Beste Raadsleden,

Tijdens de commissie ruimte van maandag 9 mei j.l. zijn diverse vragen gesteld over het raadsvoorstel Verbouwing en verduurzaming gemeentewerf.
Het project bestaat uit het aanpassen van het onderkomen van de medewerkers en het aanpassen van het KCA-depot. Omdat dit een grote verbouwing is, kan het invullen van duurzaamheidsdoelstellingen meteen meegenomen worden.
Hieronder een antwoord op de verschillende vragen, zodat voor u duidelijk is waarom de genoemde verbouwing noodzakelijk is met de daarbij genomen verduurzamingsmaatregelen.

Waarom een krediet van € 259.263,- beschikbaar stellen voor de verbouwing van de gemeentewerf?

Op grond van arbo-wetgeving is er meer ruimte nodig voor kantoor en sanitair.
Uit de Rapportage Risico Inventarisatie en Evaluatie blijkt dat er meerdere maatregelen noodzakelijk zijn. Deze rapportage ligt voor u ter inzage bij de griffie; de pagina's 45 tot en met 73 gaan over de Buitendienst.
De gemeentewerf (kantoor et cetera en werkplaats, totaal circa 400 m²) voor de 17 medewerkers voldoet niet meer aan de arbo-wetgeving. Diverse punten (het laag hangend fruit) zijn reeds opgelost. Maar de te kleine kantine (27 m²) en sanitaire ruimte (19 m² met daarin de toilet-, douche- en omkleedruimte) zijn nog niet opgelost. De medewerkers zitten in de kantine schouder aan schouder. In de sanitaire ruimte is onvoldoende ruimte om jassen goed uit te hangen. Een deel van de gaderobe-/lockerkasten staan in de werkplaats, omdat in de sanitaire ruimte geen plaats meer is.
Dat de kantine te klein is komt deels doordat sinds de realisatie van de gemeentewerf een deel van de kantine is verbouwd tot een extra kantoorruimte. Daarnaast is het aantal medewerkers toegenomen om de ruimere openingstijden van het afvalscheidingsstation te kunnen bemensen en vanwege de toename van het te scheiden afval.

Het asbestdak moet verwijderd worden.
Daken zullen in 2024 asbestvrij moeten zijn. In november 2021 heeft uw raad een besluit genomen om het asbestdak te verwijderen.

We willen het energieverbruik verminderen, bij voorkeur aardgasvrij.

Uit welke onderdelen bestaan de kosten?
Doordat een aantal problemen (het laaghangend fruit) naar aanleiding van de Risico-Inventarisatie en -Evaluatie (RIE) reeds opgelost is, is er ruimte ontstaan op de verdieping van 65 m². Het plan is om de problemen met betrekking tot de kantine op de verdieping op te lossen. Hierdoor ontstaat op de begane grond ruimte voor een nieuwe sanitaire ruimte van 30 m² .
Om dit te kunnen realiseren zullen onder andere de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- Het realiseren van een tijdelijke toilet voorziening;
- Het verwijderen van wanden waar nodig;
- Het overig sloopwerk;
- Nieuw tegelwerk;
- Nieuw sanitair;
- Nieuwe data en elektra;
- Wifi;
- Nieuwe trap;
- Nieuwe binnen kozijnen en deuren;
- Een dakkapel voor voldoende daglicht op zolder;
- Stuc- en schilderwerk;
- Nieuwe vloerafwerking.
- Aanleggen van zonnepanelen.

De totale kosten hiervan, € 259.263,-, zijn geraamd op basis van berekeningen van onze onderhoudspartijen.

De werkzaamheden kunnen gefaseerd worden uitgevoerd, omdat vanwege Covid-19 nog tijdelijke units tegen het bestaande pand staan en die gebruikt kunnen worden voor tijdelijk onderkomen tijdens

de werkzaamheden. Door eerst de verdieping geschikt te maken als kantine komen de huidige kantine en tijdelijke units leeg en kunnen de tijdelijke units gebruikt worden als tijdelijke kantoorruimte zodat de gehele begane grond in het bestaande pand beschikbaar komt om te verbouwen. Een andere mogelijkheid is om eerst de begane grond te doen en de kantoren tijdelijk te verplaatsen naar boven. Wanneer alles in één keer gedaan wordt, zullen er extra units gehuurd moeten worden naast de huidige units. De bouwtijd zal zowel bij gefaseerd als bij niet gefaseerd uitvoeren van de werkzaamheden gelijk blijven.

Dekking
De verbouwing kan budgetneutraal uitgevoerd worden.
In het MJOP 2021-2030 is voor de gemeentewerf reeds € 22.766,- opgenomen. Dit kan als gedeeltelijke dekking van het krediet worden ingezet.
De totale jaarlijkse kapitaallasten bedragen € 15.789,-
Deze kunnen gedekt worden uit:
- de in de programmabegroting 2022 reeds opgenomen € 4.000,-;
- de besparing op het onderhoud van het gebouw (€ 4.289,- per jaar);
- de besparing op de energie (€ 2.500,- per jaar);
- de egalisatiereserve afval (€ 5.000,- per jaar). Hierin zit structureel nog voldoende ruimte, zodat dit voorstel niet leidt tot een verhoging van de afvalstoffenheffing.

Er is gerekend met een afschrijvingstermijn van 40 jaar voor het bouwkundige deel, 15 jaar voor de technische installaties en 20 jaar voor de verduurzaming. Deze termijnen zijn voorgeschreven door het Besluit Begroting en verantwoording gemeenten (BBV).

<u>Waarom een krediet van € 77.050,- beschikbaar stellen voor het KCA-depot?</u>

Het KCA-depot voldoet niet aan de arbo-eisen en technisch voldoet deze niet meer.
Dit blijkt uit de Inspectie Opslagvoorziening. Deze ligt voor u ter inzage bij de griffie.

Het in het MJOP opgenomen bedrag is niet voldoende.
In het MJOP was al € 30.000,- opgenomen voor het vervangen van het KCA-depot. Dit bedrag is gebaseerd op het één op één vervangen van het KCA-depot. Dat er nog een krediet nodig is van € 77.050,- komt doordat:
- in die € 30.000,- geen rekening is gehouden met nieuwe eisen voor opslag volgens de milieurichtlijnen conform PGS 15 (het klein chemisch afval moet meer van elkaar gescheiden worden om gevaarlijke situaties zoals spontaan branden van stoffen te voorkomen);
- de hoeveelheid in te leveren chemisch afval is toegenomen;
- de prijs van bouw- en grondstoffen, de afgelopen jaren veel meer is gestegen dan verwacht.

Dekking
De totale kapitaallasten bedragen € 3.747,-. Hiervan is reeds € 1.050,- in de programmabegroting 2022 opgenomen. Het restant van € 2.697 zal worden gedekt uit de egalisatiereserve afval. Hierin zit structureel nog voldoende ruimte, zodat dit voorstel niet leidt tot een verhoging van de afvalstoffenheffing.

In dit voorstel is uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 40 jaar omdat het KCA-depot gezien wordt als een bouwkundig object en volgens het Besluit Begroting en verantwoording gemeente (BBV) moet dan rekening worden gehouden met een afschrijvingstermijn van 40 jaar.

De investering voor het KCA-depot levert verder geen besparingen op. Wel zullen hierdoor de arbeidsomstandigheden verbeterd worden.

Voor het vervangen van het KCA-depot volgen wij het inkoopbeleid.

<u>Waarom een krediet van € 67.992,- beschikbaar stellen voor een warmtepomp met de daarbij benodigde voorzieningen?</u>

Zo kan de gemeentewerf volledig gasloos worden.

Dit leidt tot een besparing. Bovendien hebben we als gemeente een voorbeeldfunctie.
Dit krediet is bedoeld voor de hele installatie, niet alleen voor een hybride warmtepomp. Je moet dan denken aan bijbehorende voorzieningen als een vloerverwarmingssysteem, verwarmingsunits en aanvullende zonnepanelen (incl. montagekosten).

Voor de uitvoering van deze werkzaamheden volgen wij het inkoopbeleid.

Dekking
De kapitaallasten van € 4.080,- kunnen worden gedekt uit besparing op de huidige energielasten en de egalisatiereserve afval. Hierin zit structureel nog voldoende ruimte, zodat dit voorstel niet leidt tot een verhoging van de afvalstoffenheffing.

Alternatieven

Niets doen
Dit is geen alternatief, vanwege de arbo-eisen en het asbest.
Wanneer niks wordt gedaan blijft de huur van de tijdelijke units, circa € 8.000,- per jaar, doorlopen. Deze units zijn matig geïsoleerd waardoor de energielasten zullen stijgen met circa € 2.300,- per jaar (ten opzichte van de € 3.000,- die nu structureel begroot is).

Verplaatsen van de gemeentewerf en het afvalscheidingsstation naar een andere locatie
Op de bestaande bedrijventerreinen is geen ruimte beschikbaar voor de gemeentewerf (die een milieucategorie 3 heeft).
Het zoeken van een nieuwe locatie met de bijbehorende bestemmings- en omgevingsplanprocedures en bouwtijd kost meer dan drie jaar.

1. De arbeidsomstandigheden van onze medewerkers is zo slecht, dat we daar niet op kunnen wachten.
2. Het asbestdak moet gereviseerd zijn voor eind 2024; dat is te kort tijd om daarvoor een alternatief gereed te hebben.
3. De kosten van de huidige, ook tijdelijke, situatie zijn hoger dan de jaarlasten van de verbouwing. Immers, de huur van de containers en de extra energiekosten bedragen al meer dan € 10.000 per jaar.

Onderbrengen van alleen het afvalscheidingsstation op een andere locatie
Het is wenselijk de gemeentewerf en het afvalscheidingsstation (waar het KCA-depot onderdeel van uitmaakt) bij elkaar te houden. Je kunt het afvalscheidingsstation misschien wel onderbrengen bij een andere gemeente of ondernemer, maar de vraag is of dat kostenplaatje voordeliger uitvalt.
Bovendien los je hiermee de problemen met betrekking tot de gemeentewerf niet op.

Erratum
In het raadsvoorstel staat onder het kopje ‘Financiën’ een alinea niet goed geformuleerd.
Het gaat om de tekst onder *Het voor de verbouwing benodigde krediet van € 259.263,- beschikbaar te stellen.*
Deze tekst moet als volgt luiden:
Hiervan wordt € 22.766,- gedekt uit de voorziening MJOP. In de programmabegroting 2022 is voor de verbouwing reeds € 4.000,- aan kapitaallasten opgenomen. De kapitaallasten over het restant van € 11.789,- kan worden gedekt uit de besparing van energie- en onderhoudslasten en uit de egalisatiereserve afval.

Voor een schematisch overzicht, zie de bijlage.