

Vergadering: 8 maart 2016
Agendanummer: 14
Status: Besluitvormend
Portefeuillehouder: H. Blok
Behandelend ambtenaar H. Komduur, 0595-447792
E-mail: gemeente@winsum.nl (t.a.v. H. Komduur)

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp: Nota Meer Jaren Onderhouds Programma (MJOP)
gemeentelijke gebouwen 2016-2021

Voorgestelde besluit:

1. De nota Meer Jaren Onderhouds Programma (MJOP) 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.

Samenvatting integraal advies:

De kosten van het onderhoud aan gemeentelijke gebouwen en objecten is uitgewerkt in een Meer Jaren Onderhouds Programma (MJOP). Jaarlijks wordt het gemiddelde onderhoudsbedrag per gemeentelijk gebouw c.q. object in de begroting opgenomen. In de jaarrekening worden de werkelijke onderhoudslasten vergeleken met de geraamde onderhoudslasten. Afwijkingen tussen beiden worden geëgaliseerd middels de onderhoudsvoorziening gemeentelijke gebouwen. Voor de komende jaren bedraagt het jaarlijks gemiddelde benodigde budget
€ 519.600,- incl. eventuele btw.

Kwaliteitsniveaus gebouwen/objecten:

Groep 1 (thans 15 gebouwen, beide brandweerkazernes zijn 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 voor de gebouwen het onderhoud van het buitenschilderwerk, de technische installaties en de dakbedekking extra prioriteit hebben.

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.

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)

In de kadernota 2015 is vastgesteld dat er voor werkzaamheden binnen het team OR&G extra capaciteit wordt ingezet. Een deel van de kosten (€ 15.000,-) wordt ingezet van uit het gemeentelijk vastgoedbeheer (onderhoud).

Klimaatbeheer:

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. 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. Toepassingen van nieuwe technieken en duurzame energie worden onderzocht en afgewogen.

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.

Investerings in leidingwaterinstallaties in gemeentelijke gebouwen:

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

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

Er zijn 3 categorie gebouwen te onderscheiden:

- 1: prioritaire instellingen (verplichte aanpassingen alleen zwembad)
- 2: gebouwen met een verhoogd risico (met douches)
- 3: Gebouwen met een verlaagd risico (zonder douches)

Gelet op de verplichte aanpassingen 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 om niet te investeren in het treffen van maatregelen in het kader van legionellapreventie.

Opmerking:

In de overige niet gemeentelijke sportgebouwen (korfbalclub/ hockeyclub, nieuw kleedgebouw Hunsingo te Winsum) zijn reeds bij de realisatie de aanpassingen aan de leidingwaterinstallatie conform de voorschriften uitgevoerd.

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

Bij deze laatst genoemde gebouwen zijn de kosten en aanvullende onderhoudswerkzaamheden voortvloeiend uit deze inspecties voor rekening van de desbetreffende besturen (zie ook voorstel legionella).

Om dit goed te borgen ziet de gemeente hierop toe en dient men jaarlijks een rapportage aan te leveren waarmee men haar verplichting verantwoordt. 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.

Schade t.g.v. aardbevingen:

Ten gevolge van aardbevingen 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. Bij het constateren van aardbevingsschade aan onze gebouwen melden wij dit bij het Centrum Veilig Wonen en zij schakelen de nodige expertise in. Als er twijfel is over de uitkomst dan vragen we (op hun kosten) een contra-expertise aan.

Asbestinventarisatie gemeentelijke gebouwen:

Asbest komt in gebouwen in principe alleen voor in gebouwen van vóór 1994. Vanaf 1 juli 2013 is het gebruik van asbesthoudende materialen verboden.

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.

Zwembad “De Hoge Vier”:

Algemeen:

In 1996 heeft er een complete renovatie plaats gevonden van het zwembadcomplex “De Hoge Vier”. Inmiddels zijn we 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. 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.

Met de reeds gedane investering in het voorjaar van 2015 voor de verplichte legionella aanpassingen, was een totaalbedrag gemoeid van € 34.596,- excl. btw. Deze kosten zijn eerst verantwoord binnen het MJOP. Als het investeringsbudget voor legionella aanpassingen beschikbaar is gesteld wordt dit bedrag teruggestort in het MJOP (zie raadsvoorstel: Legionella maatregelen).

Beheer sporthal:

Naast de dagelijkse schoonmaakwerkzaamheden worden er door de beide beheerders allerlei klussen uitgevoerd die een positieve invloed hebben op de levensduur en bedrijfszekerheid van de sporthal, de installaties en aanwezige 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.

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.

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 voor-

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

Peuterspeelzaal te Baflo, kleedgebouw tennisclub en gymzaal te Rasquert:

Bovengenoemde gebouwen zijn opgenomen in een nieuw te bouwen brede school te Rasquert. De planning is, dat de brede school eind 2017 wordt opgeleverd. De peuterspeelzaal komt op termijn vrij voor mogelijke andere activiteiten of kan dan worden verkocht. De beide overige gebouwen zullen worden gesloopt. Omdat de nieuwe brede school is gesitueerd op het tenniscomplex dient dit complex in z'n geheel voor de aanvang van de bouw van de nieuwe brede school gesloopt te worden. De gymzaal kan eerst in gebruik blijven totdat de nieuwe school is gerealiseerd.

Voor de peuterspeelzaal en de gymzaal is rekening gehouden met onderhoudskosten op klachtenniveau tot en met 2017 en voor het kleedgebouw van de tennisclub tot en met 2016. Voor de sloopkosten, geldt dat deze onderdeel zullen uitmaken van de "Nieuwe Brede school" Baflo.

Tunnel bij het station te Winsum:

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. De tunnel is onlangs compleet gerenoveerd.

Gezien de aard van de onderhoudswerkzaamheden hebben wij er voor gekozen om de onderhoudskosten voor de tunnel op te nemen in het in 2016 te actualiseren beheersplan kunstwerken.

Nieuwe vastgoed ontwikkelingen Brede school in Baflo/Rasquert en Winsum:

De gevolgen van de nieuwe brede school in Rasquert zijn reeds eerder benoemd in dit voorstel. 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 de 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 ca. € 125.000,- 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 is de basis voor de 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 andere redenen voor de toename van de kosten. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Verskil oude en nieuwe gemiddelden op hoofdlijnen:

Indexering prijzen, uurlonen 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. Bij het bedrag voor indexering moet in ogenschouw worden genomen dat het prijspeil van de huidige ramingen op basis van het oude MJOP 01-01-2011 was. Voor de nieuwe ramingen is dat 01-01-2016. Het

betreft dus een periode van vijf jaar wat resulteert in een inflatiepercentage van 1,5% per jaar.

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

Cijfermatige situatie Gebouwenonderhoud:

MJOP:

In onze huidige begroting komen de gemiddelde kosten uit op € 374.983. Op basis van het nieuwe MJOP zijn de gemiddelde onderhoudskosten per jaar € 519.600,-.

Conclusie is dus dat de nieuwe jaarlijkse gemiddelden \pm € 145.000,- hoger liggen dan de oude gemiddelden. Over vijf jaar loopt het tekort op naar € 723.084,- (5 x 145.000,-). De voorziening heeft per 31-12-2014 een omvang van € 541.394,-. De voorziening is derhalve niet toereikend. Hierom stellen we voor een extra storting in de voorziening van € 200.000,- te doen ten laste van de algemene reserve. Hiermee houden we de voorziening op voldoende niveau om de hogere onderhoudskosten voor de komende 5 jaar dekken en voorkomen we dat de voorziening in enig jaar negatief wordt.

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 \pm € 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.

In de onderstaande tabel wordt zichtbaar hoe de onderhoudsvoorziening zich ontwikkelt, met in acht neming van bovenstaande voorstellen:

Jaren	Gemiddelde kosten in begroting	Nieuwe onderhouds- kosten per jaar	Afwijking kosten per jaar/ mutatie voorziening	Reservestand per 31-12 v/h jaar
2014				€ 541.394
2015	€ 374.983	€ 443.000	€ -68.017	€ 473.377
2016	€ 594.983	€ 903.521	€ -308.538	€ 164.839
2017	€ 414.983	€ 520.765	€ -105.782	€ 59.057
2018	€ 434.983	€ 395.891	€ 39.092	€ 98.149
2019	€ 454.983	€ 361.671	€ 93.312	€ 191.461
2020	€ 474.983	€ 508.525	€ -33.542	€ 157.919
2021	€ 494.597	€ 406.819	€ 87.778	€ 245.697
2022	€ 494.597	€ 688.186	€ -193.589	€ 52.108
2023	€ 494.597	€ 418.369	€ 76.228	€ 128.336
2024	€ 494.597	€ 334.381	€ 160.216	€ 288.552
2025	€ 494.597	€ 418.369	€ 76.228	€ 364.780

In de kolom 'gemiddelde kosten in begroting' ziet u de incidentele storting van € 200.000 verwerkt in het jaar 2016 alsmede van 2016 t/m 2020 de jaarlijkse ophoging van € 20.000 ten laste van de stelpost prijsstijgingen.

De algemene reserve bedroeg op 31-12-2014 € 5.215.541.

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

Agendnummer: 14
Vergadering: 8 maart 2016

De raad van de gemeente Winsum;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t :

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.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Winsum in zijn openbare vergadering van 8 maart 2016.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,