Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Beantwoording vragen vanuit fracties

Fractie	**Mijn Partij!**
Agendapunt	Punt 9 Beheerplan Gemeentelijk Vastgoed

Oplegger.
Het restant saldo van de reserve onderhoud gemeentelijke gebouwen per einde 2024 te storten in de nieuwe voorziening gemeentelijk vastgoed;

In de oplegger onder 5.1 wordt aangegeven dat dit budget nodig is voor uitvoering van het groot onderhoud.
De reserve onderhoud (650K) gemeentelijke gebouwen is ingesteld voor de periode 2021-2024 (inhaalslag). Deze reserve is nog niet volledig benut. De werkzaamheden zijn wel in voorbereiding en het budget is dus gereserveerd.

Vraag 1
Er wordt ook aangegeven in de stukken dat buiten de reserve saldo van 650K ook het onderhoudsbudget vanuit de exploitatie van gebouwen in de nieuwe voorziening vastgoed per einde 2024 wordt gestort. zie note hieronder vanuit de stukken.
*Met de inzet van de reeds beschikbare middelen (resterende reserve + **onderhoudsbudget vanuit de exploitatie van gebouwen**) à € 1.434.300,*
Indien dit juist is zal dit dan niet aangepast moeten worden in de oplegger, beslispunten punt 4?

Reactie college
Onderhoudsbudget vanuit de exploitatie is een jaarlijkse storting die jaarlijks oploopt beginnend vanaf begrotingsjaar 2025. Deze financiële mutatie valt onder beslispunt 2.
Het restant van de reserve is een éénmalige storting in de voorziening, beslispunt 4.
Daarnaast is € 212.000,- nodig als jaarlijkse dotatie (storting) in de voorziening.

In de oplegger onder 5.1 wordt aangegeven dat dit budget nodig is voor uitvoering van het groot onderhoud.
De reserve onderhoud (650K) gemeentelijke gebouwen is ingesteld voor de periode 2021-2024 (inhaalslag). Deze reserve is nog niet volledig benut. De werkzaamheden zijn wel in voorbereiding en het budget is dus gereserveerd.

Vraag 2
Kan het college aangeven welke voorbereidingen hier nog gaande zijn en welke budget hiervoor nog gereserveerd is.

Reactie college
Werkzaamheden welk zijn voorbereid en of ten uitvoering staan eind 2024-2025 hebben betrekking op;

- Vervanging van de verlichting, Sporthal de Dorpshoeve;
- Verduurzaming De Schilpen warmtepomp, pilot project PV-panelen op een monument;
- Deelvervanging hallogeenverlichting naar LED-verlichting gemeentehuis;
- Vervanging – verduurzaming CV Ketel gemeentewerf;
- Herstel ontwerpfout glazen ruiten serre (condensvorming glas) tussen De Schilpen en Het Tavenu;
- Scheiden gebouw installaties t.b.v. kadastraal splitsen gebouw, Brandweerkazerne/ Gemeentewerken gedeelte in Den Hoorn.

- Herstelwerkzaamheden vloer Brandweer Maasland
- Gedeeltelijke schilderwerkzaamheden, Sporthal Hofstede
- Onderhoud opslagloods nabij gemeentewerf

Het resterende budget dat hier voor gereserveerd is € 245.000,-

Vraag 3
Heeft het college een overzicht van projecten welke zijn uitgevoerd vanuit deze extra reserve onderhoud van 650K?

Reactie college
Er is een overzicht over de jaren. Een aantal voorbeelden zijn;

- Herstelwerkzaamheden brandwerende voorzieningen gemeentehuis;
- Vervanging verlichting naar LED-verlichting Sporthal de Hofstede;
- Vervanging gootwerk Brandweerkazerne Maasland;
- Gevelrenovatie Brandweerkazerne Maasland;
- Vervanging vloer en sanitair gemeentewerf;
- Onderhoudswerkzaamheden zoutloods Den Hoorn;
- Buitenschilderwerk;
    - Tramstation Schipluiden
    - Brandweerkazerne Maasland
    - Begraafplaats Maasland, Aula & Baarhuis
    - Gemeentehuis
    - Het Notenschip
    - De Schilpen
    - Kinderdagverblijf ‘t Kickertje

Kanttekeningen
2.1 Er is extra budget nodig. De jaarlijkse dotatie aan de voorziening heeft effect op de gemeentelijke begroting. Het voorgestelde budget is echter nodig om de vastgoedportefeuille verantwoord in stand te kunnen houden.
Lagere uitgaven voor (groot) onderhoud heeft een achteruitgang en daarmee de waardedaling van het gemeentelijk vastgoed tot gevolg.

Vraag 4
Kan het college aangeven wat de oorzaak is geweest van een achteruitgang (onderhoud) van het gemeentelijk vastgoed, waardoor er nu extra budget nodig is?

Reactie college
Er is nog niet eerder toereikend budget beschikbaar gesteld voor groot onderhoud gebouwen. Het onderhoud wordt jaarlijks aan de hand van een prioriteringslijst beoordeeld, gewogen en uitgevoerd. Dit maatwerk is nodig omdat de middelen onvoldoende dekkend is. Door het benodigde budget voor groot onderhoud beschikbaar te stellen kunnen de gebouwen op het benodigde niveau onderhouden worden. hiermee kunnen de gebouwen hun functie behouden en wordt achteruitgang van de gebouwen voorkomen.

Beheerplan:
Werking voorziening groot onderhoud Jaarlijks wordt een gelijkblijvend bedrag in de voorziening groot onderhoud gestort. Daarmee zijn de lasten in de begroting jaarlijks gelijk.
De totale onderhoudskosten van groot onderhoud over een periode van 10 jaar liggen op € 3.483.322,-. Met de inzet van de reeds beschikbare middelen (resterende reserve + onderhoudsbudget vanuit de exploitatie van gebouwen) à € 1.434.300,- blijft een benodigde dekking van 10 jaar over van € 2.114.984,-. Dat resulteert in een jaarlijkse dotatie in de voorziening van afgerond 212.000,-.
Als we kijken naar Tabel 3 zien we geen kosten opgenomen voor het Gemeentehuis, deze zien we ook niet terug in de genoemde tabel.

Vraag 5
Kan het college aangeven waarom deze post uit de Tabel 3 is gehaald?

Reactie college
Naast de voorziening worden er ook kredieten aangevraagd waaronder voor groot onderhoud van het gemeentehuis. De gemeente heeft bij de nieuwbouw van het gemeentehuis een componentenbenadering toegepast. Een gemeente die de componentenbenadering voor een bepaalde categorie kapitaalgoederen wil gaan gebruiken moet dit consequent voor deze categorie toepassen. Dit biedt de mogelijkheid om het groot onderhoud van het gemeentehuis te investeren. De jaarlijkse kapitaallasten na verwerking van mutaties in investeringskredieten zijn verwerkt in de bijgevoegde begrotingswijziging.

Vraag 6
Indien dit een fout is, welke kosten zijn dan nog hiermee bemoeid?

Reactie college
De kapitaallasten van de investeringen bleken niet goed verwerkt te zijn in de aangeleverde 2e begrotingswijziging 2025. De volgende investeringen uit 2025 komen te vervallen omdat dit grootonderhoud betreft en deze kosten in de voorziening zijn opgenomen:

Onderhoud kerktoren	€ 43.000
Onderhoud Tavenu	€ 25.000

De nieuw te vormen kredieten voor het gemeentehuis en renovaties zijn als volgt:

omschrijving	begroot 2025	begroot 2026	Begroot 2027	Begroot 2028
Kapitaal uitgaven technische installaties gemeentehuis	€ 155.090	€ 86.398	€ 103.877	€ 238.502
Kapitaal uitgaven inrichting gemeentehuis	€ 72.211		€ 19.000	
Renovatie Hofstede	€ 190.827			
Renovatie Dorpshoeve		€ 143.685		
Gemeentewerf Ophogen reeds bestaand krediet FCL 704032 ivm renovatie		€ 130.000		

De kapitaallasten van de kredieten zijn terug te vinden in de bijgevoegde aangepaste 2e begrotingswijziging 2025.

Vraag 7
De hierboven genoemde kosten heeft consequenties voor de totale onderhoudskosten welke nu op 3.483.322,- zijn gesteld.

Reactie college
Renovatie en de toepassing van componentenbenadering (gemeentehuis) worden geïnvesteerd. Deze investeringen verlopen via jaarlijkse kapitaallasten in de exploitatie en vallen daarmee buiten de onderhoudskosten in de voorziening.

Componentenbenadering.
De gemeente heeft bij de nieuwbouw van het gemeentehuis de componentenbenadering toegepast. Een gemeente die de componentenbenadering voor een bepaalde categorie kapitaalgoederen wil gaan gebruiken moet dit consequent voor deze categorie toepassen. Dit biedt de mogelijkheid om het groot onderhoud te behandelen als vervangingsinvestering. Bij deze werkwijze worden alle verschillende onderdelen van een kapitaalgoed, die afzonderlijk vervangen kunnen worden, separaat geactiveerd.
Elk onderdeel heeft zijn eigen levensduur en wordt over die periode afgeschreven.

Vraag 8
De genoemde toepassing is " grof begroten" het vervangen van het component hoeft niet altijd vervangen te worden "op levensduur" dit kan namelijk ook afwijken.
Afwijken bedoelen wij mee dat een component nog langer in onderhoud kan blijven en kan dan kostenbesparend zijn, er zal ten alle tijde goed begroot moeten worden n.a.v. de uitgevoerde onderhoudsinspecties en aanbevelingen vanuit derden.
Heeft men deze analyse ook hierop toegepast?

Reactie college
De componenten zijn naar aanleiding van het MJOP, en advies van de onderhoudsinstallateur (Van Dorp installaties) van het gemeentehuis en een externe projectleider gevormd. Daarnaast betreft de componentenbenadering een kortere periode (aankomende 4 jaar) waardoor een redelijk betrouwbaar beeld gegeven kan worden.

Vraag 9
Heeft het college hierover nagedacht en zijn hier al investeringen voor opgenomen?

Reactie college
Energielabel A is in 2030 niet verplicht voor kantoren. In het energieakkoord wordt gestreefd naar ten minste gemiddeld label A. Bij het voldoen aan de energielabel C-plicht is het natuurlijk wel verstandig om na te denken over verdere verduurzaming. Daarnaast voldoet de gemeente al aan de gewenste energielabel A voor kantoren. Het gemeentehuis valt namelijk als enig gebouw onder de label kantoren verplichting.

Klein dagelijks onderhoud
Door middel van dagelijks onderhoud wordt getracht de kwaliteitsvermindering van bouw- en installatiedelen zoveel mogelijk te vertragen. Doorgaans ligt het dagelijks onderhoud bij de gebruiker en anders zijn deze kosten opgenomen in de exploitatie.

Vraag 10
Kan het college aangeven welke gebruikers dit zijn, waarbij het klein onderhoud onder valt.

Reactie college
Dit betreft de huurders van brandweerkazernes, sporthallen, musea, dorpshuizen en kinderdagverblijf.

Onderhoudsniveau per gebouw
In tabel 2 is per gebouw het onderhoudsniveau weergegeven. Tabel niet compleet aangegeven? ten opzichte van tabel 3 blz 14

Vraag 11
Kan het college dit verder toelichten

Reactie college
Instandhoudingsonderhoud is niet opgenomen in tabel 3. Dit onderhoud valt onder kleine herstellingen waarvan de gemiddelde jaarlijkse kosten lager zijn dan € 10.000,-. Zoals gesteld in de Besluit Begroting en Verantwoording provincies dienen de kosten voor klein onderhoud in het jaar van uitvoering ten laste van de exploitatie te worden gebracht, deze kosten zijn hierdoor niet opgenomen in de voorziening.

Opbouw voorziening 2025 – 2034
In tabel 3 wordt voor elk gebouw de totale waarde van groot onderhoud over de periode 2025-2034 weergegeven.
Dat budget is nodig om het groot onderhoud aan dat gebouw met het bijbehorende onderhoudsniveau (tabel 2) te kunnen uitvoeren.

Vraag 12
Kan het college aangeven of deze kosten zijn opgenomen vanuit de gemaakte NEN2767?

Reactie college
De kosten van groot onderhoud zijn in beginsel verkregen uit de MJOP's. Daarna is maatwerk toegepast rekening houdend met daadwerkelijke opgenomen conditie per bouw- en installatietechnisch element. Bovendien is er rekening gehouden met een integrale aanpak qua mogelijke maatregelen. Denk aan de installatiemogelijkheden van een warmtepomp in relatie met de isolatiewaarde van het pand in kwestie.

Vraag 13
Kunnen wij inzage krijgen in de gemaakte NEN2767? Waarom: Om zo meer inzicht te krijgen in de opgemaakte NEN2767 met daaraan de gekoppelde investeringen.

Reactie college
De bestaande investeringen zijn terug te vinden in de begroting 2025-2028. De nieuw te vormen investeringen zijn opgesomd onder vraag 6. Indien kunnen alle MJOP's ter inzage beschikbaar worden gesteld. Het MJOP behelst naast groot onderhoud ook onvoorziene kosten en klein onderhoud. Alleen de kosten van groot onderhoud zijn opgenomen in de voorziening.

De kosten van groot onderhoud zijn in beginsel verkregen uit de MJOP's. Daarna is maatwerk toegepast rekening houdend met daadwerkelijke opgenomen conditie per bouw- en installatietechnisch element. Bovendien is er rekening gehouden met een integrale aanpak qua mogelijke maatregelen.

Routekaart:
Daarnaast is per pand beoordeeld of het doel wordt gehaald in 2050. Tabel 6 toont de resultaten per pand. Het is voor alle locaties mogelijk om in 2050 aan de Paris Proof norm te voldoen.
Voor het gemeentehuis is het exact haalbaar, maar is er geen ruimte voor tegenvallers.

Vraag 14
Kan het college aangeven welke tegenvallers men zou kunnen verwachten?

Reactie college
Mogelijke tegenvaller zou de haalbaarheid van de zonnepanelen kunnen zijn. Dit dient namelijk nader onderzocht te worden (constructief, hoeveelheid panelen, netcongestie). De overige maatregelen zijn gemakkelijker uitvoerbaar.
Echter bestaan er ook nog kansen los van de routekaart, namelijk aan de elektrische en werktuigbouwkundige installaties. De gemeente wordt door de gecontracteerde onderhoudspartij geadviseerd over de energieprestatie, waar zitten nog mogelijke besparingen en of mogelijkheden bij het verduurzamen van de installaties.
Het uitstippelen van exacte route tot en met 2050 blijft ingewikkeld. De routekaart is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Prijzen van energie, bouwmaterialen, duurzame technologieën en arbeid kunnen in de loop van de tijd sterk variëren. Hierdoor kunnen de kosten en opbrengsten van de verduurzamingsroute beïnvloed worden.

De totale investering komt uit op ongeveer 1,2 miljoen euro. De investeringen voor natuurlijke momenten zijn gebaseerd op de meerkosten t.o.v. gangbare vervanging. Het zijn niet de totale investeringen, maar de extra kosten bovenop de in het MJOP geraamde
kosten. Een aantal maatregelen behoeft nader onderzoek of uitwerking, om die reden zijn deze investeringen vooralsnog niet opgenomen in het beheerplan onderhoud gemeentelijk vastgoed 2025 - 2029.
Bij actualisatie in 2030 zal de organisatie over meer specifieke data beschikken.
Voor veel maatregelen is er al een natuurlijk moment voor 2030. Ook quick-wins en wettelijke maatregelen worden op korte termijn uitgevoerd. Dit betekent dat een groot deel van de totale investering (ongeveer 1 miljoen euro) uiterlijk in 2030 wordt gedaan,

Vraag 15
Hoe gaat het college om met deze hierboven genoemde kosten gezien het rapport aangeeft dat deze extra kosten nog niet zijn meegenomen in de MJOB.

Reactie college
Daarvan is het overgrote deel voor de toepassing van zonnepanelen. Zoals omschreven in het beheerplan zal voor die gebouwen de haalbaarheid en toepassing van zonnepanelen nader onderzocht worden. De uitwerking en financiële kaders (gesprekken met huurders/split incentive ed.) volgen in een apart beleidsstuk. Het is namelijk niet toegestaan deze kosten in de voorziening op te nemen.

Voor sommige maatregelen zijn externe expertise nodig, (bijvoorbeeld aanvullend onderzoek, uitwerken renovatieplan, technische begeleiding bij aanbesteding). We rekenen gemiddeld € 40.000,- per gebouw aan bijkomende kosten. Bij 10 gebouwen komt dit uit op € 400.000,-. De totale investering loopt daarmee op tot ongeveer 1,6 miljoen euro. Dit is exclusief ambtelijke kosten voor begeleiding van de verduurzaming.

Vraag 15a
Kan het college aangeven of de genoemde extra kosten van 400K ook zijn meegenomen in de MJOB?

Reactie college
Nee deze kosten zijn niet in de voorziening opgenomen. Er zal met name ingezet worden op de kennis en ervaring van het eigen personeel (technisch beheerder en projectleider energietransitie). Daarnaast mag de gemeente namens de provincie (kosteloos) gebruik maken van de aan ons toegewezen duurzaamheidadviseur. Alleen bij de complexere renovaties zal mogelijk gebruik gemaakt worden van inhuur.

Het gemeentehuis kan niet aan de CO2-reductiedoelen voor 2030 en 2050 voldoen. Dit komt mede omdat de locatie al een relatief lage CO2-uitstoot heeft: er is dus geen grote reductie meer mogelijk. Energieneutraal is onhaalbaar, omdat er te weinig dakoppervlak is om alle benodigde elektriciteit zelf op te wekken.

Vraag 16
Welke investeringen gaat het college voorbereiden om toch enigszins te voldoen, is dat de 500K vanuit het verbetervoorstel?

Reactie college
De gangbare verlichting te vervangen door LED-verlichting. Daarnaast zal in de aankomende tijd de haalbaarheid en toepassing van zonnepanelen nader onderzocht worden. De uitwerking en financiële kaders volgen in een apart beleidsstuk.

Subsidieregeling voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed (Dumava)
Eigenaren van maatschappelijk vastgoed, waaronder gemeenten, kunnen subsidie aanvragen bij de Dumava-regeling. De bijdrage is 20% van de investering. De regeling werkt met een maatregelenlijst, waarop maatregelen zoals isolatie, warmtepompen, ventilatie met WTW, infraroodpanelen en groene daken en gevels staan. Ook komt er een mogelijkheid om een integrale duurzame renovatie aan te vragen,
daar moet dan een EPA-maatwerkadvies, GPR- score of BREEAM in Use score voor worden bepaald. De subsidie opende in 2022 voor het eerst en was toen binnen een dag uitgeput.

Vraag 16a
Kan het college aangeven hoe het gesteld is met de verkregen subsidie van het huidige Gemeentehuis welke als enige valt onder "Grootverbruikaansluiting"?

Reactie college
In de stukken wordt niet gesproken over een aangevraagde subsidie. Er is namelijk geen subsidie van toepassing.

EML- Inspecties
Bedrijven die 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m^3 aardgas(equivalent) per jaar of meer gebruiken, hebben Energiebesparing Plicht.
Dat houdt in dat ze energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder moeten uitvoeren. De maatregelen staan in de zogenaamde Erkende Maatregelenlijst (EML).
Van een 2-tal Gebouwen is de maatregel van toepassing zoals het rapport aangeeft in Tabel 3 van de Routekaart, te weten Gemeentehuis en de Dorpshoeve.

Vraag 17
Kan het college aangeven of voor hierboven 2-tal genoemde locaties de EML-Inspectie zijn uitgevoerd?

Reactie college
Ja, elke vier jaar rapporteert de gemeente over de energiebesparingsplicht EML aan het RVO. De EML-inspectie voor het gemeentehuis heeft inmiddels namens de omgevingsdienst ook plaats gevonden.