

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 1 oktober 2018

Onderwerp: Actualisatie meerjarenonderhoudsplanung gemeentelijke gebouwen 2019-2028.

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Doel: Het doel van deze raadsnota is het toelichten van de geactualiseerde meerjarenonderhoudsplanung gemeentelijke gebouwen 2019-2028 (hierna verder te noemen MJOP) zoals deze is opgenomen in de kadernota en is verwerkt in de begroting. De nieuwe MJOP gebouwen maakt het mogelijk om in de toekomst effectief meerjarig onderhoud aan alle gemeentelijke gebouwen te blijven uitvoeren. Om dit te kunnen doen is het van belang om tijdig de gereserveerde bedragen in de begroting bij te stellen op basis van een geactualiseerde MJOP 2019-2028. E.e.a zoals in artikel 19 van de Financiële verordening gemeente Valkenburg aan de Geul 2017 is vastgelegd.

Samenvatting: In 2013 is de MJOP voor het tijdvak 2013-2022 in de raad vastgesteld. Inmiddels zijn er veel werkzaamheden uitgevoerd, maar ook verschoven of gewijzigd. Hierdoor is het zowel noodzakelijk als wenselijk de plannen te herzien om voor de looptijd 2019-2028 weer actuele MJOP gebouwen te kunnen vaststellen. Bovendien is het e.e.a. gewijzigd in de vastgoedportefeuille van de Gemeente Valkenburg aan de Geul. In paragraaf 2, punt 13 van de kadernota 2018 zijn reeds de financiële consequenties van de verschuiving in de MJOP opgenomen en dit zal ook in de begroting verwerk worden. Deze raadsnota heeft als doel de raad inhoudelijk te informeren over de MJOP 2019-2028.

Advies: Wij adviseren u kennis te nemen van de nieuwe meerjarenonderhoudsplannen voor de periode 2019-2028 voor de gemeentelijke gebouwen en de financiële consequenties tijdens de begrotingsbehandeling als zodanig vast te stellen.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Situatie

Sinds 2013 wordt er gewerkt met de huidige MJOP 2013-2022. Er is binnen deze MJOP veel werk verzet en achterstallig onderhoud is zoveel mogelijk weggewerkt. Nu in 2018 is het moment om de plannen te herzien. Er is gekeken naar de huidige plannen, de niet uitgevoerde of uitgestelde werkzaamheden, en de technische staat waarin de gebouwen zich op dit moment bevinden. Verder is ook naar de technische levensduur van de gebouwdelen gekeken. Op basis hiervan is een nieuwe prognose gemaakt en deze is verwerkt in de MJOP 2019-2028. De samenvattingen van deze plannen zijn als bijlage bij deze raadsnota toegevoegd. Hieronder volgt een korte terugblik op de afgelopen periode en wordt vooruit gekeken op de grotere posten binnen de nieuwe MJOP 2019-2028. Reguliere werkzaamheden als schilderwerken, onderhoud installaties, keuringen van liften etc. zijn uiteraard altijd in de nieuwe MJOP's voorzien. Hieronder volgt een opsomming (zonder volledig te zijn) van de belangrijkste aandachtspunten.

Gemeentehuis

2013-2018: Vanuit de MJOP is het betonrot in de boogconstructies bij de raadzaal hersteld. Ook zijn de platte daken vernieuwd waarbij kunststof dakbedekking in een lichte kleur is toegepast. Hierdoor blijft de opwarming van het gebouw beperkt in de zomer. Het hele buitenwerk is geschilderd en de buitenzonweringen zijn vernieuwd. In 2018 wordt nog overgegaan tot het vervangen van de koelinstallaties in de kantoren. De vervanging van de koeling in de raadzaal is nog niet uitgevoerd omdat er nog geen besluit is genomen over de algehele renovatie van de Raadzaal. **2019-2028:** In deze periode zal de centrale verwarmingsinstallatie en luchtbehandeling vervangen moeten worden. Deze installaties zijn in 2003 in gebruik genomen en moeten na plm 18-20 jaar vervangen worden. Bij deze vervanging zal ook de regeltechniek vervangen worden zodat de installaties efficiënter bediend en gebruikt kunnen worden. Verder heeft het gegolfde dak boven de



raadzaal aandacht nodig. Deze werkzaamheden zijn in de nieuwe MJOP's opgenomen bovenop de reguliere werkzaamheden.

Dependance Gemeentehuis

2013-2018 Dit gebouw in de afgelopen periode verkocht en derhalve vervallen.

Museum Land van Valkenburg

2013-2018: Bij het museum was er sprake van groot achterstallig onderhoud. Hier is een inhaalslag gemaakt waarbij de mergelgevels zijn opgeknapt. Er is een nieuwe HR CV ketel geplaatst. De ingangspartij met het balkon is volledig gerenoveerd en constructief versterkt. Het houtwerk is opgeknapt en geschilderd. Platte daken zijn vernieuwd. De entree in de walravenstraat is vernieuwd en aangepast zodat deze beter past bij het de rest van het gebouw. Binnen in het gebouw zijn tegelvloeren vervangen omdat tegels loslieten. In 2018 wordt de inrichting van de shop nog aangepakt door het museum. Vanuit de MJOP 2013-2022 wordt hierbij de tegelvloer vervangen en het stucwerk van het plafond hersteld.

2019-2028: Het blijft belangrijk om met name het mergelwerk en schilderwerk aan de buitenzijde bij te houden. Met behulp van een SIM subsidie (Subsidie instandhouding monumenten) is het mogelijk om ervoor te zorgen dat het monument beter behouden blijft. Tevens is er subsidie aangevraagd om de klok in de toren te restaureren zodat deze weer functioneel wordt. In de nieuwe MJOP zijn de benodigde middelen opgenomen om in combinatie met de subsidie dit monument op de juiste manier te onderhouden.

Sjaloensmolen

2013-2018: In deze periode is voornamelijk kleiner onderhoud uitgevoerd aan de moleninstallaties. Eind 2018/begin 2019 zal er nog groot onderhoud uitgevoerd worden dat voorzien was binnen de MJOP 2013-2022. Ook dit onderhoud wordt uitgevoerd door gebruik te maken van een reeds verkregen SIM subsidie naast de eigen MJOP, in verband met de aanvraag voor deze subsidie zijn de werkzaamheden tijdelijk doorgeschoven.

2019-2028: Omdat het een monumentale watermolen betreft en het IVN hier ook op educatieve wijze gebruik van de maalinstallatie van de molen is het van belang om vooral de werktuigbouwkundige installatie goed te onderhouden. Verder zit er veel constructief houtwerk in het gebouw dat regelmatig aandacht vereist. De leien daken zullen ook periodiek nagelopen moeten worden.

Welzijnscentrum Berg en Terblijt

2013-2018: Aangezien dit een van de jongere gebouwen betreft is hier weinig bijzonder onderhoud uitgevoerd. Het buitenschilderwerk is in 2017 uitgevoerd.

2019-2028: De platte daken van dit gebouw zijn van matige kwaliteit. Gezien de technische staat en de levensduur verwachten we het dak te moeten vernieuwen rond 2020. De cv ketels in het gebouw zullen op basis van levensduur omstreeks 2021 aan vervanging toe zijn. Deze posten zijn in de MJOP voorzien.

Scouting Berg en Terblijt

2013-2018: Bij dit gebouw is het onderhoud in de afgelopen periode beperkt tot buitenschilderwerk en kleine werkzaamheden.

2019-2028: In deze periode bereikt het pand de leeftijd van 20 jaar. Het dak zal toe zijn aan vervanging van de bitumineuze dakbedekking en ook de CV ketels zullen vervangen worden. Deze posten zijn in de MJOP voorzien.

Brandweerkazerne

2013-2018: In deze periode zijn de daken vernieuwd. De gevels zijn geschilderd. De CV en boilerinstallatie is vernieuwd. In 2018 is na een aanrijding de sectionaalpoort vervangen.

2019-2028: In de komende periode zal de luchtbehandeling van het gebouw vervangen moeten worden. Voor de rest zijn er geen grote uitgaven te verwachten, los van het reguliere onderhoud.

Kassagebouw bij gemeentegrot

2013-2018: Geen bijzonderheden.

2019-2028: Het dak van het kassagebouw is in een matige staat. Mede door de regelmatig vallende mergelblokken en de leeftijd van het dak is in de komende periode voorzien in het vervangen van de dakbedekking. Voor de rest zijn er geen bijzonderheden.

Sporthal de Bosdries:

2013-2018: Bij deze sporthal zijn in de afgelopen periode alle buitenkozijnen vervangen. Er is gekozen voor aluminium kozijnen waardoor het toekomstige onderhoud hier tot een minimum beperkt blijft. Verder is de trenomat “optrekwand” in de hal vervangen, en is in de sporthal en de kleedruimten LED verlichting aangebracht.

2019-2028: Deze sporthal is over het algemeen in een goede bouwkundige staat. Gezien de leeftijd komen er wat grotere vervangingen aan de orde waarmee de hal weer jaren vooruit kan.

Aandachtspunten voor de komende periode zijn de vervanging van de sportvloer in de hal. Het vernieuwen van de daken en gevelbeplating. Ook de CV ketel van het pand zal vernieuwd worden. Deze posten zijn in het MJOP voorzien.

Kasteel Oost incl. Bijgebouwen

2013-2018: In het plan van 2013 was voorzien het kasteel binnen 3 jaar af te stoten. Hierop zijn destijds al de onderhoudsbudgetten aangepast. In 2018 is de overdracht een afrondende fase ingegaan. In het nieuwe plan is kasteel oost dan ook niet meer meegenomen.

Bibliotheek Valkenburg

2013-2018: Bij de bibliotheek is groot onderhoud uitgevoerd. De kozijnen van de zij- en achtergevels zijn vervangen. De daken zijn vernieuwd en zijn 2 nieuwe CV ketels geplaatst.

2019-2028: Voor deze periode is alleen regulier onderhoud voorzien. Er zijn geen bijzonderheden.

Multifunctioneel centrum St Pieter (‘pradoegebouw’)

2013-2018: In het plan van 2013 was voorzien dit gebouw dit gebouw op korte termijn af te stoten. Er is geen onderhoud gepleegd. In 2018 wordt er nog steeds onderhandeld over de overdracht. In het nieuwe plan is het multifunctioneel centrum St Pieter niet meer opgenomen.

Woning Wehryweg 6

2013-2018: In de voormalige portierswoning is weinig onderhoud noodzakelijk geweest. Alleen het buitenschilderwerk is uitgevoerd.

2019-2028: Door het vele houtwerk aan de gevels blijft schilderwerk hier een aandachtspunt, met name het “vakwerk” heeft veel aandacht nodig (houtrot). Ook is opgenomen om de leien aan de zijkant van de dakkapel te vervangen omdat deze mogelijk asbesthoudend zijn.

Cafe C'est La Vie

2013-2022: In deze periode zijn de platte daken vernieuwd. Op de woonverdieping worden in 2018 nog nieuwe kozijnen met dubbel glas geplaatst. De mergelwanden aan de achterzijde van het pand zijn hersteld en opnieuw gevoegd. In 2018 is tevens de CV ketel met spoed vervangen in verband met een defect.

2019-2028: In deze periode zijn gebruikelijke onderhoudswerken opgenomen. Op de slaapverdieping zal in deze periode een vervanging van de kozijnen met enkel glas plaatsvinden.

Geulpoort en Grendelpoort.

2013-2018: In deze periode zijn de Geulpoort en Grendelpoort gerealiseerd. Er was nog niet in een MJOP voorzien voor deze gebouwen.

2019-2028: Ondanks dat het nieuwe gebouwen betreft is het noodzakelijk jaarlijks (preventief) onderhoud te plegen. Het mergelwerk heeft regelmatig onderhoud nodig, de houten kap moet periodiek gecontroleerd worden op ongedierte en de constructieve verbindingen moeten worden gecontroleerd en aangedraaid. De bliksembeveiliging dient gekeurd te worden etc. Hiervoor is nu ook een MJOP beschikbaar waarmee we jaarlijks dit onderhoud kunnen gaan oppakken.

Berkelpoort

2013-2018: Voor deze poort was geen MJOP beschikbaar. Eventuele problemen werden vanuit overige budgetten opgelost of zijn steeds blijven liggen

2019-2028: Voor dit gebouw is nu ook een MJOP opgesteld. Bij de inspectie is gebleken dat de loopbrug in een zeer slechte staat verkeerd. Ook het mergelwerk van de "kleine" toren is in zeer slechte staat. Er dient in de komende periode groot onderhoud gepleegd te worden om ook de 3^e stadspoort van het historische centrum weer in een nette staat te krijgen zodat dit een visitekaartje voor de gemeente blijft. Bovendien wordt het gebouw intensiever gebruikt sinds de afdeling VTH vanuit deze locatie de camerabewaking en coördinatie van evenementen verzorgt.

Kinderdagverblijf Broekhem

2013-2018: Voor gebouw was geen MJOP beschikbaar.

2019-2028: Voor dit gebouw zijn de reguliere onderhoudswerken opgenomen in de MJOP.

Woonwagencentra:

2013-2018: Voor deze gebouwen was een MJOP beschikbaar, echter heeft inmiddels een overdracht van de taken plaatsgevonden naar PIM (Partners In Maatwerk). Zij voeren namens de gemeente het volledige beheer van de woonwagenlocaties uit waaronder ook het groot- en klein onderhoud. Zij hebben in 2017 en 2018 een 0-meting uitgevoerd en renovaties uitgevoerd om zo tot een goede uitgangssituatie te komen. Zij stellen ook de MJOP's voor de woonwagenlocaties op.

2019-2028: Voor deze periode zijn de reguliere onderhoudskosten voorzien voor de woonwagenlocaties. Let op, vervangingen van woonwagens of herinrichting van locaties zijn hierin niet opgenomen. Het betreft uitsluitend het bezit in stand houden zoals het nu aanwezig is op de diverse locaties. Verder heeft er een correctie plaatsgevonden waardoor nu ook de BTW component is meegenomen in de begroting.

3. Relatie met bestaand beleid

Algemeen

Binnen de gemeente wordt periodiek een onderhoudsronde uitgevoerd op de MJOP's. Conform de financiële verordening Gemeente Valkenburg aan de Geul 2017 zou deze onderhoudsronde in de toekomst eens per 4 jaar plaats moeten plaatsvinden. De volgende actualisatie zal derhalve in de begrotingsbehandeling van 2022 plaatsvinden.

Duurzaamheid.

De MJOP 2019-2028 is een doorvertaling van de bestaande MJOP 2013-2022. Hierin is enkel regulier onderhoud voorzien. Extra kosten voor het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen zijn hierin niet meegenomen. Hierover zal de raad mocht dit aan de orde zijn separaat worden geïnformeerd. Bij de reguliere vervangingen wordt voor zover dit mogelijk is voor een duurzame oplossing gekozen, mits dit budgetneutraal kan worden uitgevoerd. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het toepassen van LED verlichting ter vervanging van traditionele verlichting.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Het op peil brengen van de onderhoudsvoorziening gebouwen en jaarlijks beschikbaar stellen van de benodigde budgetten cfm. MJOP 2019-2028 om hiermee de komende jaren de gebouwen in beheer van de gemeente doelmatig te onderhouden. Hiermee zullen de gebouwen in een goede technische staat gehouden worden, en zullen veilig en goed bruikbaar blijven voor de gebruikers en hun waarde behouden voor eventuele toekomstige verkoop of herbestemming.

5. Samenwerking

N.V.T.

6. Aanbestedingen

De werkzaamheden die in de onderhoudsplanning zijn opgenomen zullen na goedkeuring allen conform het aanbestedingsbeleid van de gemeente Valkenburg aan de Geul in de markt worden gezet. Voorafgaand hieraan zal altijd nog een technische opname volgen om te bezien of de werkzaamheden cfm. de prognose op dat moment noodzakelijk zijn. Als er aanleiding voor is zullen werken worden verschoven binnen de gestelde kaders.

7. Financiën

De nieuwe MJOP 2019-2028 voor de gemeentelijke gebouwen en de bijbehorende onderhoudskosten leidt ertoe dat de jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening structureel moet worden opgehoogd met € 30.000,-. Bij de bepaling van dat bedrag is er rekening mee gehouden dat een aantal eigendommen is verkocht, zoals de dependance van het bestuurscentrum, c.q. nog zal worden verkocht, zoals kasteel Oost en het Pradoegebouw. Deze financiële gevolgen zijn al meegenomen in de kadernota en worden ook verwerkt in de begroting.

8. Communicatie

Indien er tijdens de looptijd van de nieuwe MJOP substantiële financiële afwijkingen worden geconstateerd, welke tot bijstelling van de in het MJOP 2019-2028 opgenomen bedragen leiden, zal de raad hierover uiteraard worden geïnformeerd.



9. Afwegingen en Advies

Advies

Wij adviseren u kennis te nemen van de geactualiseerde meerjarenonderhoudsplannen voor de periode 2019-2028 voor de gemeentelijke gebouwen en de financiële consequenties tijdens de begrotingsbehandeling als zodanig vast te stellen.

10. Bijlagen

MJOP 2019-2028 gebouwen door Kompas voor de gemeentelijke gebouwen

MJOP 2019-2028 woonwagenlocaties door PIM voor de woonwagenlocaties

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,

L.T.J.M. Bongarts
algemeen directeur/gemeentesecretaris

dr. J.J. Schrijen
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 28 augustus 2018;

Gehoord de raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer de dato 11 september 2018;

B e s l u i t :

- De geactualiseerde meerjarenonderhoudsplannen voor de periode 2019-2028 voor de gemeentelijke gebouwen vast te stellen.
- In te stemmen met het structureel verhogen van de jaarlijkse donatie aan de onderhoudsvoorziening gebouwen met € 30.000,00 en dit mee te nemen in de begroting.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 1 oktober 2018.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

dr. J.J. Schrijen,
voorzitter