Onderbouwing geadviseerd scenario

behorende bij:

concept gebouwenbeheerplan 2024 - 2028

gemeente Terschelling

januari 2024
Team Techniek en Uitvoering

Samenvatting

In het concept gebouwenbeheerplan zijn de noodzakelijke maatregelen voor de gemeentelijke gebouwen opgenomen. De gemeentelijke gebouwen zijn in 2023 geïnspecteerd en de uitkomsten van de inspecties zijn de basis voor de verwachte onderhoudsmaatregelen en onderhoudskosten. Het plan geeft een beeld voor de maatregelen en kosten voor de komende 25 jaar, maar de looptijd van het voorliggende conceptplan is 5 jaar.

De gemeente heeft als taak zijn kapitaalgoederen te beheren als een goed rentmeester betaamt. Bij het opstellen van het plan zijn de uitgangspunten gehanteerd zoals geformuleerd in het vastgestelde beleidsplan uit 2017. Kort gezegd omvat het concept beheerplan de voorziene kosten voor de komende 5 jaar voor het noodzakelijke onderhoud aan al het door de gemeente beheerde vastgoed.

Voor de onderhoudsopgave is uitgegaan van het huidige areaal aan gemeentelijk vastgoed. Hierbij is geen rekening gehouden met mogelijke veranderingen in beleidsuitgangspunten, omdat de exacte impact afhankelijk is van nog te nemen raadsbesluiten. Het huidige beleid is geldig tot aan het vaststellen van nieuw beleid. Dit is uitgewerkt in het concept gebouwenbeerplan, basis.

Om de raad goed te informeren over welke impact nieuw beleid heeft op het gebouwenbeheer en daarmee een afgewogen keuze te kunnen maken bij het vaststellen van het nieuwe beleid wordt in dit document een aantal scenario’s uitgewerkt voor voorziene beleidswijzigingen binnen de looptijd van dit plan.

Er zijn momenteel 4 aanstaande ontwikkelingen die een impact kunnen hebben op het gebouwenbeheer. De ontwikkelingen en bijpassende maatregelen / keuzeopties worden in 4 maatregelpakketten beschreven. Per maatregelpakket wordt aangegeven welke impact een ontwikkeling gaat hebben op de benodigde onderhoudsgelden. Alle maatregelpakketten leveren een vermindering van het onderhoud op. Echter bij alle maatregelen is die vermindering in de eerste jaren nihil of beperkt, doordat het nog wel noodzakelijk om het onderhoud uit te blijven voeren aan de panden die op langere termijn afgestoten of vervangen kunnen worden.

Voor de gebouwen die vallen onder maatregelen 1, is het wachten op de ontwikkeling van de kenniscampus en de CNL-locatie. Voor de nu komende planperiode van 2024 is het minimale onderhoud nog wel opgenomen, dat is nodig om de gebouwen in stand te houden, gebreken te herstellen en verloedering te voorkomen. Er wordt van uit gegaan dat de kenniscampus en de CNL-locatie binnen deze planperiode ontwikkeld worden en dat het onderhoud in elk geval over 5 jaar vervalt.

In maatregelen 2 is het onderhoud voor de gymzalen opgenomen. Er wordt van uitgegaan dat besluitvorming over de gymzaal West en de gymzaal/dorpshuis Hoorn plaatsvindt binnen de uitwerking en volgens de planning van het IHP. Het onderhoud vervalt dan voor huidige gymzaal en dorpshuis in Hoorn (realisatie nieuwbouw 2025-2027) vanaf 2028, en voor de gymzaal in West (realisatie nieuwbouw 2027-2029) vanaf 2030, uit het mjop.

Maatregelen 3 betreft de woningen. Er wordt van uit gegaan dat de woningen gemiddeld in 5 jaar tijd worden afgestoten of door uitvoering van beleidsmatige gebiedsontwikkeling gesloopt zullen worden. Volgens deze maatregelen is er in het nu voorliggende mjop nog gemiddeld 5 jaar onderhoud nodig. In de volgende planperiode vervalt alle onderhoud.

De laatste maatregelen betreft de gebouwen op de haven. Voor investeringen wordt er een besluit over het havenbeheer genomen buiten het kader van het gebouwenbeheerplan. Die

besluitvorming vindt plaats binnen 5 jaar. Het onderhoud vervalt na afloop van de nu komende planperiode.

Wanneer alle vier maatregelpakketten worden genomen levert dit het meeste voordeel op. Voor alle maatregelen geldt dat bij de actualisatie van het beheerplan in 2028 de stand van zaken op dat moment geëvalueerd wordt.

Concept gebouwenbeheerplan, basis
Leidraad voor het gebouwenbeheerplan is het in 2017 vastgestelde gebouwenbeleid ‘Toekomstbestendig vastgoed Terschelling’. Gebouwen hebben een onderhoudskwaliteit van conditieniveau 3 volgens de methodiek van de NEN 2767. Dat is een sober en doelmatig niveau en gaat uit van een daaraan gekoppelde functionele in stand houding. Het mjop is hierop gebaseerd en voor het onderhoud wordt het mjop gevolgd. Voor het uit te voeren onderhoud is er een financiële voorziening gerealiseerd. Dat is een budget voor een periode van 5 jaar. Het mjop dat deel uitmaakt van dit concept gebouwenbeheerplan is de basis voor de hoogte van, en de dotaties in de voorziening.

Beleidsmatige ontwikkelingen zoals de verduurzaming van de gebouwen worden ingepast in de onderhoudsplanning op logische momenten voor groot onderhoud, de projectmatige aanpak, maar worden als investeringen in de begroting opgenomen. De planning voor de investeringen op basis van de projectmatige aanpak nog apart uitgewerkt.

De financiële gevolgen van deze basisversie van het concept gebouwenbeheerplan voor het mjop zijn opgenomen in bijlage 1a en 1b.

Toelichting planmatig onderhoud
In bijlage 1a is het meerjaren onderhoudsplan opgenomen, daarin zijn de totale onderhoudsbedragen per gebouw, per jaar opgenomen. Onderstaand wordt voor een aantal gebouwen een korte toelichting gegeven op het onderhoud dat in het mjop is opgenomen:

618500 CNL
Er is alleen in stand houding onderhoud in het mjop opgenomen.

619221 Verhuur gemeentegebouwen
2024 Groot onderhoud in het mjop voor de voormalig reddingbootschuur en de voormalig strandvonderijschuur.

619235 Oude Campus
Voor voormalig Victoria is alleen in stand houding onderhoud in het mjop opgenomen.

633031 Beheer en onderhoud binnenhavens
2024 Groot onderhoud in het mjop voor het pand Willem Barentszkade 26 (havenkantoor)

Financieel
Eenmalige extra injectie 2024: € 450.000
Jaarlijkse dotatie: € 400.000
In bijlage 1c is het dotatie en voorzieningenoverzicht weergegeven. De basis-variant heeft de hoogste kosten. Met deze eenmalige extra injectie en jaarlijks dotatie op de voorziening blijft de voorziening positief over de eerste twee planperiodes. Daarna wordt de voorziening negatief, maar daar kan met de actualisatie voor de periode 2034 – 2037 op worden gecorrigeerd.

planjaar	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
beginstand voorziening	€ 527.000	€ 53.975	€ 76.501	€ 188.177	€ 341.905	€ 386.215	€ 1.841
injectie achterstallig onderhoud	€ 450.000						
dotatie nieuw	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000
onttrekking onderhoud	€ 1.323.025	€ 377.473	€ 288.324	€ 246.272	€ 225.944	€ 181.478	€ 369.886
eindstand voorziening	**€ 53.975**	**€ 76.501**	**€ 188.177**	**€ 341.905**	**€ 515.962**	**€ 604.737**	**€ 31.955**

Tabel 1, Dotatie en voorziening, concept gebouwenbeheerplan, basis

Concept gebouwenbeheerplan, maatregelen
Om in te spelen op te verwachten ontwikkeling waarvoor besluiten moeten worden genomen die buiten het kader van dit gebouwenbeheerplan vallen, zijn er vier maatregelpakketten opgesteld. De maatregelen hebben tot doel om te onderzoeken waar onderhoud vervallen kan, omdat gebouwen gesloopt of afgestoten worden, zodat de jaarlijkse dotatie voor de voorziening voor het onderhoud onroerend omlaag kan. Totdat de ontwikkelingen zijn gerealiseerd, is het wel noodzakelijk om het onderhoud uit te blijven voeren aan de panden.

Alle maatregelpakketten leveren een vermindering van het onderhoud op. Te zien is dat de verschillende maatregelpakketten individueel in de eerste 5 jaar een beperkt effect opleveren. Pas in de volgende planperiodes wordt een besparing bereikt op de onderhoudskosten. Aan de stand van de voorziening aan het einde van de volgende en de daaropvolgende planperiodes van 5 jaar is te zien dat de voorziening dan bij alle maatregelpakketten positief blijft.

De financiële gevolgen voor de onderhoudsvoorziening ten gevolge van de maatregelen zijn op een rijtje gezet in bijlage 3. Hierna worden de vier maatregelpakketten toegelicht.

Maatregelen 1
Onderhoud voor diverse panden vervalt door verkoop/sloop ten behoeve van beleidsmatige gebiedsontwikkelingen.

Toelichting
Diverse locaties waarop verhuur gemeentegebouwen staan worden binnen 5 jaar ontwikkeld, het gaat om de volgende locaties:
- Op de plek van de oude Campus wordt binnen 5 jaar een nieuwe kenniscampus ontwikkeld. Alle onderhoud van de huidige oude campus vervalt na 5 jaar.
- Museum CNL. Museum vervalt op deze locatie door ontwikkeling van de tonnenloods, alle onderhoud vervalt na 5 jaar.
- Verhuur gemeentegebouwen:
  oude Gemeentegarage,
  voormalige noodslachtplaats.
  Alle onderhoud vervalt voor beide gebouwen na 5 jaar.

Proces ontwikkeling diverse locaties woningen:

Museum CNL	Binnen 5 jaar ontwikkeling CNL locatie
Verhuur gemeentegebouwen - Burgemeester Reedekerstraat 11a (oude gemeentegarage) - Oosterduinstraat 9	 Binnen 5 jaar ontwikkeling CNL locatie Verkoop
Locatie Oude Campus - 't Land 4 woning - 't Land 6, woning - 't Land 8, voormalig Victoria - 't Land 8, 1e jaars gebouw (op palen)	 Verkoop In ontwikkeling kenniscampus Idem Idem

financieel
Eenmalige extra injectie 2024: € 450.000
Jaarlijkse dotatie: € 400.000
Na 2028 is het onderhoud niet meer meegenomen in het 25-jaren mjop, dat levert van 2029 tot 2048 een besparing op het onderhoud op van ongeveer 1,8 miljoen euro. De stand van de voorziening blijft aan het eind van drie planperiodes nog op een positief saldo.

planjaar	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
beginstand voorziening	€ 527.000	€ 53.975	€ 76.501	€ 188.177	€ 341.905	€ 724.364	€ 742.816
injectie achterstallig onderhoud	€ 450.000						
dotatie nieuw	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000
onttrekking onderhoud	€ 1.323.025	€ 377.473	€ 288.324	€ 246.272	€ 225.944	€ 148.422	€ 346.785
eindstand voorziening	**€ 53.975**	**€ 76.501**	**€ 188.177**	**€ 341.905**	**€ 515.962**	**€ 975.942**	**€ 796.031**

Tabel 2, Dotatie en voorziening, maatregelen 1, CNL en oude campus

Maatregelen 2
Onderhoud en investeringen voor de gymzalen in West-Terschelling en Hoorn vervallen.

Toelichting
In het gebouwenbeheerplan is uitgegaan van instandhouding en de verduurzaming van de huidige gymnastiekgebouwen in West-Terschelling en Hoorn. Er is geen rekening gehouden met uitvoering van het IHP. Het IHP geeft een aantal scenario's die in onderstaand overzicht zijn weergegeven.

Scenario's IHP

Hoorn	*Koppelkans* nieuwe gymzaal en dorpshuis bij 't Jok
West-Terschelling	*Scenario A* vernieuwbouw dubbele (huidige) gymzaal
	Scenario B vervangende nieuwbouw (enkele) gymzaal

Besluitvorming over de benodigde investeringen voor de gymzalen gebeurt in het kader van de uitvoering van het IHP. Als dat als uitgangspunt wordt genomen, kunnen het onderhoud en de investeringen voor huidige gymzaal en dorpshuis in Hoorn (realisatie nieuwbouw 2025-2027) vanaf 2028, en gymzaal in West (realisatie nieuwbouw 2027-2029) vanaf 2030, uit het gebouwenbeheerplan vervallen.

Voor nieuwe gymzalen zullen met de scholen afspraken over het beheer en onderhoud gemaakt moeten worden. Mogelijk moet het onderhoud weer in het gemeentelijk MJOP worden opgenomen. Die onderhoudslasten zijn nog niet in deze maatregel verwerkt, maar aangenomen mag worden dat de onderhoudskosten in de eerste 10 jaar beperkt zullen zijn.

financieel
Eenmalige extra injectie 2024: € 450.000
Jaarlijkse dotatie: € 400.000
Het onderhoud vervalt voor huidige gymzaal en dorpshuis in Hoorn (realisatie nieuwbouw 2025-2027) vanaf 2028, en voor de gymzaal in West (realisatie nieuwbouw 2027-2029) vanaf 2030, uit het mjop, dat levert tot 2048 een besparing op het onderhoud op van ongeveer 1,7 miljoen euro. De stand van de voorziening blijft aan het eind van drie planperiodes nog op een positief saldo.

planjaar	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
beginstand voorziening	€ 527.000	€ 53.975	€ 76.501	€ 346.815	€ 500.543	€ 530.569	€ 670.559
injectie achterstallig onderhoud	€ 450.000						
dotatie nieuw	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000
onttrekking onderhoud	€ 1.323.025	€ 377.473	€ 129.686	€ 246.272	€ 221.732	€ 172.171	€ 357.082
eindstand voorziening	**€ 53.975**	**€ 76.501**	**€ 346.815**	**€ 500.543**	**€ 678.812**	**€ 758.399**	**€ 713.477**

Tabel 3, Dotatie en voorziening, maatregelen 2, IHP

Maatregelen 3
Onderhoud en investeringen voor alle woningen vervallen.

Toelichting
De woningen worden verkocht, of in verband met diverse ruimtelijke ontwikkelingen gesloopt en/of vervangen waardoor ze buiten het gemeentelijk beheer komen te vallen. Het is niet reëel om er van uit te gaan dat dit op heel korte termijn te realiseren is. Daarom stellen wij voor het onderhoud in deze planperiode nog wel in het gebouwenbeheerplan op te nemen, en tegelijkertijd te werken aan het afbouwen van de woningvoorraad. In onderstaand overzicht zijn de woningen en het verkoopproces/de voorwaarden voor de verkoop weergegeven.

Proces verkoop woningen

- Burgemeester van Heusdenweg 16	Verkoop bij eerstvolgende mutatie
- Dellewal 12 - Dellewal 13 - Dellewal 14 - Burgemeester van Heusdenweg 38 - Burgemeester van Heusdenweg 38a	Binnen 10 jaar ontwikkeling van Dellewal
- Schoolstraat 14	Binnen 5 jaar ontwikkeling CNL locatie
- Trompstraat 1 - Trompstraat 3 - Burgemeester Mentzstraat 44	Verkoop als complex, belast met huur van 2 woningen
- Oude Duinweg 2, Hoorn	Verkoop bij eerstvolgende mutatie
- Dorpsstraat 52, Hoorn	Koppelkans in IHP; nieuwe gymzaal en dorpshuis bij ’t Jok (en ontwikkeling locatie tbv woningbouw)

Voor deze maatregel wordt aangenomen dat het lukt dat alle woningen in 10 jaar tijd worden afgestoten, voor de herberekening van de onderhoudsvoorziening en de investeringen wordt uitgegaan van een gemiddelde tijd van 5 jaar. Na 5 jaar vervallen alle onderhoudskosten uit de voorziening. Er wordt ook geen verduurzaming meer uitgevoerd, alle investeringen voor de woningen vervallen daarmee ook.

financieel
Eenmalige extra injectie 2024: € 450.000
Jaarlijkse dotatie: € 400.000
Na 2028 is het onderhoud niet meer meegenomen in het 25-jaren mjop, dat levert van 2029 tot 2048 een besparing op het onderhoud op van ongeveer 1,2 miljoen euro. De stand van de voorziening blijft aan het eind van drie planperiodes nog op een positief saldo.

planjaar	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
beginstand voorziening	€ 527.000	€ 53.975	€ 76.501	€ 188.177	€ 341.905	€ 708.085	€ 698.051
injectie achterstallig onderhoud	€ 450.000						
dotatie nieuw	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000
onttrekking onderhoud	€ 1.323.025	€ 377.473	€ 288.324	€ 246.272	€ 225.944	€ 164.377	€ 341.576
eindstand voorziening	**€ 53.975**	**€ 76.501**	**€ 188.177**	**€ 341.905**	**€ 515.962**	**€ 943.708**	**€ 756.475**

Tabel 4, Dotatie en voorziening, maatregelen 3, woningen

Maatregelen 4
Onderhoud en investeringen voor een aantal gebouwen op de haven vervallen

Toelichting
Rond de haven zijn ontwikkelingen gaande ten aanzien van inrichting; het havenproject, en ten aanzien van beheer, consolidatie van de gemeentelijke en de passantenhaven. De faciliteiten voor het havenbeheer zijn nu nog gevestigd in meerdere, verouderde gebouwen. In het gebouwenbeheerplan wordt het onderhoud conform het MJOP uitgevoerd.

Gelijk op met het havenproject kan een visie worden opgesteld voor de wijze waarop, en de locatie van waaruit de haven na de realisatie van het havenproject kan worden beheerd. In 2024 wordt ook een besluit verwacht over de consolidatie van de havens. Wanneer functies worden samengevoegd in een gebouw kan een gevolg zijn dat er gebouwen afgestoten en/of gesloopt kunnen worden. In deze maatregelen is meegenomen dat er binnen de looptijd van het gebouwenbeheerplan een besluit genomen is, waarna nieuwbouw of renovatie van een van de huidige panden zal plaatsvinden. Na 5 jaar vervallen de onderhoudskosten voor de huidige gebouwen en worden er ook geen investeringen meer gedaan. Deze maatregel betreft volgende gebouwen:
- Willem Barentszkade 26/26b,
- Willem Barentszkade 26a,
- Werkhaven 2, Toiletgebouw bruine vloot

Een nieuw beheergebouw zal na ingebruikname wel weer in het MJOP moeten worden opgenomen. Die onderhoudslasten zijn niet in deze maatregel meegenomen, maar aangenomen mag worden dat de onderhoudskosten in de eerste 10 jaar beperkt zullen zijn. Ook de investering in nieuwbouw of renovatie van een bestaande locatie om de nieuwe locatie te realiseren is hier niet meegenomen.

financieel
Na 2028 is het onderhoud niet meer meegenomen in het 25-jaren mjop, dat levert van 2029 tot 2048 een besparing op het onderhoud op van ongeveer 0,6 miljoen euro. De stand van de voorziening blijft aan het eind van drie planperiodes nog op een positief saldo.

planjaar	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
beginstand voorziening	€ 527.000	€ 53.975	€ 76.501	€ 188.177	€ 341.905	€ 582.761	€ 293.906
injectie achterstallig onderhoud	€ 450.000						
dotatie nieuw	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000
onttrekking onderhoud	€ 1.323.025	€ 377.473	€ 288.324	€ 246.272	€ 225.944	€ 177.389	€ 349.606
eindstand voorziening	**€ 53.975**	**€ 76.501**	**€ 188.177**	**€ 341.905**	**€ 515.962**	**€ 805.372**	**€ 344.300**

Tabel 5, Dotatie en voorziening, maatregelen 4, haven

Concept gebouwenbeheerplan, alle maatregelen
De financiële gevolgen van de versie van het concept gebouwenbeheerplan, waarbij rekening wordt gehouden met een combinatie van alle maatregelen, voor het mjop en de investeringen zijn opgenomen in bijlage 2a t/m 2a4 en 2b. Onderstaand wordt het verloop van de dotatie en de voorziening kort toegelicht.

financieel
Eenmalige extra injectie 2024: € 450.000
Jaarlijkse dotatie: € 400.000
Wanneer alle maatregelen worden gecombineerd, ontstaat er een totaalpakket aan minder onderhoud. De einstand van de voorziening blijft bij een zelfde eenmalig injectie in 2024 en een zelfde jaarlijkse dotatie positief. De eindstand loopt zelfs behoorlijk op per planperiode tot 2048.

planjaar	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
beginstand voorziening	€ 527.000	€ 53.975	€ 76.501	€ 346.815	€ 500.543	€ 1.631.820	€ 2.530.947
injectie achterstallig onderhoud	€ 450.000						
dotatie nieuw	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000
onttrekking onderhoud	€ 1.323.025	€ 377.473	€ 129.686	€ 246.272	€ 221.732	€ 137.423	€ 285.391
eindstand voorziening	**€ 53.975**	**€ 76.501**	**€ 346.815**	**€ 500.543**	**€ 678.812**	**€ 1.894.397**	**€ 2.645.556**

Tabel 6, Dotatie en voorziening, alle maatregelen

Bijlagen:

1a overzicht 25 jarenplanmatig onderhoud, basis
1b dotatie en voorziening en investeringsbehoefte, 2024-2028, basis
2a overzicht 25 jarenplanmatig onderhoud, alle maatregelen
2a1 overzicht 25 jarenplanmatig onderhoud, maatregelen 1
2a2 overzicht 25 jarenplanmatig onderhoud, maatregelen 2
2a3 overzicht 25 jarenplanmatig onderhoud, maatregelen 3
2a4 overzicht 25 jarenplanmatig onderhoud, maatregelen 4
2b dotatie en voorziening en investeringsbehoefte, 2024-2028, alle maatregelen