

Onderwerp: Renovatie/facelift rouwcentrum 'De Plantage'

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met de voorkeursvariant voor het rouwcentrum, namelijk een facelift/renovatie van het rouwcentrum.
2. Beschikbaar stellen van een krediet van € 278.200 voor de verbouwing van het rouwcentrum en de daarbij behorende kapitaallasten van € 26.400 ten laste brengen van de structurele begrotingsruimte.
3. Beschikbaar stellen van een budget van € 42.000 voor tijdelijke huisvesting (indien noodzakelijk) en hiervoor een incidentele beleidstoevoeging opnemen in de begroting 2021.
4. Afwaardering van de verbouwingskosten uit 2009 met € 81.000 en dit bedrag per 2021 storten in de Voorziening afwaardering activa.
5. Beschikbaar stellen van een krediet van €108.900 voor het vervangen van het meubilair in het rouwcentrum en de daarbij behorende kapitaallasten van € 14.000 ten laste brengen van de structurele begrotingsruimte.
6. Het gemiddelde tarief voor gebruik van het rouwcentrum met 10% verhogen en ermee instemmen dat de exploitatie van het rouwcentrum door de gemeente niet-kostendekkend zal zijn, wat ertoe leidt dat de gemeentelijke bijdrage in de jaarlijkse exploitatie circa € 21.550,- bedraagt.

1. Inleiding

In het kader van de uitbreiding van de begraafplaats is in juni 2018 is door de Raad het besluit genomen het rouwcentrum op De Plantage te handhaven op de bestaande locatie en dat daarbij een onderzoek wordt opgestart naar de mogelijkheden om een toekomstbestendig rouwcentrum te realiseren.

Ondanks een verbouwing in 2009 kent het huidige rouwcentrum een gedateerde uitstraling en een matige technische, functionele en ruimtelijke kwaliteit. In de afgelopen periode zijn er dan ook diverse kwalitatieve en kwantitatieve wensen geuit door de uitvaartverzorgingsbedrijven die hiervan gebruik maken. De realisatie van een rouwcentrum met een hedendaagse uitstraling en passende kwaliteit past bij de uitbreiding van de begraafplaats.

In het onderzoek naar een toekomstbestendig rouwcentrum zijn diverse varianten met elkaar vergeleken. Op basis van diverse financiële en kwalitatieve argumenten is een voorkeursvariant opgesteld waarbij er sprake is van facelift/renovatie van het rouwcentrum en behoud van de huidige contouren van het gebouw.

Met deze facelift/renovatie wordt o.a. geïnvesteerd in (niet limitatief):

- het aanbrengen van extra spuiventilatie en luchtverversing;
- de afwerking en uitstraling van het pand (schilderwerk, vloerbedekking, plafondafwerking, kozijnen, etc);
- het aanpassen multimedia-systeem en toepassen ledverlichting;
- het verbeteren van de daglichttoetreding;
- functionele verbeteringen t.b.v. routing.

Bovenstaande investeringen leiden tot een forse kwaliteitsverbetering van het rouwcentrum. Het is de verwachting dat de exploitatie van het rouwcentrum daarmee voor een periode van minimaal 15 jaar kan worden voortgezet. Dit is gelijk aan de afschrijvingstermijn van de investering.

2. Door de raad gestelde kaders

Strategische visie 2030. We zetten in op een passend en betaalbaar voorzieningenniveau met een hoge kwaliteit.

3. Effect

Het effect van de verbouwing is dat de kwaliteit en de uitstraling van het rouwcentrum weer passend is bij de functie hiervan. De gemeente biedt de gemeenschap hiermee een waardige en neutrale faciliteit voor het houden van rouwdiensten.

4. Argumenten

1. De voorkeursvariant betreft, in vergelijking met de andere varianten en gelet op het gemiddelde aantal diensten (130 per jaar), een doelmatige investering voor het verbeteren van de kwaliteit van het rouwcentrum.
2. Met het doorvoeren van de kwaliteitsverbetering heeft de gemeente weer de beschikking over een rouwcentrum dat in kwaliteit vergelijkbaar is met rouwcentra in omliggende gemeenten.
3. Het uitvoeren van voorkeursvariant biedt de gemeente de gelegenheid om over 15 jaar, nadat de uitbreiding van de begraafplaats enige jaren in gebruik is, een heroverweging te maken m.b.t. de locatie van het rouwcentrum.
4. Tariefsverhoging is acceptabel, omdat het kwaliteitsniveau van het rouwcentrum substantieel wordt verbeterd. De gebruikersvergoeding blijft daarmee op een vergelijkbaar prijsniveau met rouwcentra in de directe omgeving.
5. Gelet op het relatief beperkte gebruik van het rouwcentrum kennen additionele duurzaamheidsinvesteringen een relatief lange terugverdientijd, derhalve wegen de kosten van duurzaamheidsmaatregelen niet op tegen de verwachte baten.

5. Kanttekeningen en/of alternatieve scenario's

De investeringen in combinatie met een gemiddelde verhoging van het gebruikstarief met 10% leidt voor de exploitatie tot een kostendekkingsgraad van ca. 73% (los van de incidenteel te maken kosten).

De aanname daarbij is dat het gebruik van het uitvaartcentrum door de investeringen stabiel blijft (afgelopen jaren was sprake van dalend gebruik). Een mogelijke lichte toename van gebruik zal de mate van kostendekking doen stijgen. Hoewel de aantrekkelijkheid van het centrum toeneemt, is het niet de verwachting dat, mede gezien de concurrentie van centra in de omgeving, het gebruik sterk zal toenemen.

Indien tijdelijke huisvesting noodzakelijk is, dan zal dit onder verantwoordelijkheid van de gemeente worden georganiseerd. De gemeente dient toe te zien op het faciliteren van een gelijkwaardige rouwfaciliteit.

Door de gemeente is een marktconsultatie uitgevoerd om de exploitatie van het rouwcentrum over te dragen aan een professionele externe partij (met behoud van eigendom door de gemeente). Dat heeft niet geleid tot resultaat; er bleek geen geschikte en geïnteresseerde partij voor handen te zijn. Er is daarom voor gekozen de huidige situatie voort te zetten: eigendom en exploitatie door de gemeente en beheer door een externe partij. Met de externe partij zullen beheerafspraken worden gemaakt zodat de kwaliteit van dienstverlening is geborgd. Gegeven de uitkomst van de marktconsultatie kan dit beschouwd worden als het optimum.

6. Uitvoering

Na besluitvorming over de investeringsambitie en het hierbij behorende financiële kader kan worden gestart met de ontwerpfase van het project. In deze fase worden een ontwerp gerealiseerd en definitieve (ontwerp)keuzes gemaakt op basis waarvan uitvoering kan plaatsvinden. De begeleiding van het project wordt belegd bij de afdeling Vastgoed & Infrastructuur.

Dit traject kent onderstaande, globale, uitvoeringsplanning:

Ontwerpwerkzaamheden	-	2-4 maanden
Vorbereidingswerkzaamheden	-	1-2 maanden
Uitvoeringswerkzaamheden	-	4-6 maanden

Het doel is dat het gerenoveerde rouwcentrum wordt opgeleverd voordat de uitbreiding van de begraafplaats in gebruik wordt genomen.

7. Financiële gevolgen

Renovatie

Het uitvoeren van de voorkeursvariant leidt tot een investeringsbedrag van € 297.000. In de bedrijfsmiddelenlijst 2018 is een bedrag beschikbaar gesteld van € 19.800 zodat netto resteert € 278.200.

Omschrijving	Investering	rente 2,8% (afgerond)	Afschrijvings- termijn	Afschrijving	Totale Kapitaallasten
Renovatie	€ 278.200	€ 7.800	15 jaar	€ 18.600	€ 26.400

Meubilair

De totale kosten van meubilair worden geraamd op ca. €133.000. Uit de bedrijfsmiddelenlijst 2018 is een bedrag beschikbaar van € 24.200 zodat een investering resteert van € 108.900.

Omschrijving	Investering	rente 2,8% (afgerond)	Afschrijvings- termijn	Afschrijving	Totale Kapitaallasten
Meubilair	108.900	3.100	10	10.900	14.000

Tijdelijke huisvesting

Naast het bedrag voor de uitvoering van de verbouwing is er een bedrag benodigd voor de tijdelijke huisvesting (€ 42.000). De kosten van de tijdelijke huisvesting zijn eenmalig en zullen als incidentele beleidstoevoeging bij de begroting 2021 worden opgenomen.

Afwaardering verbouwing 2009

De verbouwing uit 2009 wordt door deze renovatie deels teniet gedaan. Dat betekent dat € 81.000 versneld afgeboekt moet worden. Dit bedrag wordt opgenomen in de voorziening afwaardering activa. Als gevolg van de versnelde afboeking valt, vergeleken met de huidige exploitatie, een bedrag van € 10.200 aan jaarlijkse kapitaalslasten weg.

Vastgoedexploitatiebegroting gerenoveerde rouwcentrum

De investering leidt tot een additionele structurele last van € 40.400. Daar staat tegenover dat, vergeleken met de huidige exploitatie, circa €3.000 wordt bespaard op de exploitatie (minder gebruik gas, verlaagde inbreng storting onvoorzien e.d). Gevoegd bij de afwaardering van verbouwing uit 2009 (zie hiervoor) laat de vastgoedexploitatiebegroting van het gerenoveerde rouwcentrum een jaarlijks saldo zien van € 27.550 negatief. Hieronder is de opbouw van dit saldo op een rij gezet.

Kapitaalslasten verbouwing	Kapitaalslasten meubilair	Totale kapitaalslasten	Jaarlijkse besparing door versnelde afschrijving	Jaarlijkse besparing op exploitatie a.g.v. renovatie	Totale Kapitaallasten
€ 26.400	€ 14.000	€ 40.400	€ 10.200	€ 2.650	€ 27.550

Tariefsaanpassing en jaarlijkse bijdrage gemeente

De inkomsten kunnen worden verhoogd door de vergoeding voor het gebruik van het rouwcentrum te verhogen. Door de gebruikersvergoeding met 10% te verhogen (+ ca. €6.000 per jaar) ontstaat onderstaand beeld.

Huidige gemiddelde kosten per dienst voor gebruikers	Gemiddelde extra kosten per dienst voor gebruiker	Stijging gebruikerskosten (%)	Jaarlijkse bijdrage gemeente
€ 462	€ 46	10%	€ 21.550 (= € 27.550 - € 6.000)

Totaal overzicht van de nieuwe lasten en baten

Onderwerp	Bedrijfsmiddelenlijst	Investeringen	Structurele lasten	Structurele baten	Incidentele lasten
Verbouwing	€ 19.800	€ 297.000	-€26.400		
Tijdelijke huisvesting (o.v.b.)					-€ 42.000
Afwaardering verbouwing 2009				€ 10.200	-€ 81.000
Meubilair	€ 24.200	€ 133.100	-€14.000		
Exploitatie				€ 3.000	
Tariefsverhoging 10%				€ 5.980	
TOTAAL	€ 44.000	-€ 430.100	-€40.300	€19.180	-€123.000

8. Risico's

- De marktwerking kan leiden tot stijging van de bouwkosten.
- Het aantal diensten in het rouwcentrum neemt af, waardoor er minder inkomsten worden gegeneerd en er een negatiever exploitatieresultaat wordt behaald dan geprognostiseerd.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
 de secretaris, de burgemeester,
 H.F.B. van Steden dr. J.W.A. van Dijk

Bijlagen:
 Verbeelding renovatie rouwcentrum