

Nota Meer Jaren Onderhouds Programma gemeentelijke gebouwen 2016-2020.

Inleiding:

De gemeentelijke gebouwen en een aantal bouwkundige objecten zijn opgenomen in een MJOP. Dit voorstel heeft 2 doelen: enerzijds om nieuwe ontwikkelingen binnen het gemeentelijk vastgoedbeheer uit te werken en aan u voor te leggen en anderzijds om de afspraak van de 5 jaarlijkse evaluatie van het MJOP na te komen.

Doel onderhoudsprogramma gemeentelijk vastgoed:

Het doel van het MJOP gemeentelijk gebouwen is om inzicht te krijgen in de meerjarenplanning van het onderhoud en de kosten die daarmee samenhangen. Over een periode van 10 jaar worden de gemiddelde onderhoudslasten berekend. Dit 10-jaarlijkse gemiddelde is uitgangspunt voor het opnemen van de ramingen in de begroting. Iedere 5 jaar wordt het onderhoudsprogramma geactualiseerd en vindt een nieuwe berekening van het dan nieuwe 10-jaarlijkse gemiddelde plaats. Hierbij wordt het eventueel aanwezige saldo van de voorziening gebouwenonderhoud betrokken.

Actualisering onderhoudsprogramma:

Om het meerjarig onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen goed in kaart te kunnen brengen maken wij sinds 1996 gebruik van het software programma van Planon. Een extern bureau houdt dit programma voor ons up to date. Wij leveren de informatie en zij dragen zorg voor de input. Dit bureau verzorgt ook de actualisering en verwerking van de mutaties in het Planon programma. Daarnaast nemen zij de herinspecties van de gebouwen voor hun rekening en worden fasegewijs de analoge tekeningen van de gebouwen overgezet in digitale tekeningen.

Dit bureau verzorgt op hoofdlijnen dezelfde werkzaamheden voor de gemeente De Marne en Bedum. Het is de bedoeling om het opgestarte proces in gezamenlijkheid verder uit te bouwen. Zoals het nu lijkt zal de gemeente Eemshaven van hetzelfde programma gebruik gaan maken.

Indexering MJOP:

Gelet op het feit dat onze meerjarenramingen in constante prijzen in de begroting zijn opgenomen, wordt er jaarlijks bij de vaststelling van de begroting besloten of de kostenramingen met een percentage worden verhoogd.

Voorziening onderhoud gebouwen:

Aan de hand van het MJOP wordt gepland onderhoud per jaar weggezet. Afwijkingen tussen de raming en de werkelijke lasten worden jaarlijks geëgaliseerd via de Voorziening onderhoud gebouwen.

Het systeem heeft een zogenaamd voortschrijdende meerjarenplanning.

Werk dat door omstandigheden niet is uitgevoerd of is uitgesteld wordt doorgeschoven. Aan het eind van elk jaar wordt de stand opgemaakt en geactualiseerd. Vanuit deze actualisatie wordt de planning weer bijgesteld en wordt een nieuw jaarplan opgesteld, waarbij het totale budget taakstellend is. In 2015 is het gegevensbestand in het MJOP geactualiseerd en up to date gebracht.

De in 1996 vastgestelde uitgangspunten voor wat betreft de onderhoudscycli van bewerkingen zijn zo veel mogelijk gehandhaafd (zie bijlage). Op dit moment is het fonds Voorziening onderhoud gebouwen gevuld met een bedrag van

€ 541.394,- per 31 december 2014.

Kosten verantwoording in de begroting/jaarrekening:

Op grond van her inspecties, te verwachten ontwikkelingen en de jaarlijkse cycli van onderhoudsmaatregelen wordt de onderhoudssituatie van de gebouwen en objecten in kaart gebracht en deze informatie wordt verwerkt in het MJOP.

Vervolgens rolt er jaarlijks per gebouw/object een bedrag “gepland” onderhoud uit het systeem en er wordt jaarlijks rekening gehouden met een stelpost voor “ongepland” oftewel “klachtenonderhoud”. De gemiddelde onderhoudskosten over een periode van 10 jaar wordt jaarlijks in de begroting opgenomen.

De raming bestaat uit de componenten: Uren, materialen en uitbesteed werk. E.e.a. afhankelijk van of het onderhoud door eigen dienst wordt uitgevoerd of dat het wordt uitbesteed aan derden.

In de gemeentelijke begroting wordt dus NIET het geraamde onderhoudsbedrag per gebouw/object uit het MJOP overgenomen, maar het berekende gemiddelde over een periode van 10 jaar over alle gemeentelijke gebouwen/objecten.

Afwijkingen binnen het klachtenonderhoud (niet gepland onderhoud) komen ten laste of ten gunste van het resultaat van dat jaar. Deze verschillen worden dus niet geëgaliseerd, omdat dit onderhoud ook niet was gepland. Het gaat in dit soort gevallen meestal om kleine bedragen.

Kwaliteitsniveaus gebouwen/objecten:

Groep 1 (thans 15 gebouwen, beide brandweergarages vervallen per 1-1-2016):

Het gaat hierbij om gebouwen, die een belangrijke openbare functie hebben, dan wel monumentaal zijn. Voor de gebouwen is het uitgangspunt een normaal onderhoudsniveau, waarbij het onderhoud van het buitenschilderwerk, de technische installaties en de dakbedekking extra prioriteit hebben.

1. Gemeentehuis
2. Werkplaats en KCA depot te Winsum
3. Zwembad te Winsum
4. Sporthal Ripperdahal te Winsum
5. Gymzaal Borgweg te Winsum
6. Gymzaal Oosterstraat te Sauwerd
7. Gymzaal Allersmaweg te Ezinge
8. Kleedgebouw sportpark Feerwerd
9. Kleedgebouw Rood/Zwart te Baflo
10. Kleedgebouw Hunsingo (oud)
11. Kleedgebouw Viboa (Nieuw)
12. Bibliotheek te Winsum
13. Stationsgebouw te Baflo (eigendom van NS Stations)
14. Museum wierdenland te Ezinge
15. Bejaarden/jeugdsoos Hoofdstraat 1/3 Winsum

Groep 2 (thans zeven gebouwen), kunstwerk kademuur Ripperda, carillon te

Baflo, baarhuisjes begraafplaatsvoorzieningen.

Het gaat hierbij om gebouwen/objecten die om budgettaire reden op klachtenniveau worden onderhouden of op termijn afgestoten, gesloopt c.q. geprivatiseerd.

worden. In principe vindt onderhoud plaats volgens het piepsysteem.

Ten aanzien van de begraafplaatsen worden indien noodzakelijk slechte toegangshekken en gemetselde damprofielen hersteld. Grote onderhoudsingrepen binnen deze groep gebouwen zullen via aparte voorstellen worden voorgelegd.

Het betreffen de volgende zeven gebouwen:

1. Loods Nieuwestreek 75a te Ezinge
2. Pand Hoofdstraat W 4 te Winsum
3. Gymzaal te Rasquert

4. Peuterspeelzaal Baflo
5. Kleedgebouw tennisclub Baflo
6. Muziektempel
7. Volière/speeltuingebouw te Winsum

Voor beide groepen geldt, dat werkzaamheden in het kader van functionele aanpassingen en aanpassingen voortvloeiend t.g.v. Arbo-eisen, brandveiligheid en andere nieuwe wetgeving (zoals o.a. legionella aanpassingen) **niet** in het onderhoudsprogramma zijn verwerkt. Dit geldt ook voor grotere investeringen op het gebied van energiebesparing. Voor dit soort aanpassingen zal er per geval een apart krediet worden aangevraagd.

Structurele formatie uitbreiding Team Openbare Ruimte en Gebouwen (OR&G)

Binnen het team OR&G bestaan de werkzaamheden voor ongeveer 75 tot 80% uit regulier werk. Daarnaast lopen er diverse projecten waarbij de inzet van OR&G gevraagd wordt.

Binnen het team OR&G is de bouwkundige adviseur als enige verantwoordelijk voor het bouwkundig beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed.

Met regelmaat wordt er een beroep gedaan op inbreng bij diverse vastgoedprojecten en wordt door collega's advies gevraagd voor diverse bouwkundige vastgoedprocessen. De dagelijkse werkzaamheden hebben hoofdzakelijk betrekking op het beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed en vragen veel aandachtsgebieden van klein tot groot, van begin tot het eind, van hoofdlijnen tot details en alles is even belangrijk, met gevolg dat er belangrijke zaken blijven liggen of niet worden opgepakt en de planning onder druk komt te staan. In de kadernota 2015 is vastgesteld dat er voor werkzaamheden binnen het team OR&G extra capaciteit wordt ingezet. Een deel daarvan wordt ingezet voor het gemeentelijk vastgoedbeheer (onderhoud).

Om de bouwkundige adviseur meer ruimte te geven om te kunnen focussen op hoofdlijnen, planmatig en strategisch onderhoud en meer aandacht te besteden aan de genoemde projecten, is voorgesteld om een junior medewerker aan te trekken. Deze kan aan de onderkant een flink aantal werkzaamheden voor zijn rekening nemen. Zoals afgesproken is een deel van de kosten a.d. € 15.000,- ten laste gebracht van het MJOP.

Klimaatbeheer:

Het Rijk (Ministerie van VROM) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben in november 2007 een klimaatakkoord getekend. Kern hiervan is dat de gemeenten en

Rijk zich gezamenlijk inspannen voor een schoner, duurzamer en zuiniger Nederland. De gemeenten onderschrijven de ambities van het kabinet op klimaatgebied:

Een reductie van 30% van de uitstoot van broeikasgassen in 2020, een energiebesparing van 2% per jaar en een verhoging van het aandeel duurzame energie tot 20% in 2020.

Het college heeft zijn ambities ten aanzien van het klimaatbeleid vertaald in het beleidsstuk "Klimaatbeleid 2015-2020".

Winsum kiest ervoor om bij te dragen aan duurzaamheid door internationale klimaatdoelstellingen te helpen verwezenlijken, bij te dragen aan landelijke en regionale programma's, en bij te dragen aan de wensen van haar inwoners op het gebied van duurzaamheid. Winsum doet dat door hierin een pro-actieve rol te nemen. Dat wil zeggen: zelf het goede voorbeeld geven, op de hoogte zijn wat er gebeurt, daaraan actief bij te dragen, en hierin ook op de gemeente toegespitste zinvolle nieuwe richtingen aan te geven.

Wij zetten ons ervoor in dat onze eigen organisatie, uiterlijk 2030, geen broeikasgassen produceert en onze gemeente voor 2050 klimaatneutraal is.

Binnen het kader van het gemeentelijk vastgoedbeleid betekent dit concreet het terugdringen van het energieverbruik in de gemeentelijke gebouwen alsmede het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen. Ook de toepassingen van duurzame energie worden onderzocht en afgewogen.

Klimaatakkoord vertaalt naar het MJOP:

Om dit beleid handen en voeten te geven en goede keuzes te maken bij vervanging en beheer van technische installaties in onze gebouwen is de afgelopen jaren op het gebied van energiebeheer samengewerkt met een extern adviesbureau. Er zijn diverse energie technische onderzoeken verricht om de problemen binnen een aantal gebouwen in kaart te brengen. Vervolgens zijn deze, voor zo ver ze passen binnen het onderhoudsprogramma vertaald in daadwerkelijke maatregelen. Tot nu toe ging het hierbij om kleine technische aanpassingen die relatief in korte tijd terug te verdienen zijn.

Om de doelstelling van de VNG en de gemeente Winsum verder uit te bouwen zullen we ons de komende tijd niet alleen richten op rendabele energie investeringen, maar ook zullen de reeds uitgevoerde energie investeringen beheersmatig geborgd moeten worden in het MJOP. De begeleiding en ondersteuningskosten voor dit traject zijn vanaf 2016 bij de betreffende gebouwen in het MJOP opgenomen. Het vervangen van bestaande technische installaties op termijn is geborgd in het MJOP. Daarbij wordt opgemerkt dat vervanging één op één niet altijd mogelijk zal zijn i.v.m. gewijzigde technieken of gewijzigde regelgeving.

Toekomstige investeringen in duurzame energieprojecten in/aan gemeentelijke gebouwen zullen middels aparte voorstellen aan de raad worden voorgelegd.

Energiebesparende maatregelen in uitvoering/planning:

De reeds uitgevoerde energiebesparende maatregelen in het gemeentehuis, de sporthal, 4 gymzalen, bibliotheek en onze werkplaats resulteren in een CO2 reductie van zo'n 17%. De totale berekende "oude" CO2 uitstoot voor deze gebouwen was ongeveer 522.572 Kg per jaar, na de gedane aanpassingen is de CO2 uitstoot ongeveer 433.265 Kg per jaar.

De 75 geplaatste zonnepanelen op het dak van het gemeentehuis en de werkplaats aan de Schouwerzijlsterweg hebben elk een geschatte opbrengst van 16200 Kwh en dragen ook aanzienlijk bij in het terugdringen van de CO2 uitstoot.

Het gemeentehuis heeft een grootverbruikers aansluiting. Via de Stimulerings Duurzame Energieproductie regeling (SDE-regeling) komt jaarlijks subsidie terug op het kW uur verbruik (ca. € 400,-/per jaar, gedurende 15 jaar).

Ter informatie:

Voor het gemeentehuis was over de periode januari/mei 2013 het stroomverbruik 73.580 Kwh over dezelfde periode in 2014 was dit 68.998 Kwh en in 2015 54.457 Kwh. De zonnepanelen zijn eind september 2014 geplaatst.

Alvast een mooi resultaat. De energielasten van de gemeentelijke gebouwen zijn niet opgenomen binnen het MJOP. De gedane investeringen leveren als zodanig dan ook geen verlaging op van de onderhoudslasten. In principe levert de investering van de zonnepanelen (onderhoudscontract, reinigen van de panelen en mogelijke vervanging van apparatuur) een verhoging op van de onderhoudslasten binnen het MJOP.

De komende periode zal nader onderzocht worden of het plaatsen van zonnepanelen op overige gemeentelijke gebouwen rendabel is. In dit geval biedt de sporthal aan de Hamrik nog wel mogelijkheden.

Energielabeling overheidsgebouwen:

Naast het bovenstaande klimaatakkoord is er wettelijke regelgeving omtrent energielabeling van overheidsgebouwen. Gold aanvankelijk een verplichte labeling voor overheidsgebouwen vanaf 1000 m2, per 1 januari 2013 geldt een verplichte labeling voor gebouwen vanaf 500 m2. De verwachting is dat dit binnenkort bijgesteld zal worden naar 250 m2. Deze labeling mag alleen uitgevoerd worden door gecertificeerde bedrijven. De gemeentelijke gebouwen tot 500 m2, zoals het gemeentehuis, de sporthal, het museum Wierdenland, de 4 gymzalen, bibliotheek en de werkplaats zijn gelabeld. De kosten voor labeling van gebouwen vanaf 250 m2 zijn **niet** meegenomen in het MJOP.

Investerings in leidingwaterinstallaties in gemeentelijke gebouwen:

Het project legionellapreventie van de leidingwaterinstallaties in de gemeentelijke gebouwen loopt parallel aan dit voorstel.

De geplande investeringen zijn geborgd in de kadernota 2009 door middel van een reserveringsbudget van € 340.500,- Voor het opstellen van een voorbereidingsdocument is reeds een krediet beschikbaar gesteld van € 44.500,-

Naast de gemeentelijke gebouwen zijn 5 sportgebouwen en 6 dorpshuizen geïnventariseerd en meegenomen bij de aanbesteding.

Op hoofdlijnen zijn de volgende categorie gebouwen te onderscheiden:

Categorie 1: prioritaire gebouwen (alleen zwembad)

Categorie 2: Gebouwen met verhoogd risico (met douches)

Categorie 3: Gebouwen met een laag risico (zonder douches)

Het zwembad valt onder categorie 1. De rest van de gemeentelijke gebouwen vallen onder categorie 2 en 3. Gelet op de verplichte aanpassingen bij gebouwen in de categorie prioritaire inrichtingen is de installatie in het zwembad voor het seizoen 2015 reeds aangepast. De investering is bekostigd uit het MJOP. Om geen vervuiling in het MJOP te krijgen wordt voorgesteld om de werkelijke gemaakte kosten vanuit het investeringskrediet terug te storten in het onderhoudsfonds gebouwen. De installaties in gemeentelijke gebouwen met douches worden aangepast, de installaties in gemeentelijke gebouwen zonder douches worden aangepakt als dit qua onderhoud noodzakelijk is.

Voor de 5 sportgebouwen en 6 dorpshuizen geldt in principe dezelfde categorie indeling. In het voorstel met betrekking tot legionellapreventie wordt voorgesteld de installaties in de 5 sportgebouwen en de 2 dorpshuizen met douches aan te passen. Voor de 4 dorpshuizen, waar geen douches aanwezig zijn, wordt voorgesteld niet te investeren in het treffen van maatregelen in het kader van legionella preventie.

Vervolg verplichte beheersmatige jaarlijkse onderhoudsinspecties en onderhoudskosten:

De verplichte beheersmatige jaarlijkse onderhoudsinspecties en onderhoudskosten aan de leidingwaterinstallaties van de gemeentelijke gebouwen zijn geborgd in het MJOP. Die van de niet gemeentelijke sportgebouwen en 2 dorpshuizen niet

Het door gebruikers verplicht bijhouden van een logboek en het actueel houden van het beheersplan dient jaarlijks gecontroleerd te worden. Gebeurt dit niet dan heeft investeren aan de voorkant weinig zin. Gezien de complexiteit van het geheel kunnen de verplichte onderhoudsinspecties en keurkelepcontroles niet door vrijwilligers worden uitgevoerd, hiervoor dient deskundig personeel te worden ingeschakeld. Het gevaar, dat de gebruikers verzuimen om de verplichte onderhoudsinspecties vanwege het kostenaspect achterwege te laten is groot. De praktijk wijst uit, dat deze werkzaamheden niet of nauwelijks worden uitgevoerd.

Wat betreft deze verplichte beheersmatige jaarlijkse onderhoudsinspecties en onderhoudskosten bij de 5 niet gemeentelijke sportgebouwen+ nieuwbouw Hunsingo en kleedgebouw korfbal/hockey te Winsum en de 2 dorpshuizen zijn er 2 keuze mogelijkheden:

1. Gezien de complexiteit van deze werkzaamheden kunnen deze niet zondermeer vallen onder kleine onderhoudskosten ten laste van de gebruiker. De kosten voor jaarlijkse controle op het invullen van de logboeken en de beheersplannen voor deze 7 niet gemeentelijke sportgebouwen en de 2 dorpshuizen borgen in het MJOP door hiervoor jaarlijks een bedrag van

€ 5.950,- excl. btw te ramen.

2. Deze kosten en aanvullend de onderhoudswerkzaamheden voortvloeiend uit deze inspecties bij de 7 niet gemeentelijke sportgebouwen en 2 dorpshuizen komen voor rekening van de desbetreffende besturen.

Om dit goed te borgen ziet de gemeente hierop toe en dient men jaarlijks een rapportage aan te leveren waarmee men haar verplichting verantwoord. Wanneer de verenigingen naar het oordeel van de gemeente in hun verplichting te kort schieten, dan zien wij ons genoodzaakt om de werkzaamheden te laten uitvoeren in opdracht van de gemeente en de kosten hiervoor bij de verenigingen in rekening te brengen. Immers de veiligheid van de gebruikers staat bij ons voorop.

Hier zal met de eigenaar/gebruiker vroegtijdig over worden gecommuniceerd, zodat zij met deze kostenpost rekening kunnen houden in hun begroting.

Aanscherping wetgeving legionellavoorzieningen:

Indien de wetgeving omtrent dit onderdeel de komende jaren wordt aangescherpt en er wederom geïnvesteerd dient te worden zullen wij u hiervan vroegtijdig op de hoogte brengen.

Schade t.g.v. aardbevingen:

Ten gevolge van aardschokken door gaswinning is de afgelopen periode schade ontstaan aan het gemeentehuis, de brandweerkazerne Winsum, kleedgebouw + kantine sportpark te Feerwerd, het (door ons te onderhouden) stationsgebouw te Baflo en tuinmuurtjes aan de Laurentiusstraat te Baflo. Naar het zich laat aanzien zal dit de komende tijd niet verminderen. De NAM kent voor herstel een schaderegeling. De afgelopen periode is er schade uitgekeerd voor het gemeentehuis en de brandweerkazerne te Winsum. Op dit moment wordt aardbevingsschade afgehandeld door het Centrum Veilig Wonen. De ervaring met het afhandelen van aardbevingsschade tot nu toe is dat we (per object) te maken hebben met een langdurige procesgang. Bovendien moet er van onze kant flink wat tijd geïnvesteerd worden om deze processen te begeleiden en af te ronden.

Samen met de collega's van Bedum, de Marne en Eemsmond wordt onderzocht of er met het CVW werkafspraken gemaakt kunnen worden om te komen tot een efficiëntere en uniforme schade afhandeling.

Voorgesteld wordt om bij de komende inspectierondes van de gemeentelijke gebouwen extra aandacht te schenken aan opname van eventueel aanwezige scheuren of andere beschadigingen aan de buitengevels die mogelijk een gevolg zijn van aardbevingsschade. Deze werkzaamheden worden (net als de inspecties) door een extern bureau uitgevoerd. Als aardbevingsschade wordt waargenomen zal dit gemeld worden bij het CVW en wordt de procedure verder opgepakt.

Het is van belang om de situatie van de gebouwen hier omtrent goed in beeld te hebben. Bij de NAM hanteert men nl. A-, B- en C-schade.

In de praktijk is het lastig om een duidelijke inschatting te maken om welke type schade het precies gaat. Het is daarom van belang om tijdens een inspectie de vinger aan de pols te houden en toe te zien op een adequate afhandeling.

Asbestinventarisatie gemeentelijke gebouwen:

De laatste jaren is er veel aandacht voor de gezondheidsrisico's bij toepassing van asbest. Asbest komt alleen voor in gebouwen van vóór 1994. Vanaf 1 juli 2013 is het gebruik van asbesthoudende materialen verboden.

De gemeente vervult een belangrijke rol in het toezicht en de handhaving van de asbestwetgeving, maar speelt in het 'asbestveld' ook een privaatrechtelijke rol als eigenaar van gebouwen, werkgever en opdrachtgever. Deze positie kan wel eens conflicterend zijn met haar publiekrechtelijke taken.

Zeker in de publiekstoegankelijke gebouwen is het belangrijk om te weten of er asbest aanwezig is en of het treffen van maatregelen noodzakelijk is. De gemeente heeft in dit geval een voorbeeldfunctie.

Als asbest aanwezig is, kunnen twee situaties volgen:

1. Als uit een asbestinventarisatierapport blijkt dat asbest aanwezig is met direct gevaar voor bezoekers, medewerkers of gebruikers dan is een directe actie noodzakelijk.
2. Het vermoeden dat er asbest aanwezig is, zonder direct gevaar voor bezoekers, medewerkers of gebruikers. In dit geval is direct ingrijpen niet nodig. De verwijdering wordt meegenomen als er een algehele verbouwing plaats vindt.

Van de gebouwen in eigendom van de gemeente van vóór 1994 zijn geen asbestinventarisatierapporten aanwezig. Zolang er geen sprake is van sloopmelding of verbouwplannen bestaat daarvoor momenteel ook (nog) geen wettelijke verplichting. Bij sloopwerkzaamheden in het kader van onderhoudswerkzaamheden in/aan gemeentelijke gebouwen van vóór 1994, waarbij van te voren niet uitgesloten kan worden dat er asbest vrij komt is de gebruikelijke werkwijze dat er altijd een asbestinventarisatie wordt uitgevoerd.

In het MJOP is voor integrale asbestinventarisaties van gemeentelijke gebouwen geen specifiek budget opgenomen.

Alhoewel niet getwijfeld wordt aan de nut van een asbestinventarisatie gemeentelijke gebouwen wordt vooreerst voorgesteld om wettelijke verplichte regelgeving af te wachten. De eventuele risico's worden in het huidige uitvoeringstraject voldoende geborgd.

Zo gauw wettelijke regelgeving definitief van kracht wordt zullen wij met een apart voorstel op dit onderwerp terug komen.

Kwaliteit(nul)meting sportaccommodaties Winsum:

Dit onderzoek is in het kader van de bestuursopdracht sport zoals de Raad deze heeft vastgesteld door adviesbureau Grontmij medio 2013 uitgevoerd.

De resultaten van dit onderzoek zijn in een adviesnotitie: Sportnota 2013-2020 verwoord, maar zijn nog niet allemaal gerealiseerd. Uitgegaan wordt van een groeipad van 3 jaar. In de daadwerkelijke uitwerking van de voorstellen zullen wij uw raad hiervoor een model voorleggen.

Beleidswijzigingen die invloed hebben op het onderhoud van de huidige gemeentelijke sportaccommodaties worden voor zo ver noodzakelijk in het MJOP verwerkt. Op dit moment het uitgangspunt:

Eigendom en groot onderhoud onder verantwoordelijkheid van de gemeente en het klein/dagelijks onderhoud en beheer is voor rekening van de desbetreffende vereniging/stichting.

Zwembad “De Hoge Vier”:

Algemeen:

In 1996 heeft er een complete renovatie plaats gevonden van het zwembadcomplex “De Hoge Vier”. Inmiddels zijn we bijna 20 jaar verder. Om de gemiddelde onderhoudskosten binnen redelijke grenzen te houden is er de afgelopen jaren in het MJOP geen rekening gehouden met aanscherpende regelgeving op het gebied van zwembadtechniek en zwembadvoorzieningen. Installaties of voorzieningen die nu voldoen, kunnen in de toekomst bij vervanging wel heel anders opgezet moeten worden, met alle financiële consequenties van dien.

De verwachting is dat binnen 10 jaar, vanwege aanscherping van allerlei regelgeving het zwembadcomplex weer een grondige renovatie zal moeten ondergaan om te voldoen aan alle eisen. Gelet hierop is een geplande investering in het jaar 2020 voor het vervangen van 2 stuks zandfilters met een geraamde investering van € 280.000,- doorgeschoven naar 2030. Op het moment dat deze installatie vervangen dient te worden zal hiervoor een aparte krediet aanvraag volgen.

De vraag dient zich dan ook aan of de huidige zwembadvoorziening met een gebruiksperiode van 4 maand per jaar gezien de financiële consequenties wel op dezelfde wijze voortgezet dient te worden.

Kostbare vervanging van een aantal installaties en andere onderhoudszaken zullen zich ongetwijfeld aandienen. De komende tijd zal er over nagedacht worden, welke plek wij het zwembad willen geven in de nog verder te ontwikkelen plannen binnen Winsum West.

Legionellabeheer zwembad:

Uit de opgestelde risico inventarisatie in het kader van legionellabeheer bleek dat een groot deel van de water technische installatie in het zwembad bij lange na niet voldeed aan de gestelde eisen. Zwembaden vallen onder prioritaire instellingen. Eigenaren van prioritaire instellingen zijn verplicht om een legionellarisicoanalyse op te stellen en een beheersplan uit te voeren. Dit dient te gebeuren door een BRL 6010 gecertificeerde instelling. Er dient verplicht een logboek bijgehouden te worden van alle installatieaanpassingen en uitgevoerde beheersmaatregelen. Inspectie Leefomgeving

en Transport controleert hierop en kan bedrijven boetes opleggen en strafrechtelijk vervolgen.

Om de opening van het zwembad niet in gevaar te brengen voor de openingsdatum van 1 mei 2015 is de gehele installatie zodanig aangepast dat aan de laatste eisen en normen in het kader van legionellabeheer is voldaan. Ten gevolge van deze technische aanpassingen is de bedrijfsleider verzocht om het bijbehorend logboek en beheersplan bij te houden en actueel te houden en aanvullend de benodigde verplichte controles uit te voeren. Met deze reeds gedane investering was een totaal bedrag gemoeid van € 34.596,- excl. btw. Deze kosten zijn eerst verantwoord binnen het MJOP. Als het investeringsbudget voor legionella aanpassingen beschikbaar is wordt dit bedrag terug gestort in het MJOP (zie raadsvoorstel Legionella maatregelen).

Beheer sporthal:

Naast de dagelijkse schoonmaakwerkzaamheden worden er door de beheerders allerlei kleinere klussen uitgevoerd die een positieve invloed hebben op de levensduur en bedrijfszekerheid van het gebouw en de aanwezige installaties en voorzieningen. Het afgelopen jaar is de sportvloer geheel gerenoveerd. Na de ingrijpende werkzaamheden aan de water technische installatie en de geplande vervanging van de cv ketels medio 2016 is de verwachting dat de sporthal zeker weer 20 tot 25 jaar mee kan, mits het huidige onderhoudsniveau wordt voortgezet en de beheerders hun huidige taken kunnen blijven uitvoeren.

Onderhoud gebouw Werkplein Noord Groningen:

Dit gebouw wordt gehuurd van bouwonderneming Benus te Uithuizen. Sinds het UWV vertrokken is uit het complex wordt het klachtenonderhoud door de bouwkundig adviseur afgehandeld. In de gemeentelijke begroting is elders een budget gereserveerd voor het klachtenonderhoud.

Schoolgebouw Den Andel:

Met ingang van 1 oktober 2015 is het schoolgebouw weer eigendom van de gemeente. Strategisch gezien is verkoop op korte termijn de beste optie. Wij hebben daarom het gebouw laten taxeren. Het gebouw is daarbij als volgt getaxeerd:

- Verkoop van het gehele complex, € 145.000,- k.k.
- Verkoop van een deel aan de buurman, € 35.000,- k.k.
- Verkoop van het deel dat overblijft na verkoop aan de buurman, € 135.000,- k.k.

Inmiddels hebben wij een deel van de school verkocht aan de buurman voor de taxatiewaarde en uitvoering van bouwkundige aanpassingen.

Het voormalige handenarbeid lokaal wordt gesloopt zodat de gebouwen los van elkaar komen te staan. Er komt een nieuwe erfscheiding. De nieuwe koper betaald de sloop en aanpassingskosten.

Momenteel is een groep mensen uit Den Andel bezig met planvorming voor het overblijvende deel. Mocht daar niets uitkomen dan zullen wij de rest van het gebouw in de vrije verkoop doen. Tot 1 juli 2016 is het gebouw in bruikleen gegeven aan deze groep mensen.

Om het gebouw, tot aan een mogelijke verkoop niet verder van ons af te laten gaan is voor het noodzakelijke onderhoud, vooreerst een bedrag geraamd van

€ 5.000,-. Een deel van deze kosten is reeds ingezet voor kleine onderhoudswerkzaamheden.

Ontwikkeling van gemeentelijke gebouwen:

1. Pand Hoofdstraat W4:

Vanwege de ontwikkelingen rond het Boogplein en de op stapel staande verhuizing van het kinderboekenmuseum naar de aula aan het Kerkpad wordt het pand Hoofdstraat W 4 te Winsum al een flink aantal jaren op alleen klachten niveau onderhouden. Dit vertaalt zich in een steeds verslechterende onderhoudssituatie. Het pand kan ingebracht worden bij de onderhandeling over de verdere ontwikkeling van het Boogplein. Bij verkoop dient er rekening mee gehouden te worden dat het pand door achterstallig onderhoud minder op zal leveren.

Ook moeten er nadere afspraken gemaakt worden over het gebruik en onderhoud van het carillon boven in de toren.

Bij een onlangs gehouden inspectie is het vermoeden ontstaan dat het pand aardbevingsschade heeft opgelopen. Zodra het pand leeg komt te staan melden we het aan bij het Centrum Veilig Wonen voor nadere inspectie.

2. Oude werkplaats te Ezinge:

De werkplaats te Ezinge willen we verkopen. Onlangs is de (reeds in ver gevorderd stadium) onderhandeling met een serieuze belangstellende afgebroken omdat deze zijn financiering niet rond kon krijgen. Wanneer de mogelijkheid zich voordoet om het gebouw te verkopen, dan gaan we opnieuw in onderhandeling. Vooreerst blijft een deel van het gebouw verhuurd. Gezien de situatie wordt het gebouw alleen op klachtenniveau onderhouden.

3. Peuterspeelzaal te Sauwerd:

Het verouderde uit asbestmaterialen opgetrokken semi permanente onderkomen, voor de peuterspeelzaal aan de Kastanjelaan te Sauwerd is begin 2015 gesloopt. De kinderen hebben sinds begin dit jaar onderdak in een lokaal in de aangrenzende school. Het omheind buitenterrein met bijbehorende buitenberging is nog in gebruik en wordt door ons onderhouden. De kosten zijn verwerkt in het MJOP.

4. Peuterspeelzaal te Baflo:

De huidige peuterspeelzaalvoorziening aan de Kosterse gang zal op termijn komen te vervallen, omdat deze voorziening opgenomen wordt in de plannen voor een nieuwe brede school. Dit gebouw komt op termijn vrij voor andere activiteiten of kan verkocht worden. Er is rekening gehouden met onderhoudskosten op klachtenniveau tot en met 2017 door te laten lopen in het MJOP.

5. Kleedgebouw tenniscomplex te Rasquert:

Het bestaande tenniscomplex te Rasquert wordt net als de gymzaal opgenomen in de plannen voor een nieuwe brede school. Omdat de plannen reeds in een ver gevorderd stadium zijn en het nieuwe gebouw juist op de plek is gesitueerd van het bestaande tenniscomplex betekent dit op (redelijke korte) termijn dat de bestaande kleedaccommodatie wordt gesloopt.

Op dit moment is niet te overzien hoe straks de exploitatie van de nieuwe brede school er uit zal zien. De onderhoudskosten van de bestaande kleedaccommodatie worden op klachtenniveau tot 2016 in het MJOP gehandhaafd, daarna staan deze kosten op nul. Voor de sloopkosten geldt dat deze onderdeel zullen uitmaken van de nieuwe brede school.

6. Gymzaal te Rasquert:

De gymzaal kan in gebruik blijven tot dat de nieuwe brede school is gerealiseerd. De onderhoudskosten op klachtenniveau lopen door tot en met 2017. Voor de sloopkosten geldt dat deze onderdeel zullen uitmaken van de nieuwe brede school.

7. Brandweerkazernes in Winsum en Baflo:

Bij de oprichting van de Veiligheidsregio Groningen is de huisvesting achtergebleven bij de gemeenten. De gemeentelijke bijdrage aan de Veiligheidsregio is op dit moment exclusief huisvestingskosten. De huisvestingskosten maken nog deel uit van de gemeentelijke begroting.

Het algemeen bestuur van de veiligheidsregio Groningen heeft in haar vergadering van 16 oktober 2015 o.a. besloten in te stemmen met de overdracht van het vastgoed per 1-1-2016. Formeel dient het proces nog afgehandeld te worden, maar we gaan er vanuit

dat per 1-1-2016 de kazernes in Winsum en Baflo niet meer in ons bezit zijn en derhalve geen onderdeel meer uitmaken van het MJOP.

Zo gauw de definitieve overdracht is geregeld zal er een verrekening plaats vinden van de kosten.

Bij overdracht van de huisvesting aan de Veiligheidsregio verdwijnen de huisvestingslasten uit de gemeentelijke begroting. Daarvoor in de plaats komt één bijdrage aan de Veiligheidsregio voor alle kosten, inclusief de huisvestingskosten.

8. Tunnel bij het station te Winsum:

De tunnel, dateert van 1977 en is in de loop van de jaren diverse keren aangepast. Het grootste deel van het onderhoud van de tunnel is voor rekening van de gemeente. Het onderhoud van de trapopgang naar het perron en de complete liftinstallatie met bouwkundig deel is voor rekening van Pro Rail. Alhoewel de tunnel al een flink aantal jaren door de gemeente wordt onderhouden op klachtenniveau en beheersmatig wordt schoon gehouden is er helaas geen duidelijk inzicht in de totale onderhoudskosten. Gezien de aard van de onderhoudswerkzaamheden is er voor gekozen om de onderhoudskosten voor de tunnel op te nemen in het in 2016 te actualiseren beheersplan kunstwerken.

Nieuwe vastgoed ontwikkelingen:

Alhoewel er ten aanzien van deze nieuwe vastgoed ontwikkelingen geen directe werkzaamheden voortvloeien in het kader van het MJOP zijn ze toch van belang om hier genoemd te worden.

Brede school in Baflo/Rasquert en Winsum:

Samen met de schoolbesturen wordt er op dit moment druk gewerkt aan de voorbereiding voor een tweetal nieuwe brede scholen in Winsum en Baflo/Rasquert. In Baflo/Rasquert is de bestaande locatie van de Mathenesseschool/tenniscomplex in beeld en in Winsum de locatie Twaalf Hoven. De gevolgen van de nieuwe brede school in Rasquert zijn reeds eerder benoemd in deze nota.

Het voortgangstraject voor de bouw van een nieuwe brede school op het terrein van de Twaalf Hoven in Winsum verloopt minder snel dan in Baflo/Rasquert. Ook hier is het voorstel om binnen de nieuwe brede school een gymzaal + op te nemen.

Dit zou betekenen dat na realisatie van de nieuwe brede school de verouderde gymzaal aan de Borgweg (gebouwd begin jaren zeventig) gesloopt zou kunnen worden.

Omdat er op korte termijn geen zekerheid bestaat over realisatie van dit project zijn voor de komende 5 jaar de geplande onderhoudswerkzaamheden voor de gymzaal aan de Borgweg in het MJOP gehandhaafd. Daarbij zal telkens de afweging worden gemaakt of onderhoud noodzakelijk is dan wel verantwoord uitgesteld kan worden.

Door sloop van de gymzaal en mogelijk de oude Borgschool ontstaan er ter plaatse mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De komende tijd zal ook de vraag beantwoord moeten worden, wie beheert en onderhoud straks nieuwe gebouwen?

Conclusie afwijkingen ten opzichte van huidig MJOP:

Vergelijken wij nu het MJOP oud met het MJOP nieuw, dan blijkt er een groot verschil. De nieuwe gemiddelde kosten liggen \pm € 145.000,- hoger dan de oude gemiddelden. Dat is, gelet op de huidige stand van de voorziening (€ 541.394), voor een deel logisch. Een positieve stand van de voorziening duidt er op dat er, in vergelijking met de eerdere planning, onderhoud is doorgeschoven dan wel uitgesteld is. De onderhoudscycli zijn de basis voor deze berekeningen. Jaarlijks wordt gekeken of bijvoorbeeld vervanging van de dak- of vloerbedekking of de CV-ketel werkelijk nodig is. Is dit niet het geval, dan worden de kosten niet gemaakt en blijft het geld in de voorziening.

Naast de verschuivingen van onderhoud in het MJOP zijn er ook een andere redenen voor de toename van de kosten. Deze zijn in onderstaande tabel op hoofdlijnen weergegeven.

Verskil oude en nieuwe gemiddelden op hoofdlijnen:

Indexering prijzen, uurloren en contracten, gecumuleerd	€ 40.000
Verplichte jaarlijkse inspecties, rapportage en vervanging van onderdelen t.g.v. legionella aanpassingen	€ 27.000
Extra ondersteuning team OR&G	€ 15.000
Aanvullende advisering energiebeheer en installatiebeheer etc.	€ 5.075
Contracten en onderhoud 3 stuks AED apparaten per jaar	€ 950
Verplichte jaarlijkse controle valbeveiligingen op daken	€ 1.000
Verplichte EBI keuringen grote stookinstallaties+ stookruimtes	€ 1.000
Jaarlijkse instellingen cv installatie 4 gymzalen+ sporthal	€ 1.000
Jaarlijkse behandeling vloerbedekking gemeentehuis+ deel vervangen	€ 4.000
Totaal te verklaren meerkosten	€ 95.025

De gemiddeld hoge onderhoudskosten per jaar ad € 145.000,- worden tot een bedrag van ± € 95.000,- verklaard door bovenstaande tabel. In de kadernota 2015 (extra ondersteuning team OR&G op grond van het werkdrukonderzoek) is voor een bedrag van € 15.000,- extra personele inzet opgenomen in het MJOP.

De overige kostenstijgingen hebben vooral met indexering en strengere regelgeving te maken.

De resterende toename van de kosten ad € 50.000,- is dan een saldo van doorgeschoven kosten (verklaring van de omvang van de voorziening) en overige mutaties.

Cijfermatige situatie Gebouwenonderhoud:

MJOP:

In het hierna volgende overzicht hebben we de nieuwe gemiddelde onderhoudskosten vergeleken met de in de begroting 2016 opgenomen gemiddelde onderhoudskosten:

Gebouwenonderhoud 2016 - 2025

Jaren	Gemiddelde kosten in begroting	Nieuwe onderhoudskosten per jaar	VERSCHIL
2016	€ 374.983	€ 519.600	-€ 144.617
2017	€ 374.983	€ 519.600	-€ 144.617
2018	€ 374.983	€ 519.600	-€ 144.617
2019	€ 374.983	€ 519.600	-€ 144.617
2020	€ 374.983	€ 519.600	-€ 144.617
2021	€ 374.983	€ 519.600	-€ 144.617
2022	€ 374.983	€ 519.600	-€ 144.617
2023	€ 374.983	€ 519.600	-€ 144.617
2024	€ 374.983	€ 519.600	-€ 144.617
2025	<u>€ 374.983</u>	<u>€ 519.600</u>	<u>-€ 144.617</u>
	€ 3.749.830	€ 5.195.998	-€ 1.446.168
Tekort jaren 2016-2020			-€ 723.084
Inzet Onderhoudsvoorziening 31-12-2014:			<u>€ 541.394</u>
			-€ 181.690

Uit bovenstaande overzicht blijkt dat de nieuwe jaarlijkse gemiddelden € 145.000,- hoger liggen dan de oude gemiddelden. Dit MJOP wordt vastgesteld voor de komende 5 jaar. Met een extra storting in de voorziening van € 200.000,- kunnen we de hogere onderhoudskosten voor de komende 5 jaar dekken uit de huidige voorziening, waarna de voorziening na deze 5 jaar een positief saldo zou hebben van ± € 18.000,- (€ 200.000,- storting minus tekort van € 181.690,-).

Daarmee hebben we de kosten wel gedekt, maar onze huidige (jaarlijkse) onderhoudsramingen nog niet op een hoger niveau gebracht. De gemiddelde onderhoudskosten die zijn geraamd in de begroting bedragen ± € 375.000,-, terwijl de nieuwe gemiddelde onderhoudskosten € 519.600,- bedragen. In dit hoge gemiddelde zit een invloed van de doorgeschoven kosten (omvang voorziening). Deze invloed is incidenteel.

Het voorgaande als uitgangspunt hanterend komt het er op neer dat we de komende 5 jaren onze jaarlijkse budgetten structureel naar een hoger niveau moeten tillen van € 100.000,-. Dit zou een gemiddelde jaarlijkse stijging gedurende 5 jaar betekenen van € 20.000,-. We stellen hierom voor om de komende jaren jaarlijks (en cumulerend) een bedrag van € 20.000,- uit de stelpost voor prijsstijgingen over te hevelen naar het gebouwenonderhoud gedurende de jaren 2016-2020. Bij de actualisatie van het onderhoudsprogramma in 2020 zien we dan hoe we werkelijk uitkomen.

Voorstel

Resumerend stellen wij u het volgende voor:

1. De Nota Meer Jaren Onderhouds Programma gemeentelijke gebouwen 2016-2020 vast te stellen;
2. Een incidentele storting te plegen van € 200.000,- in de voorziening gebouwenonderhoud en dit bedrag te dekken uit de algemene reserve;
3. Met ingang van het jaar 2016 gedurende 5 jaar de onderhoudsramingen jaarlijks te verhogen met een bedrag van € 20.000,- en deze bedragen te dekken uit de jaarlijkse stelpost voor prijsstijgingen.

Burgemeester en wethouders van Winsum,

M.A.P. Michels, burgemeester

drs. R.J. Bolt, secretaris