



Aan
Gemeenteraad

Van
Mevr. F. van Rossum

Datum
19 januari 2022

Kopie

Betreft
Actualisatie Meerjarenonderhoudsplan Bindelwijk

De Bindelwijk beschikt over een meerjarenonderhoudsplanung die ons inzicht verschaft in wat er de komende 15 jaar aan klein en groot onderhoud moet gebeuren. De onderhoudsplanung wordt ieder jaar bijgesteld, maar iedere vier jaar wordt de planning geactualiseerd door middel van een inspectie. De inspectie gaat conform de inspectienorm NEN 2767-2, waarbij alle bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn worden meegenomen. Een nieuwe inspectie heeft eind 2021 plaatsgevonden en de eerste uitslagen van dit rapport zijn 17 januari jongstleden met ons gedeeld.

Zowel de bijstelling als de actualisatie worden normaliter meegenomen in de kadernota, maar omdat deze gegevens van belang kunnen zijn rond het voorstel 'Twee scholen onder één dak' wil het college de raad via deze weg alvast informeren over de globale gevolgen van deze geactualiseerde planning. Globaal, omdat de technische uitwerking en de financiële vertaling van de inspecties nog niet is geanalyseerd en besproken met onze ambtelijke staf en de betrokken portefeuillehouders. Tegelijk is de mogelijke impact van deze informatie te groot om te wachten met het delen totdat alle besprekingen over de inventarisatie zijn afgerond. Om deze reden zult u geen exacte bedragen in deze memo aantreffen.

Zoals te lezen in de memo over 'Twee scholen onder één dak' is er in afwachting van toekomstige keuzes de afgelopen jaren alleen noodzakelijk onderhoud uitgevoerd op de locatie Bindelwijk. Voor het doorexpluiten van de Bindelwijk is in de memo aangegeven dat naar inschatting een investering van 0,5 miljoen nodig is in 2024, waarbij nader onderzoek noodzakelijk is om te bepalen of dit bedrag nog voldoende is. Deze inschatting is gemaakt op basis van de beschikbare gegevens uit de onderhoudsinspectie van 2017 en op basis daarvan zijn uitspraken gedaan met betrekking tot het onderhouden, renoveren en door exploiteren van de Bindelwijk.

Het nieuwe inspectierapport laat zien dat met name de buitenkant van het gebouw en de plafondafwerkingen binnen in slechtere staat zijn dan tot op heden bekend, waardoor de vervanging van verschillende elementen naar voren moet worden gehaald in de voorgestelde meerjarenplanung. De geschatte investering van 0,5 miljoen in 2024 om de Bindelwijk operationeel te houden, blijkt in het nieuwe rapport op te lopen tot een investering van circa 1,5 miljoen. Dan gaat het niet om investeringen in duurzaamheid of esthetiek, maar puur om het veilig en bruikbaar houden.

In het raadsmemo gaat scenario 2 (variant 5) over doorexpluiten van de Bindelwijk en het opknappen van de Amstelschool plus nieuwbouw 't Kofschip. De projectuitgaven van dit scenario (pag. 8 van het raadsmemo) worden geraamd op € 5.560.000,-, uitgaande van de investering van 0,5 miljoen voor de renovatie van de Bindelwijk. Op basis van de jongste informatie is dus het bedrag van 0,5 miljoen te laag, en komen de projectuitgaven van dit scenario ca. 1 miljoen hoger uit, en zullen er daarna om de Bindelwijk operationeel te houden aanvullende investeringen moeten worden gedaan. In

het rapport worden deze kosten voor de periode 2027-2036 ingeschat op ca. 2 miljoen. Voor de periode na 2037 zijn de onderhoudslasten nog niet in beeld gebracht.

De voorliggende kosten uit het meerjarenonderhoudsplan moet het college nader analyseren, waaronder het activeren en afschrijven. Als hoofdregel geldt dat onderhoudsmaatregelen die er op gericht zijn het pand "in een goede en oorspronkelijke staat te houden" niet kunnen worden geactiveerd en dus volledig ten laste van het desbetreffende begrotingsjaar komen. Als de levensduur van het pand wordt verlengd ten opzichte van de oorspronkelijke beoogde economische gebruiksduur zou dit eventueel wel kunnen. Hierover kan het college nog geen uitspraak doen.

Conclusie

In principe kan ieder pand tot in lengte van jaren veilig en bruikbaar worden gehouden, door het noodzakelijke onderhoud uit te voeren. Op enig moment echter komt er een punt waarop het bedrijfseconomisch aantrekkelijker wordt te investeren in nieuwbouw, omdat naarmate de tijd vordert de onderhoudslasten stijgen: de onderhoudslasten op korte termijn worden dan hoger dan de stichtingskosten voor nieuwbouw. De nieuwste inzichten in de meerjarenonderhoudsplanning van Bindelwijk laten dit ook zien. Wat het bedrijfseconomisch optimale moment is, moet het college nog bepalen en zal dit vervolgens voorleggen aan de raad, naar verwachting bij de kadernota 2023 - 2026. Het college beschikt nog niet over volledige informatie om deze vragen nu te kunnen beantwoorden.