

Raadsvoorstel

Zaaknummer 946760

Onderwerp:

Vastgoed VHL aanvraag extra gelden 2023

Vergaderdatum raad: 21 september 2023

Geheim: Nee

Steller: Linda de Wilde

Portefeuillehouder: Wethouder Van Maanen

Beslispunten

1. Een investeringskrediet te verstrekken van € 261.000 voor de vervanging van de dakbedekking van de Houtloods (Sundsvall 2; Glasblazerij) te Leerdam;
2. De jaarlijkse kapitaallasten van € 11.750 na het gereed komen van de investering in de Houtloods ten laste te brengen van de voorziening onderhoud gemeentelijk vastgoed;
3. Een investeringskrediet te verstrekken van € 220.000 voor de vervanging van de defecte warmtepompinstallatie op de werf te Leerdam (Handelstraat 15);
4. De jaarlijkse kapitaallasten van € 15.800 na het gereed komen van de investering in de warmtepompinstallatie van de werf te Leerdam ten laste te brengen van de voorziening onderhoud gemeentelijk vastgoed;
5. Een investeringskrediet te verstrekken van € 200.000 voor noodzakelijk groot onderhoud aan het pand Dorpsstraat 26 te Schoonrewoerd
6. De jaarlijkse kapitaallasten van € 14.350 na het gereed komen van de investering in Dorpsstraat 26 ten laste te brengen van de voorziening onderhoud gemeentelijk vastgoed.

Inleiding

Het thema gemeentelijk vastgoed is volop in ontwikkeling; landelijk en binnen de gemeente Vijfheerenlanden. Dit betreft onderwerpen als verduurzaming, kostenstijgingen en oplopende energielasten, naast beheer en regulier onderhoud. Mede hierdoor is ook het team vastgoed van de gemeente Vijfheerenlanden volop in ontwikkeling. Om dit goed te laten verlopen is er een projectplan gemaakt. De pijlers van het projectplan zijn o.a. de volgende:

- Harmonisatie en vernieuwing huurbeleid
- Energiekosten
- Herziening onderhoudsprioriteiten 2023 en 2024
- Verduurzaming maatschappelijk vastgoed
- Aanbestedingen inspecties, beheersysteem & installatiewerkzaamheden
- Actualisatie Beheerplan (MJOP) 2025-2028

Het doel van dit projectplan is om het beheer van het gemeentelijke vastgoed efficiënter te



benaderen en een noodzakelijke update te geven ter voorbereiding op een nieuw beheerplan voor 2025-2028. Met de kennis van nu is er een inventarisatie gemaakt van de actuele staat van onderhoud van onze gehele vastgoedportefeuille. De hieruit opgedane inzichten hebben ons doen besluiten om onze onderhoudsprioriteiten voor de jaren 2023 en 2024 deels te herzien. Drie nieuwe onderhoudsprioriteiten 2023 wat betreft groot onderhoud, worden in dit raadsvoorstel aan u voorgelegd. De nieuwe onderhoudsprioriteiten 2024 zullen wij aan u voorleggen in de Programmabegroting 2024. Deze herziening van prioriteiten is noodzakelijk, omdat de actualiteit het huidige beheerplan heeft ingehaald op een aantal aspecten. Hiervoor zijn diverse oorzaken aan te wijzen die veelal extern gerelateerd zijn zoals corona en de onzekere wereldsituatie.

Deze externe factoren hebben direct invloed op het beheren van de vastgoed portefeuille

- Tekorten op de arbeidsmarkt bij aannemers
- Schaarste aan materialen waardoor levertijden oplopen
- Stijgende materiaal- en loonkosten
- Niet geplande werkzaamheden aan luchtventilatie systemen (als gevolg van corona).

Een andere (interne) reden voor het herzien van onderhoudsprioriteiten komt door enkele strategische aankopen. Deze panden zijn voor beheer en onderhoud toegevoegd aan de vastgoed portefeuille. De beheerkosten van deze panden zijn echter nog geen onderdeel van het beheerplan MJOP.

De uitvoering van het onderhoudsprogramma gemeentelijk vastgoed vindt plaats ten laste van de gemeentelijke voorziening onderhoud gemeentelijk vastgoed. De inhoudelijke onderlegger hiervoor is het MJOP gemeentelijk vastgoed. Wanneer werkzaamheden echter niet voorzien zijn in het MJOP en groot onderhoud of investeringen betreffen, kan in eerste instantie dekking ten laste van de voorziening niet plaatsvinden en moeten door de raad investeringskredieten verstrekt worden. Dit is in 2023 wat betreft een drietal projecten het geval. Hiervoor moet een raadsvoorstel aan de raad worden voorgelegd.

Beoogd effect

Het beheer en de exploitatie van het gemeentelijk vastgoed op een effectieve en efficiënte wijze te verrichten. Daartoe wordt een noodzakelijke update gegeven ter voorbereiding op een nieuw beheerplan voor 2025-2028 en worden maatregelen voorgesteld ter waarborging van de veiligheid en het gebruik van panden in gemeentelijk bezit.

Argumenten

1.1 De dakbedekking van de houtloods van de Glasblazerij aan de Sundsvall 2 te Leerdam dient vervangen te worden.

Onderhoudswerkzaamheden aan het dak van de houtloods (een pand in bezit van de gemeente Vijfheerenlanden) in Leerdam zijn in het MJOP voorzien. Uit inspectie blijkt echter dat de dakbedekking van de houtloods in veel slechtere staat is dan verwacht. Deze dakbedekking moet worden vervangen. Bovendien is de ambitie om de houtloods op afzienbare termijn ingrijpend te verduurzamen. Hiervoor moet op termijn de constructie van het dak worden verzwakt. Door de vervanging van de dakbedekking en de verzwaring van de constructie tegelijkertijd uit te voeren worden kosten bespaard en is het pand sneller geschikt voor verduurzaming. De investeringskosten zijn geraamd op € 261.000. In 2024 zult u van ons nog een voorstel ontvangen voor de



verduurzaming van het pand.

2.1 De uitvoering van het onderhoudsprogramma gemeentelijk vastgoed vindt plaats ten laste van de gemeentelijke voorziening onderhoud gemeentelijk vastgoed.

De inhoudelijke onderlegger hiervoor is het MJOP gemeentelijk vastgoed. Ook de kapitaallasten van deze extra (in het MJOP niet opgenomen) werkzaamheden moeten dus ten laste van de gemeentelijke voorziening onderhoud gemeentelijk vastgoed worden gebracht. Het totaal van de kapitaallasten van de investering in de houtloods bedraagt € 11.750. Na het beschikbaar komen (in de loop van 2024) van het nieuwe MJOP zal de benodigde omvang van de jaarlijkse dotatie aan de voorziening eventueel worden herijkt aan de hand van de dan beschikbare informatie.

3.1 De defecte warmtepomp installatie op de werf Leerdam dient vervangen te worden.

De warmtepomp installatie is defect en kan ook niet hersteld worden. De kosten van herstel zijn namelijk hoger dan de economische restwaarde van de installatie en bovendien zijn de benodigde onderdelen niet beschikbaar (de leverancier bestaat niet meer). De installatie dient dus volledig te worden vervangen, bij voorkeur nog voor de winter. Dit om het gebruik van het pand de komende winter te kunnen waarborgen. Met de noodzakelijke vervanging van deze installatie wordt overigens ook de verduurzaming van de werf te Leerdam bevorderd. De investeringskosten zijn geraamd op € 220.000.

4.1 De uitvoering van het onderhoudsprogramma gemeentelijk vastgoed vindt plaats ten laste van de gemeentelijke voorziening onderhoud gemeentelijk vastgoed.

De inhoudelijke onderlegger hiervoor is het MJOP gemeentelijk vastgoed. Ook de kapitaallasten van deze extra (in het MJOP niet opgenomen) werkzaamheden moeten dus ten laste van de gemeentelijke voorziening onderhoud gemeentelijk vastgoed worden gebracht. Het totaal van de kapitaallasten van de investering in de warmtepompinstallatie van de werf te Leerdam bedraagt € 15.800. Na het beschikbaar komen (in de loop van 2024) van het nieuwe MJOP zal de benodigde omvang van de jaarlijkse dotatie aan de voorziening eventueel worden herijkt aan de hand van de dan beschikbare informatie.

5.1 Het pand Dorpsstraat 26 te Schoonrewoerd heeft noodzakelijk onderhoud nodig.

Deze woning is in 2021 strategisch aangekocht voor de toekomstige uitbreiding van de Noachschool. Om toegang te krijgen tot de bouwgronden is namelijk het overpad noodzakelijk naast de woning. Daarom is dit pand nog niet in het MJOP opgenomen. Om een veilig gebruik van deze woning te waarborgen en ook in de toekomst inkomsten te kunnen genereren via verhuur moet het pand sober in stand gehouden worden. Daartoe is echter een flink aantal aanpassingen vereist waaronder het aanbrengen van verwarming. De investeringskosten zijn geraamd op € 200.000,-. Na de uitbreiding van de Noachschool zal een besluit worden genomen over de wenselijke eigendomssituatie van het pand Dorpsstraat 26. De nu voorgestelde investering voegt waarde toe aan het pand Dorpsstraat 26. De investering zal dan ook op termijn worden terugverdiend, hetzij via verhuur, hetzij via verkoop van het pand.

6.1 De uitvoering van het onderhoudsprogramma gemeentelijk vastgoed vindt plaats ten laste van de gemeentelijke voorziening onderhoud gemeentelijk vastgoed.

De inhoudelijke onderlegger hiervoor is het MJOP gemeentelijk vastgoed. Ook de kapitaallasten van deze extra (in het MJOP niet opgenomen) werkzaamheden moeten dus ten laste van de



gemeentelijke voorziening onderhoud gemeentelijk vastgoed worden gebracht. Het totaal van de kapitaallasten van de investering in het pand Dorpsstraat 26 te Schoonrewoerd bedraagt € 14.350. Na het beschikbaar komen (in de loop van 2024) van het nieuwe MJOP zal de benodigde omvang van de jaarlijkse dotatie aan de voorziening eventueel worden herijkt aan de hand van de dan beschikbare informatie.

Risicoparagraaf

1.1 Als het investeringskrediet voor de aanpak van het dak van de houtloods niet beschikbaar wordt gesteld, dan kan het onderhoud niet uitgevoerd worden.

Er ontstaat in dat geval een veiligheidsrisico en de bruikbaarheid van het pand komt in gevaar. In geval van achterstallig onderhoud zal dan een voorziening gevormd moeten worden ter aanpak hiervan.

5.1 Het niet renoveren van Dorpsstraat 26 te Schoonrewoerd maakt toekomstige verhuur van het pand niet mogelijk.

Om een veilige tijdelijk gebruik mogelijk te maken, verhuurinkomsten te genereren en een gegarandeerde toegang tot de bouwplaats te waarborgen moet het pand sober in stand gehouden worden.

Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.

Financiële paragraaf

De drie aan te vragen investeringskredieten hebben een verschillend afschrijvingsregime. Bij de investering van € 261.000 in de houtloods betreft het een afschrijvingsperiode van 25 jaar. Bij een omslagrente van 0,5% betreft de jaarlijkse kapitaallast € 11.750. Bij de investering van € 220.000 in de warmtepompinstallatie van de werf te Leerdam betreft het een afschrijvingsperiode van 15 jaar. Bij een omslagrente van 0,5% betreft de jaarlijkse kapitaallast € 15.800. Ook bij de investering van € 200.000 in de Dorpsstraat 26 te Schoonrewoerd betreft het een afschrijvingsperiode van 15 jaar. Bij een omslagrente van 0,5% betreft de jaarlijkse kapitaallast € 14.350. Het totaal van de kapitaallasten bedraagt € 41.900. Deze kapitaallasten zullen na het gereed komen van de investeringen jaarlijks ten laste van de voorziening onderhoud gemeentelijk vastgoed worden gebracht. Na het beschikbaar komen (in de loop van 2024) van het nieuwe MJOP zal de benodigde omvang van de jaarlijkse dotatie aan de voorziening eventueel worden herijkt aan de hand van de dan beschikbare informatie.

Participatieparagraaf

n.v.t.

Duurzaamheidsparagraaf

Verduurzaming van gemeentelijk vastgoed is een belangrijk onderdeel van de uitvoering van het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.



Communicatieparagraaf

Daar waar sprake is van huurders van panden zullen deze geïnformeerd worden over de werkzaamheden die uitgevoerd gaan worden.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

de loco-burgemeester,

N. (Nanette) van Ameijde-Poortman

A. (Ton) van Maanen

