

2019-15228

Talud Oude Maas terrein Jiffy

19 februari 2019

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 147 van de gemeentewet te besluiten tot het ter beschikking stellen van een krediet van € 404.000,- voor het herstellen van een talud langs de Oude Maas ter hoogte van Jiffy.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

.

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Jansen, T.
informatie: Bert van Hemert
telefoon: 078 770 36 20
e-mail: bhemert@zwijndrecht.nl
bijlagen:
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

Om de vestiging van Jiffy mogelijk te maken is een deel van het terrein wat Schokindustrie van de gemeente huurde terug genomen en verpacht aan Jiffy. In het onderhandelingstraject tussen de Gemeente en Jiffy zijn afspraken gemaakt en in een erfpachtovereenkomst vastgelegd. In deze overeenkomst is omtrent het talud langs de Oude Maas afgesproken dat de gemeente zorg draagt voor de aansluiting van het terrein op het bestaande talud en dat het beheer en onderhoud van dit talud door de gemeente wordt uitgevoerd.

Jiffy heeft bij de herontwikkeling van het gehele terrein en haventwee grote investeringen gedaan zijnde:

1. De aanleg en ontwikkeling van de gebouwde omgeving met een investeringsbedrag van ongeveer € 22 miljoen en
2. De aanleg van een kade en de verdieping van de haven voor een bedrag van ongeveer € 3.5 miljoen.

Jaarlijks ontvangen wij van Jiffy een bedrag van € 311.000,-- aan erfpacht.

Met Jiffy is ten aanzien van het onderhoud afgesproken dat het talud intensief beheert wordt door de gemeente. Jiffy produceert substraten (potgrond) die op generlei wijze verontreinigd mogen worden met zaden en of onkruid. Daarom moet voorkomen worden dat onkruid in het talud zaad produceert. Dit kan namelijk door de wind vervuiling van het substraat veroorzaken. Overigens waait ook substraat van Jiffy naar het talud wat extra groei van het onkruid kan veroorzaken. Jiffy is nu ruim een jaar in bedrijf waarbij we inmiddels ervaring hebben opgebouwd met het onderhoud van het talud. Dit heeft het afgelopen jaar veel gekost.

Omdat de gemeente bij de inrichting van het terrein door Jiffy niet tijdig heeft kunnen anticiperen op deze ontwikkeling blijft de verantwoordelijkheid van een juiste aansluiting van het talud op het terrein de verplichting van de gemeente. De gemeente neemt hiervoor haar verantwoordelijkheid waarbij de mogelijkheid ontstaat om ook het jaarlijks onderhoud eenmalig zodanig aan te pakken dat hiermee de jaarlijks terugkomende lasten worden verlaagd. Bij het hoofdstuk financiën wordt dit nader uitgewerkt.

Wij stellen nu voor om het talud op een conforme wijze aan te sluiten op het door Jiffy aangelegde terrein en het talud aansluitend voor een lange periode duurzaam in te richten, waardoor de totale onderhoudskosten over een periode van 25 jaar afnemen.

Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

Erfpachtovereenkomst d.d. 3 november 2015

Beoogd resultaat

Een duurzaam te beheren stabiel en veilig talud.

Argumenten (30 secondenregel)

- Jiffy heeft het terrein opgehoogd, daardoor is er een aansluitingsvraagstuk ontstaan tussen het nieuwe terrein en het oude enigszins verzakte talud.
- Om aan de verplichting conform de erfpachtovereenkomst met Jiffy te voldoen moet het talud op een juiste wijze worden aangesloten op het door Jiffy aangelegde terrein en draagt de gemeente zorg voor structureel en goed onderhoud.
- Dit onderhoud kan niet mechanisch gebeuren en is daardoor lastig uitvoerbaar en duur.
- Met de voorgestelde aanpak van het talud worden deze problemen verholpen.

Kantttekeningen/risico's

1. In de kostenraming is een post onvoorzien opgenomen. Indien de bouwkosten stijgen (marktwerking) kan het krediet onder druk komen te staan als er hoger dan verwacht wordt ingeschreven.
2. Indien wij niet overgaan tot aanpak van het talud is een aansprakelijkheidsstelling door erfpachter inzake het niet nakomen van de erfpachtovereenkomst inclusief een schadeloosstelling opportuun.

(Extern) draagvlak

Met Jiffy is deze aanpak op directioniveau besproken, zij staan achter de werkzaamheden. Door deze ingreep hebben zij veel minder overlast van het onderhoud en loopt hun productieproces minder tot geen risico.

Duurzaamheid

Door zowel de aansluiting te optimaliseren en het talud conform voorstel uit te voeren ontstaat een situatie die veel minder beheer en onderhoud vraagt en lang meegaat. De meeste materialen kunnen nadien hergebruikt worden.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

1. Nadat u het krediet beschikbaar heeft gesteld wordt het bestek aanbesteed. De aannemer wordt geselecteerd op basis van de laagste prijs. De uitvoeringsperiode is naar verwachting 2 maanden en wordt na 1 april 2019 uitgevoerd.
2. Het bestortingsmateriaal op het talud wordt tijdelijk opzij gezet, dan wordt het talud geëgaliseerd, worteldicht doek aangebracht, steenbestorting teruggebracht en opgevuld met vloeibaar beton, waardoor onkruidgroei sterk wordt verminderd.

Communicatie/publicatie

De werkzaamheden worden afgestemd met Jiffy en RWS.

Personeel/organisatie/SCD

De werkzaamheden worden door een extern bureau voorbereid. Ook het toezicht is in hun handen. De aansturing vindt plaats vanuit de afdeling Realisatie.

Financiën

De berekende totale onderhoudskosten op basis van de huidige beheer situatie bedraagt (conform opgave ingenieursbureau Maters en de Koning) € 1.528.116,-. In deze opgave is een doorrekening gemaakt op basis van 40 jaar.

De totale kosten voor het duurzaam aanpassen en onderhoud zijn totaal € 855.609,-. Dit levert, over de gehele periode (40 jaar) berekend, in vergelijking met de huidige situatie een voordeel op van € 672.507,-. Notabene, dit voordeel is niet begroot, omdat het veronderstelt als we doorgaan op de huidige manier, dan lopen de kosten op tot € 1.528.116,-.

Investing

De totale investeringskosten bedragen € 403.994,-, waarvan € 228.374,- voor het herstel huidige kruinlijn en beton en € 175.620,- voor de indirecte bouwkosten.

Het verduurzamen van een talud is een investering, die hier niet veel voorkomt. In de nota waarderen en afschrijven is een investering van een talud met een bijbehorend afschrijvingstermijn niet opgenomen. Na overleg met de afdeling wordt voorgesteld om een realistische afschrijvingstermijn te hanteren voor de talud. De technische levensduur is naar verwachting 40 tot en met 60 jaar. Er wordt daarom een afschrijvingsduur van 40 jaar aangehouden.

De rentelasten bedragen, over de totale periode van 40 jaar, € 165.640,-. De jaarlijkse kapitaallasten bedragen dan circa € 18.000 vanaf 2020. Vanwege lineair afschrijven over 40 jaar lopen deze kapitaallasten af tot circa € 11.000,-. In de begroting is geen rekening gehouden met deze kosten.

Na de periode van 40 jaar komen de kapitaallasten te vervallen. Nadien worden de kosten beperkt tot alleen de onderhoudskosten.

Onderhoud

De kosten voor onderhoud, over een periode van 40 jaar, bedragen € 285.975,-. Uitgaande van een technische levensduur van 40 jaar zijn de onderhoudskosten gemiddeld circa € 7.149,- per jaar. In de exploitatie (begroting) is € 15.000 per jaar opgenomen voor onderhoud.

Samenvattend

Totaal (40 jaar)	Huidige situatie (o.b.v. opgave Maters/Koning)	Gewenste situatie (o.b.v. investering)
Onderhouden talud (40 jaar)	€ 1.528.116,-	€ 285.975,-
Investering (40 jaar)		€ 569.634,- (afschrijving € 403.994 + rente € 165.640)
Totaal	€ 1.528.116	€ 855.609,-
Voordeel (fictief)		+ € 672.507,-

Het financiële effect (jaarlijks) op de begroting is:

	Begroting	Begroting (o.b.v. investering)
Kapitaallasten	€ 0,-	€ 18.000,-
Onderhoud	€ 15.000,-	€ 7.149,-
Totaal	€ 15.000,-	€ 25.149,-
Verschil	€ 10.149,-	

Door deze investering worden de jaarlijkse kosten € 25.249,- , waarvan € 15.000,- reeds begroot is.

Per saldo wordt de begroting aangepast met € 10.149,- (afgerond € 10.000,-)