Notitie

T 088 226 74 00
E info@bbn.nl
W bbn.nl

Project 2401743 – SCC Enter
Betreft Restant levensduur SCC Enter

Van ir. **H.F. (Henno) Hanselaar**
h.hanselaar@bbn.nl
06 22 57 51 16

J. (Joël) Klok
j.klok@bbn.nl
06 53 69 84 63

Houten, 31 oktober 2024

Inleiding

Gemeente Houten is voornemens om het gebouw van Sociaal Cultureel Centrum Enter aan de Hefbrug 1 te renoveren en enigszins uit te breiden. De aanleiding daartoe is de aanstaande herontwikkeling van locatie De Grund. Om de muziekvereniging, die momenteel in De Grund is gevestigd, te herhuisvesten in SCC Enter is de uitbreiding en renovatie nodig.

In de financiële verordening van gemeente Houten wordt ruimte gelaten om een afschrijvingstermijn van (nieuwe) gebouwen te bepalen op een termijn van 15 tot 50 jaar. Specifiek voor renovaties is geen bandbreedte genoemd. SCC Enter is circa 28 jaar geleden gebouwd. Voor zover bekend is toen een afschrijvingstermijn van 40 jaar gehanteerd. Dat betekent dat de resterende boekwaarde in de komende 12 jaar wordt afgeschreven.

Bbn adviseurs is gevraagd om te bekijken of het gebouw langer mee kan dan de initieel beoogde 40 jaar zodat de benodigde investering voor de renovatie verantwoord is. Daartoe hebben we de volgende informatie ontvangen.

- Tekeningen bestaande en nieuwe situatie (Paul Architectuur)
- Meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) 2020
- MJOP 2024
- Investeringsbegroting van de renovatie

Allereerst hebben we bekeken wat een reguliere afschrijvingstermijn is voor renovaties. Vervolgens gaan we in op de (technische) bevindingen naar aanleiding van de bezichtiging die door ons op maandag 28 oktober 2024 is uitgevoerd.

Afschrijvingstermijn renovaties bij Nederlandse gemeenten

Het financiële beleid van andere gemeenten toont aan dat er variatie bestaat in afschrijvingstermijnen voor renovaties. Zo kiest Utrecht voor 30 jaar en Nieuwegein, Hoorn en IJsselstein voor 20 jaar. Kortere termijnen kunnen geschikt zijn bij intensief gebruik of snellere veroudering, terwijl langere termijnen passen bij gebouwen die duurzaam zijn en minder snel onderhoud nodig hebben.

Uit een vergelijking van verschillende gemeenten blijkt dat een afschrijvingstermijn van 25 tot 30 jaar voor de renovatie van gemeentelijke gebouwen een gebruikelijke en financieel stabiele keuze is. In de financiële verordeningen van gemeenten zoals Leiden, Sliedrecht, Krimpenerwaard en Zeist wordt deze termijn gehanteerd om de kosten gelijkmatig te verdelen over de economische levensduur van de renovatie. Hierdoor blijven de begrotingskosten stabiel en worden onverwachte uitgavenpieken voorkomen, wat de (financiële) planning voorspelbaarder maakt.

Een 25- tot 30-jarige afschrijvingstermijn voor renovaties sluit goed aan bij de technische en economische levensduur van gemeentelijke gebouwen. Daardoor worden de lasten niet alleen evenredig verdeeld maar sluiten ook realistisch aan op de verwachte gebruiksduur. Door deze termijn blijven de kapitaallasten overzichtelijk en kan de gemeente efficiënter begroten. Dat helpt bij lange termijn planning en voorkomt dat plotselinge aanpassingen in de begroting nodig zijn door onverwachte kosten. Bovendien ondersteunt een termijn van 25 tot 30 jaar een duurzame benadering van gemeentelijk vastgoedbeheer, waarbij investeringen worden terugverdiend in lijn met de werkelijke benutting van het gebouw.

Bevindingen naar aanleiding van de bezichtiging

Op maandag 28 oktober 2024 hebben wij een bezoek gebracht aan SCC Enter om globaal de technische staat te beoordelen. In z'n algemeenheid beoordelen wij de huidige technische staat van het gebouw als redelijk. Ondanks de aanwezigheid van een MJOP vragen wij ons af of het onderhoud volgens de MJOP's is uitgevoerd. Vooral de sterke vervuiling/verwering op dakranden en betonbanden en de uitbundige mosgroei op de traptreden van de nooduitgang doen vermoeden dat het onderhoud (met name aan de buitenzijde) zeer beperkt is geweest. Op de metselwerkgevel zijn sporen (groene aanslag) van een lekkage zichtbaar. Ondanks dat er aan de binnenzijde geen overlast van ondervonden wordt, is het van belang om de lekkage tijdig te verhelpen zodat eventuele gevolgschade zo veel mogelijk beperkt wordt. Ook wordt nu zichtbaar dat de toegepaste materialen niet van de hoogste kwaliteit zijn zoals bijvoorbeeld bij de kitvoegen en het gele metalen hekwerk op het dak.

Met betrekking tot de draagconstructie zijn geen gebreken aangetroffen. Er is geen sprake van aantasting of verzakking en er zijn geen constructieve scheuren. Professioneel uitgevoerde uitbreidingen zullen in principe geen negatieve invloed op het gebouw hebben. Daarbij is het van belang dat aanhechting op het bestaande gebouw goed uitgevoerd wordt en de schil van het gebouw deugdelijk onderhouden wordt om het geheel te beschermen tegen de weersinvloeden.

Conclusie en advies

Een grondige renovatie is wenselijk. De inrichting is gedateerd en er is meer ruimte nodig voor de huisvesting van de muziekvereniging. Bij de uitwerking van de renovatieplannen is het van belang dat er uitgebreid aandacht is voor de details van bijvoorbeeld de dakrand zodat de kans op vervuiling en aantasting verkleind wordt. Daarnaast is het advies om meer kwalitatief hoogwaardige en onderhoudsvriendelijke materialen toe te passen. Het is aan te raden om de betonnen gevelonderdelen en dakranden na grondige reiniging te voorzien van een coating. Vervuiling krijgt daardoor minder kans zich te hechten op het beton en het is eenvoudiger te reinigen. De levensduur wordt daardoor verlengd. Tot slot moet ervoor gezorgd worden dat de begroeiing aan beide zijden van het talud met de wortels geen schade aanricht aan het gebouw of dat er vocht kan intreden.

Met een afschrijvingstermijn voor de renovatie van 25 tot 30 jaar wordt de afschrijving afgestemd op de feitelijke benutting van het gebouw. Dat biedt de gemeente niet alleen financiële zekerheid maar geeft ook een consistent beeld van de waardevermindering over de jaren. Zo draagt dit bij aan een gezonde financiële positie.

Als gekozen wordt voor een afschrijvingstermijn van de renovatie van 25 tot 30 jaar betekent dat dat de initiële gebruiksduur/afschrijvingstermijn verlengd wordt met 13 tot 18 jaar. Het gebouw kan na renovatie nog zeker 25 tot 30 jaar mee onder de voorwaarde dat in de toekomst deugdelijk en tijdig onderhoud wordt gepleegd.