

VOORDRACHT ALGEMEEN BESTUUR RECREATIESCHAP ROTTEMEREN

Onderwerp	:	Groot onderhoud gebouwen
Kenmerk	:	Z21-571/D21-3377
Bijlagen	:	geen
Besluitdatum	:	19 december 2022
Vorbereid door	:	C. van Vliet en G. Westerveld

1. ONTWERP-BESLUIT

Het bestuur wordt voorgesteld:

- **Kennis te nemen van de behoefte aan groot onderhoud bij diverse gebouwen in eigendom van het schap;**
 - **Vaststellen diverse panden op te nemen in het Terrein Beheer Model (TBM) en de meerjarenplanning;**
 - **Vaststellen de lasten voor groot onderhoud voor de komende jaren van deze panden ten laste van de voorziening groot onderhoud te brengen;**
 - **Vaststellen van het vrijmaken van € 195.000 in 2023 ten gunste van de voorziening groot onderhoud om het achterstallig onderhoud op korte termijn uit te kunnen voeren.**
 - **Vaststellen om deze € 195.000 in 2023 over te hevelen uit de algemene reserve naar de voorziening groot onderhoud;**
 - **Vaststellen van een jaarlijkse dotatie van € 17.000 vanaf 2024 aan de voorziening groot onderhoud voor de toekomstige onttrekkingen ten laste van de exploitatie**
-

2. ONDERWERP IN KORT BESTEK

Inleiding

In de loop der jaren is het recreatieschap Rottemeren eigenaar geworden van verschillende opstallen, variërend van nutsvoorzieningen tot opslag- annex bedrijfsruimtes en zelfs een aantal woningen behoren tot het areaal. De verwerving vond plaats tussen 1988 en 2004 door de Groenservice Zuid-Holland (G.ZH) voor het recreatieschap.

Deze gebouwen maken nog geen onderdeel uit van het Terreinbeheermodel en de bijbehorende planning voor groot onderhoud. Hierdoor zijn er binnen de bestaande begroting geen financiële middelen beschikbaar om groot onderhoud aan gebouwen uit te voeren. Hoe langer gewacht wordt met het uitvoeren van groot onderhoud, hoe groter de kans op vervolgschade. Voorts leidt achterstallig onderhoud tot waardevermindering van de gebouwen zelf. Jaarlijks wordt vanuit de beheereenheid wel het regulier (klein) onderhoud aan deze gebouwen uitgevoerd. Middels dit voorstel wordt gevraagd om:

1. het achterstallige onderhoud in te lopen én
2. naar de toekomst toe wél groot onderhoud te gaan plegen door de onderhoudsbehoefte op te nemen in de meerjarenplanning.

Hierdoor zal er geen achterstalligheid meer ontstaan.

Uit onderzoek is gebleken dat voor een zevental gebouwen sprake is van achterstallig groot onderhoud. De achterstand in onderhoud is ontstaan doordat de gebouwen destijds zijn aangekocht als strategisch object waarbij de verwachting niet was dat ze langdurig in portefeuille zouden blijven. Vaak was de aankoop onderdeel van een grotere (grond-)aankoop, waarbij de grond recreatieve bestemmingen werd verworven, en waarbij de gebouwen mee gingen.

Na overname van de G.ZH door Staatsbosbeheer is de gebouwenportefeuille in kaart gebracht, maar omdat het beleid vanuit grond en gebouwen gekoppeld werd aan de nog op te stellen toekomstvisie van het schap, is tot op heden nog geen onderhoudsbudget gereserveerd. Pas in 2021 is het

Ontwikkelplan Landschapspark De Rotte vastgesteld. Ten aanzien van het heden en de toekomst is aangegeven dat aankoop van gebouwen nagenoeg niet meer voorkomt. Indien dit toch aan de orde komt, ontvangt uw bestuur een voorstel inclusief kosten voor het groot onderhoud.

Om de onderhoudsstaat van de gebouwen weer op niveau (veilig en betrouwbaar) te brengen is voor 2023 een bedrag van € 195.000 nodig en voor de daarop volgende negen jaar is (indien de gebouwen in volle eigendom blijven) voor regulier onderhoud nog eens € 155.000 nodig.

Gebouwenportefeuille

Vooruitlopend op het opstellen van een meerjaren onderhoudsprogramma is de volledige gebouwenportefeuille¹ tegen het licht gehouden. Daarbij is afgewogen wat op de korte, middellange en lange termijn de gewenste inzet per gebouw kan zijn en of aanhouden in eigen beheer met het oog op de doelstelling en het beleid van het recreatieschap (nog) gewenst is.

Voor een deel van de gebouwen is geoordeeld dat deze niet passend of inzetbaar zijn voor het recreatieschap zelf en afgestoten zouden kunnen worden. Onder afstoten wordt in dit geval ook het vestigen van een erfpachtrecht of opstalrecht verstaan. Voordeel van dit laatste is dat een structurele inkomstenstroom ontstaat, terwijl er ook nog enige invloed op het gebruik van de grond blijft.

Daar waar tot uitgifte of verkoop is geoordeeld, zal te zijner tijd een separaat verzoek aan uw bestuur om goedkeuring worden gedaan.

Van de overige gebouwen is geoordeeld dat daar op de korte termijn niet vrij over beschikt kan worden.

Dat kan zijn omdat ze op dit moment verhuurd, of anderszins in gebruik zijn gegeven, of omdat deze mogelijk inzetbaar zijn in het kader van het ontwikkelplan. Bij de verhuurde woningen is het financieel voordeliger om te wachten met afstoten, totdat de huurder de woning metterwoon heeft verlaten. Bij het merendeel van de woningen is de verwachting dat dit op de middellange termijn plaats zal vinden.

Het Dagelijks Bestuur heeft gevraagd in haar vergadering van 23 november 2022 om hier een nadere notitie over te ontvangen begin 2023.

Een en ander betekent wel dat uw Recreatieschap als eigenaar de verplichting heeft om deze 7 panden in goede staat van onderhoud te houden.

Onderhoud

Voor de 7 gebouwen die langer of permanent in portefeuille zullen blijven is de huidige staat van onderhoud bepaald. Op basis van deze staat van onderhoud is de onderhoudsbehoefte voor 2023 en de daarop volgende 9 jaar verkend.

De 7 gebouwen zijn door een onafhankelijke partij beoordeeld aan de hand van de geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het gebouw. De beoordeling van de bouwkundige of installatietechnische staat van het gebouw heeft betrekking op de kwaliteit van het gebouw en de samengestelde bouwdelen. Hierbij wordt bekeken of er in de bouwdelen gebreken of constructiefouten zijn geconstateerd. Daarnaast wordt gekeken naar het verouderingsproces.

Deze beoordeling heeft geresulteerd in een meerjarenbegroting.

In het eerste jaar wordt een forse investering voorzien wegens achterstallig onderhoud. In de jaren daarna neemt de financiële behoefte af. Mocht in de tussentijd een (andere) invulling voor de objecten worden gevonden waardoor uitgifte in erfpacht of verkoop mogelijk is, dan zal de onderhoudsbehoefte verder komen te vervallen.

¹ Gebouwen waarop reeds een zakelijk recht (erfpacht- of opstalrecht) is gevestigd zijn niet meegenomen omdat ingevolge het zakelijke recht de onderhoudsverplichting reeds bij de zakelijk gerechtigde ligt.

3. VOORAFGAANDE BESLUITVORMING

DB 23 november 2022: ingestemd met onderliggend voorstel en verzocht om een andere memo te ontvangen over de mogelijkheden tot verkoop van de panden.

In september 2021 voorbesproken in VAAC.

4. JURIDISCHE PARAGRAAF

Als eigenaar van een gebouw is het Recreatieschap gehouden het in goede staat van onderhoud te houden. Op grond van het Bouwbesluit is de eigenaar van een gebouw verantwoordelijk voor de gebruiksveiligheid. Dit geldt des te meer als het pand door het Recreatieschap wordt verhuurd. Op grond van het huurrecht komt al het groot onderhoud en alle grote reparaties aan een woning voor rekening van de verhuurder. Hierbij moet gedacht worden aan alle reparaties en al het onderhoud dat de constructies van de gehuurde zaak raakt. Het gaat dus om relatief grote gebreken. Het niet nakomen van deze verplichting kan zowel gevolgen hebben voor de hoogte van de huur (huurder kan in rechte vermindering van de huur vorderen) als aansprakelijkheid opleveren voor schade als gevolg van gebreken aan het gebouw.

5. FINANCIËLE PARAGRAAF

In totaal is circa € 390.000 benodigd is voor het onderhoud van de 7 gebouwen tot en met 2032. Daarmee kunnen de gebouwen op een onderhoudsniveau worden gebracht waarin zij veilig en betrouwbaar zijn voor het huidige gebruik en voor de toekomst behouden kunnen blijven. Voorgesteld wordt om de diverse genoemde panden in het terreinbeheermodel op te nemen. Het opnemen van de gebouwen zal eenmalig € 1.500 vragen.

Daarnaast wordt voorgesteld de onderhoudslasten van de panden met het grootste achterstallige onderhoud ten laste van de voorziening groot onderhoud te brengen.

Dit betekent een éénmalige storting in 2023 van € 195.000 gedekt uit de algemene reserve en een jaarlijkse storting van € 17.000 vanaf 2024 ten laste van de exploitatie. De panden met relatief lage onderhoudslasten (gemiddeld € 3.000 per jaar) zullen bekostigd worden uit het jaarlijkse budget voor regulier onderhoud.

De extra jaarlijkse storting van € 17.000 is niet opgenomen in de meerjarenbegroting 2023-2026. Voorgesteld wordt om bovenstaande te betrekken bij het lopende onderzoek om de begroting structureel op orde te krijgen.

6. COMMUNICATIE

De werkzaamheden zullen in overleg en afstemming met de gebruikers van de gebouwen worden uitgevoerd.

7. WIJZE VAN TOTSTANDKOMING

Ambtelijk voorbereid door Staatsbosbeheer:

In 2021 is de totale gebouwen portefeuille op volledigheid is gecontroleerd en is het potentiële gebruik van deze gebouwen op de korte, middellange en lange termijn afgewogen.

Van het deel van de gebouwen waarvan geoordeeld is dat die niet op de korte termijn zullen worden afgestoten/uitgegeven, is door een onafhankelijke externe partij de onderhoudsbehoefte voor dit jaar en de komende 9 jaar verkend. Deze verkenning kan input leveren voor de meerjarenbegroting.

8. VERDERE PROCEDURE

Na toekenning van het gevraagde krediet worden de werkzaamheden aanbesteed en de uitvoering opgestart.

Hoogachtend,
Namens het Dagelijks Bestuur,

Dhr. R. van Raay
Bestuurssecretaris