgen zijn. Vooralsnog wordt de werkwijze aangehouden van het vorige MJOP. Eventuele financiële gevolgen van het vervallen van het sportbesluit zullen worden verwerkt in de begroting 2019 of, als de gevolgen pas later duidelijk zijn, in de 1^e of 2^e bestuursrapportage 2019.

6.1.2. Mengpercentages

Door verschillend gebruik binnen een gebouw is het zo dat er een zogenaamd mengpercentage wordt vastgesteld waarmee wordt bepaald welk percentage aftrekbaar is. Met ingang van 1 januari 2019 zullen nieuwe mengpercentages worden vastgesteld in overleg met de Belastingdienst. Omdat nu nog niet bekend is wat deze nieuwe percentage gaan worden, is in het MJOP 2019-2028 gerekend met de percentages zoals deze gelden in 2018. De nieuw vast te stellen mengpercentages hebben een maximale afwijking van het huidige mengpercentages van 1-2%.

6.1.3. Brede School Rockanje

Momenteel wordt er vanuit gegaan dat de Brede School Rockanje zal gaan rekenen met een mengpercentage van 43,55% BTW-aftrekbaar. Dit is berekend op basis van de verschillende ruimtes (op basis van de functie behorend bij deze ruimte) in percentage van de totale gebruiksoppervlakte.

Na oplevering van de nieuwbouw van de Brede school Rockanje, zal de gemeente het onderhoud aan dit pand (na twee jaar) overgedragen krijgen voor het deel dat niet aan de school behoort. De eerste twee jaar is voor de aannemer. Omdat er op dit moment nog geen inzicht is in de kwalitatieve aspecten van het gebouw moet nu worden uitgegaan van een inschatting van het noodzakelijke onderhoud. Op basis van voorlopige aantallen vierkante meters en normbedragen schatten we in dat voor het onderhoud aan dit pand jaarlijks een bedrag van € 38.500,- excl. BTW noodzakelijk is en nog eens een bedrag van € 25.000,- ten behoeve van het contractonderhoud¹. We stellen voorts voor om de reservering direct vanaf de datum oplevering te gaan reserveren en niet te wachten totdat het gebouw na twee jaar aan team vastgoed (openbare gebouwen) wordt overgedragen, zodat daarmee een buffer wordt gevormd voor eventuele tekortkomingen die pas na 5 jaar tevoorschijn komen..

¹ Deze geschatte bedragen zijn gebaseerd op het planmatig onderhoud/contractonderhoud in de sporthal van De Meander, gecompenseerd met het aantal vierkante meters aanwezig in de Meander en het aantal vierkante meters dat in de Brede School gerealiseerd zal gaan worden.

7. Risicomanagement en weerstandvermogen

Als eigenaar van de openbare gebouwen is de gemeente te allen tijde risico-aansprakelijk. Door de gebouwen op de juiste manier te onderhouden, blijven de gebouwen veilig en worden de risico's tot het minimum beperkt.

8. Toelichting

Dit advies is op 20 november 2018 in het college behandeld. Het college heeft het advies aangehouden. Zie hieronder het besluit:

- A. Registratiekenmerk:174340
Meerjarenonderhoudsplan 2019-2028 - gemeentelijk vastgoed.
1. In te stemmen met de in het advies genoemde scenario's voor de openbare gebouwen.
 2. In te stemmen met de daarbij behorende MJOP's en reservering.
 3. De financiële gevolgen zijn verwerkt in de begroting 2019.
 - Niet helemaal duidelijk is hoe de posten met betrekking tot sport moeten worden gelezen in samenhang met de afzonderlijke investeringen voor de accommodaties. Een nadere toelichting wordt gevraagd hoe dit moet worden gelezen. In welke mate wordt voor vervanging gereserveerd?
 - Klopt het dat sprake is van een structurele meevaller van 40.000 (verlaging stelpost met 10%) en klopt het dat dit al in de begroting is verwerkt.
 - Aanhouden.

T.a.v. de vragen kunnen wij het volgende mededelen.

eerste aandachtstreepje:

De beide opstellen zijn op het scenario van "In stand houden" gezet. Daarbij hebben wij wel een zo laag mogelijk uitvoeringsniveau gekozen. Zo hebben wij bijvoorbeeld geen gelden gereserveerd voor planmatig onderhoud. Hiermee hebben wij ruimte gecreëerd om adequaat op het ZRi rapport (besluitvorming over de voetbalaccommodaties) te kunnen reageren.

tweede streepje:

Nee dat klopt niet. Zoals ook in de tekst van het advies staat hebben wij een stelpost opgenomen van 10% die berekend wordt over de bedragen die boven de stelpost staan (de drie clusters). Dit hebben wij gedaan omdat de onderhoudskosten vaak lager uitvallen dan begroot. Deze stelpost zit verwerkt in de voorziening.

Overigens is het MJOP 2019-2028 financieel in de begroting 2019 verwerkt en door de raad vastgesteld.

Met deze opmerkingen zullen wij het advies opnieuw in route brengen.

9. Samenvatting

-