

## VOORBLAD

## Adviesnota aan de Raad

---

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Registratienummer:</i>  | Z-11711-WS-8500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Datum:</i>              | 10 maart 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Soort Voorstel:</i>     | Adviesnota                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Onderwerp:</i>          | Onderhoud buurtcentrum Oostdorp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Portefeuillehouder:</i> | Wethouder de Lange                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Programma:</i>          | PRD 1261 Gebouwen en opstallen<br>Uitvoeren onderhoudswerkzaamheden buurtcentrum Oostdorp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Kernboodschap:</i>      | Het tot uitvoering brengen van de reguliere onderhoudswerkzaamheden aan buurtcentrum Oostdorp.<br>Het tegelijk met de onderhoudswerkzaamheden tot uitvoering brengen van energetische verbeteringen en maatregelen ter verbetering van het brandveilig gebruik.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Bijlagen:</i>           | nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Stukken ter inzage:</i> | ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Beslispunten:</i>       | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Het tegelijk met de onderhoudswerkzaamheden tot uitvoering brengen van verbetermaatregelen brandveilig gebruik</li><li>2. Het tegelijk met de onderhoudswerkzaamheden tot uitvoering brengen van de energetische verbeteringen</li><li>3. Ten behoeve van de verbetermaatregelen brandveilig gebruik € 113.637,- als krediet beschikbaar te stellen en de lasten met ingang van begroting 2016 (kadernota) op te nemen en af te schrijven in 15 jaar</li><li>4. Ten behoeve van de energetische verbetermaatregelen € 287.133,- als krediet beschikbaar te stellen en de lasten met ingang van begroting 2016 (kadernota) op te nemen en af te schrijven in 25 jaar.</li></ol> |

## **Onderwerp**

*Onderhoud buurtcentrum Oostdorp*

## **Inleiding**

Buurtcentrum Oostdorp, gelegen aan de Zonneveldweg, stamt uit 1932 en is geheel traditioneel gebouwd met kenmerken van de Stijlgroep; het betreft een gemeentelijk monument.

De onduidelijke toekomstvisie op de locatie heeft er toe geleid dat het noodzakelijke onderhoud zeker vanaf 2003 is geminimaliseerd. Het onderhoud is er in deze periode alleen op gericht geweest om op basis van klachten geringe herstellingen plaats te laten vinden. Gewenste vervangingen zijn uitgebleven.

Het huidige accommodatiebeleid zet niet in op het afstoten van de locatie of het herzien van het huidige gebruik. Gevolg is dat het gebouw op normale wijze wordt onderhouden.

De huidige gebruikers zijn:

- Buurtvereniging Oostdorp en omgeving
- Wassenaarse Stichting Trefcentra voor ouderen (WASTO)
- Vereniging Scouting Willibrord

De onderhoudstoestand is door het uitstellen van regulier vervangend onderhoud duidelijk verslechterd; ingrijpen is noodzakelijk. Medio 2013 heeft aanvullend (extern) onderzoek plaatsgevonden om in beeld te hebben welke ingrepen noodzakelijk zijn, of er risico's aanwezig zijn ten aanzien van brandveiligheid op basis van huidig gebruik en welke maatregelen mogelijk zijn om een energetische verbetering te realiseren. In dit onderzoek zijn er geen bouwfysische doorrekeningen uitgevoerd ten aanzien van terugverdientijden voor de investeringen; dit zal in de verdere uitwerking en bij het opstellen van het bestek plaatsvinden.

De resultaten van het onderzoek is als bijlage bijgevoegd:

- Uitvoeringsrapportage, project Buurtcentrum Oostdorp; Froger Vastgoed (d.d. 11/12/2013).

Op basis van genoemde stukken zijn de inzichten vertaald naar noodzakelijke instandhoudingsingrepen, maatregelen voor brandveilig gebruik en aanbevelingen voor energetische maatregelen die toegevoegde waarde creëren bij het uitvoeren van de noodzakelijke ingrepen.

### **Beslispunten**

1. Het tegelijk met de onderhoudswerkzaamheden tot uitvoering brengen van verbetermaatregelen brandveiligheid
2. Het tegelijk met de onderhoudswerkzaamheden tot uitvoering brengen van de energetische verbeteringen
3. Ten behoeve van de verbetermaatregelen brandveiligheid € 113.637,- als krediet beschikbaar te stellen en de lasten met ingang van begroting 2016 (kadernota) op te nemen en af te schrijven in 15 jaar
4. Ten behoeve van de energetische verbetermaatregelen € 287.133,- als krediet beschikbaar te stellen en de lasten met ingang van begroting 2016 (kadernota) op te nemen en af te schrijven in 25 jaar.

### **Beoogd effect**

De uit te voeren werkzaamheden hebben als resultaat dat buurtcentrum Oostdorp op een reguliere wijze in stand gehouden wordt. Inmiddels aanwezig achterstallig onderhoud wordt weggewerkt.

De maatregelen zijn erop gericht het gebouw weer op een verantwoorde wijze te kunnen gebruiken en hiermee de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van veilig gebruik brandveiligheid te waarborgen.

## Argumenten

- 1.1 Hiermee wordt het cultureel erfgoed in stand gehouden.

*Het gebouw heeft noodzakelijk onderhoud nodig. Het gemeentelijk monument buurtcentrum Oostdorp levert een belangrijke bijdrage aan het cultureel erfgoed. Het is onze verantwoordelijkheid hier op een juiste wijze mee om te gaan.*

- 1.2 Achterstallig onderhoud wordt weggewerkt en gevolgschade wordt voorkomen.

*Op een belangrijk aantal onderdelen is noodzakelijk onderhoud uitgesteld. Het uitblijven van een visie op de situatie heeft er op onderdelen toe geleid dat we onderhoud te lang hebben uitgesteld. Verder uitstellen heeft consequenties voor het gebouw; gevolgschade (onder andere lekkages, schade aan de dakconstructie, calamiteiten betonvloer) treedt verder op. De wijze waarop onderhoud wordt uitgevoerd betekent dat voor langere tijd aan de buitenzijde geen ingrijpende werkzaamheden verwacht mogen worden. De uitvoering vindt op een degelijke en monument waardige wijze plaats.*

- 2.1 De voorziening accommodaties is er op gericht de objecten in stand te houden, en wordt daarmee eigenlijk gebruikt.

- 2.2 De werkzaamheden dragen bij aan het stimuleren van de werkgelegenheid in het algemeen en de bouw in het bijzonder.

- 3.1 Ingrepen brandveiligheid dragen bij aan veilig gebruik buurtcentrum.

*Op het gebouw is een gebruiksvergunning van toepassing. De Veiligheidsregio Haaglanden zorgt voor het controleren op het naleven van de voorschriften gesteld in de gebruiksvergunning. De Veiligheidsregio heeft op onderdelen aandacht gevraagd voor het besluit brandveilig gebruik. De noodzakelijke maatregelen zorgen er voor dat het gebouw weer volledig voldoet aan de gebruiksvergunning en voorziet in het brandveilig gebruik van het bouwwerk.*

4.1 Energetische maatregelen gelijk uitvoeren bespaart geld.

*Het is aan te bevelen om bij de onderhoudswerkzaamheden tegen het licht te houden welke energetische maatregelen meegenomen kunnen worden. Het direct isoleren van de diverse onderdelen (vloeren, wanden en daken) vraagt een extra investering, die achteraf moeilijk en/of veel duurder zijn te realiseren anders dan bij het wederom opnieuw vervangen van de afwerkingen.*

*Uitvoeren van energetische verbeteringen hebben als voordeel dat er energiebesparing / CO2 reductie optreedt en hiermee vermindering van de energiekosten. Daarnaast hebben de gebruikers de voordelen van een beter gebruiksklimaat in het gebouw.*

5.1 Werkzaamheden betreffen investeringen en zijn daarmee te activeren.

**Noodzaak tot ingrijpen**

Het buurtcentrum Oostdorp is toe aan een grote onderhoudsbeurt. Diverse onderdelen vragen in meer of mindere mate om aandacht, om vervolgschade of ernstige verslechtering te voorkomen.

De buitenwandopeningen zijn uitgevoerd in hout, aluminium en staal. Allen vertonen duidelijke gebreken. De houten kozijnen vertonen ernstige houtrot, de stalen kozijnen zijn aan het roesten en de aluminium kozijnen vertonen diverse schadebeelden.

De gevelconstructie vertoont ook op diverse plaatsen meerdere gebreken. Genoemd kunnen worden scheuren, duidelijke vervuiling, gebreken aan onderdelen zoals raamdorpelstenen en gevelroosters.

De daken zijn grotendeels afgewerkt met gotische dakpannen. De technische staat van de dakafwerkingen is matig. De huidige situatie heeft al geleid tot lekkages en vervolgschades.

Een deel van de begane grondvloer is uitgevoerd in beton; deze vertoont aan de onderzijde betonschade door corrosie van de wapening. Herstel is noodzakelijk.

**Kanttekeningen**

De beoogde werkzaamheden zijn ingrijpend van aard. Voor de gebruikers van buurtcentrum Oostdorp ontstaat duidelijk overlast. Uitgangspunt is dat de gebruikers van het buurtcentrum zoveel als mogelijk

hun activiteiten gedurende de werkzaamheden kunnen blijven uitvoeren op deze locatie; hierover gaan we in gesprek met de gebruikers.

Er heeft bij de raming geen doorrekening plaatsgevonden op de energetische verbetering die optreedt met de isolatie maatregelen. Bij de uitwerking wordt nader gekeken welke baten hier te behalen zijn. Daarnaast komen de baten die gehaald worden ten goede aan het verminderen van de verbruikslasten van de huurders.

De voorgestelde maatregelen vragen een behoorlijke financiële inspanning. De huurinkomsten zijn gematigd (circa € 16.250,-; prijspeil 2013). Er wordt nu geen kostprijs dekkende huur gevraagd. Besluiten rond de kosten dekkendheid van accommodaties staat los van dit besluit over het onderhoud van dit gemeentelijk gebouw.

### **Communicatie**

De doelstelling van de communicatie rond en binnen het project is het creëren van een juiste beeldvorming bij de belangrijkste stakeholders van het project en het bieden van een basis voor begrip, vertrouwen, participatie en acceptatie van en voor het project.

Specifiek wordt aandacht besteed aan de gebruikers en betrokkenen van buurtcentrum Oostdorp. Kort na het collegebesluit wordt het gesprek aangegaan met de gebruikers. Hiervoor zal periodiek gebruikersoverleg georganiseerd worden.

### **Financiën**

Onderscheid is gemaakt tussen een drietal onderdelen. Onderstaand zijn de werkzaamheden globaal opgesomd die er toe dienen om de instandhouding van buurtcentrum Oostdorp te borgen.

| Behoud; noodzakelijke werkzaamheden                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                | Kosten         |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Bijkomende kosten                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Steigerkosten</li> <li>Onvoorzien</li> <li>Honoraria</li> <li>Leges, e.d.</li> </ul>                                                                                                                                                    | 142.150        |
| Daken                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Herstellen dakopeningen</li> <li>Vervangen en herstellen gootconstructies</li> <li>Vervangen dakpannen</li> <li>Vervangen dakbedekkingen</li> <li>Vervangen lood aansluitingen</li> <li>Uitvoeren schilderwerk dakonderdelen</li> </ul> | 154.000        |
| Gevel                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Herstellen metselwerk</li> <li>Reinigen metselwerk</li> <li>Vervangen raamdorpelstenen</li> <li>Vervangen gevelroosters</li> </ul>                                                                                                      | 30.500         |
| Kozijnen                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vervangen kozijnen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                           | 155.250        |
| Vloeren                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Herstel vloerconstructies</li> </ul>                                                                                                                                                                                                    | 25.100         |
| Interieur                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Herstel kozijnen, deuren en hang- en sluitwerk</li> </ul>                                                                                                                                                                               | 7.500          |
| Installaties                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aanpassingen installaties gas, water en licht</li> </ul>                                                                                                                                                                                | 19.900         |
| Terrein                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Herstel bestratingen, tuinmuren en tuinhekken</li> </ul>                                                                                                                                                                                | 4.300          |
| <b>Kosten (excl. BTW)</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>538.700</b> |
| <b>Kosten (rekening houdend met BTW toerekening)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>651.827</b> |

| Brandveiligheidsmaatregelen                          |                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kosten         |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Brandveiligheid                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verbeteren brandscheidingen</li> <li>Aanbrengen brandmeldinstallatie en ontruimingsinstallatie</li> <li>Vervangen vluchtroute aanduiding</li> <li>Verbeteren noodverlichting</li> <li>Verbeteren vluchtrouten</li> </ul> | 93.915         |
| <b>Kosten (excl. BTW)</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>93.915</b>  |
| <b>Kosten (rekening houdend met BTW toerekening)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>113.637</b> |

| Energetische maatregelen; aan te bevelen werkzaamheden |                                                   | Kosten         |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------|
| <b>Isoleren</b>                                        | ▪ Aanbrengen vloer isolatie                       | 237.300        |
|                                                        | ▪ Aanbrengen dak isolatie                         |                |
|                                                        | ▪ Aanbrengen gevel isolatie                       |                |
|                                                        | ▪ Vervangen / verbeteren lucht verwarmingselement |                |
|                                                        | ▪ Verbeteren ventilatie voorzieningen             |                |
| <b>Kosten (excl. BTW)</b>                              |                                                   | <b>237.300</b> |
| <b>Kosten (rekening houdend met BTW toerekening)</b>   |                                                   | <b>287.133</b> |

| Onderdeel                                                   | Kosten           |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Behoud, noodzakelijk onderhoud</b>                       | 538.700          |
| <b>Brandveiligheidsmaatregelen</b>                          | 93.915           |
| <b>Energetische maatregelen aan te bevelen</b>              | 237.300          |
| <b>Kosten (excl. BTW)</b>                                   | <b>869.915</b>   |
| <b>Totale kosten (rekening houdend met BTW toerekening)</b> | <b>1.052.597</b> |

Buurtcentrum Oostdorp maakt financieel onderdeel uit van de voorziening accommodaties. De voorziening wordt gevoed op basis van een gemiddelde zoals onderbouwd in de meerjaren onderhoudsbegroting. Het noodzakelijke instandhoudingsonderhoud wordt dan ook ten laste gebracht van de voorziening accommodaties.

De verwachting is dat de stand van de voorziening accommodaties op 01/01/2014 circa € 1,7 miljoen bedraagt. De belangrijkste onttrekkingen voor de korte termijn betreffen restauratie De Paauw en onderhoud buurtcentrum Oostdorp. De huidige stand van de voorziening gecombineerd met de jaarlijkse dotatie zorgt er voor dat het reguliere onderhoud van de accommodaties plaats kan vinden. In 2014 wordt een nieuwe balans opgemaakt in het aan u voor te leggen beheerplan accommodaties.



De brandveiligheidsmaatregelen en energetische maatregelen die worden uitgevoerd hebben voor het gebouw een levensduur verlengend karakter. Dit betekent dat de benodigde middelen geactiveerd mogen worden. De investeringen ten aanzien van de brandveiligheidsmaatregelen worden afgeschreven in 15 jaar. Hiermee komen de afschrijvingen op € 7.576,- per jaar, de rentelasten bedragen € 3.977,-. Waarmee de jaarlijkse kapitaallasten op € 11.553,- komen. De investeringen ten aanzien van de energetische maatregelen worden afgeschreven in 25 jaar. Hiermee komen de afschrijvingen op € 11.485,- per jaar, de rentelasten bedragen € 10.050,-. Zodat de jaarlijkse kapitaallasten op € 21.535,- komen.

De totale kapitaallasten komen daarmee op € 33.088,-.

Als de werkzaamheden zijn afgerond wordt overgegaan tot het regulier instandhouden buurtcentrum Oostdorp.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester