Gebouwenbeheerplan
2024 - 2028

juli 2023
Team Techniek en Uitvoering

1. Inleiding

In 2016 is het gebouwenbeheerplan door de raad vastgesteld. In 2017 heeft dat beheerplan een vervolg gekregen met het vaststellen van het gebouwenbeleid ‘Toekomstbestendig Vastgoed Terschelling’. Inmiddels is het na zes jaar noodzakelijk om het gebouwenbeheerplan te actualiseren en een goed moment om het gebouwenbeleid te evalueren.

In dit gebouwenbeheerplan, worden de doelstellingen van het gebouwenbeleid tegen het licht worden gehouden en worden voorstellen gedaan om die, waar nodig, te actualiseren. Dit gebouwenbeheerplan vormt daarmee de basis voor het actualiseren van de onderhoudsvoorziening voor het gemeentelijk vastgoed, maar is ook een vooruitblik op de opgaven waarvoor de gemeente Terschelling staat met betrekking tot het instandhouden van de voorzieningen en de verduurzaming van dat vastgoed. Er is daarbij ook zoveel mogelijk een verband gelegd met ander beleid dat ook het vastgoedbeheer van de gemeente raakt.

2. Gebouwen beleid 2017 ‘Toekomstbestendig Vastgoed Terschelling’

In 2017 is het gebouwenbeleid ‘Toekomstbestendig Vastgoed Terschelling’ vastgesteld. In ‘Toekomstbestendig Vastgoed Terschelling’ is aangegeven dat vastgoed een belangrijk middel is dat kan helpen om gewenste ontwikkelingen op gang te krijgen en zo de realisatie van beleidsdoelen te ondersteunen. Voor alle gebouwen zijn de kansen in beeld gebracht en waar de keuzes en opgaven liggen. De focus lag primair bij ‘kansen voor woningbouw’, ‘kansen voor clustering van voorzieningen’ en ‘kansen voor integrale ontwikkeling van gebieden / plots’.

Toekomstbestendig Vastgoed Terschelling brengt een onderscheid aan tussen gebouwen die dienen voor de instandhouding van een maatschappelijke kernportefeuille, daarvoor worden richtinggevende uitgangspunten gegeven, en gebouwen die afgestoten kunnen worden, voor die gebouwen worden uitgangspunten voor de verkoop gegeven. Per gebouw is een afweging gemaakt of het tot het basisvoorzieningenniveau behoorde, of kon worden afgestoten.

Een belangrijk uitgangspunt voor instandhoudingsportefeuille was dat elk pand wordt voorzien van een conditiemeting, een meerjarig onderhoudsprogramma (25 jaar), een standaard kwaliteitsnorm en een jaarplan. De conditiemeting gebeurt volgens de systematiek van de NEN 2767; conditiemeting. In ‘Toekomstbestendig Vastgoed Terschelling’ is het werken met die systematiek vastgelegd.

Het uitgangspunt van de NEN 2767-reeks is het bereiken van een transparante, herleidbare en daarmee persoonsonafhankelijke vaststelling en registratie van gebreken. Dit leidt tot een eenduidige conditie waarmee de technisch toestand op het moment van inspectie wordt vastgelegd. Volgens de systematiek van de NEN 2767 worden van een gebouw de samenstellende constructiedelen (elementen) benoemd, en wordt de onderhoudstoestand per element gekwalificeerd met een conditieniveau. De conditieniveaus hebben een schaal van 1 tot 6, waarbij 1 zeer goed (nieuwbouwniveau) is en 6 zeer slecht (grote onderhoudsschade: vervangen is noodzakelijk). ‘Toekomstbestendig Vastgoed Terschelling’ geeft aan dat de onderhoudskwaliteit minimaal een gemiddeld conditieniveau 3 moet hebben, dit is een sober en doelmatig niveau en gaat uit van een daaraan gekoppelde functionele in stand houding.

Op grond van conditiemetingen en daardoor inzicht in de staat van onderhoud, is vervolgens een meerjaren onderhoudsplan (mjop) op basis van een doorlooptijd van 25 jaar bepaald. Een dergelijke termijn garandeert dat alle bouwonderdelen en installaties in de verschillende onderhoudscycli ook zijn opgenomen in het mjop. Vervolgens wordt op basis van dit 25 jarig onderhoudsplan een gemiddelde jaarlijkse onderhoudslast bepaald.

Een ander uitgangspunt voor de instandhouding van de maatschappelijke kernportefeuille in ‘Toekomstbestendig Vastgoed Terschelling’ is dat er voor elk pand een verduurzamingsplan wordt opgesteld. Daarom is er in 2020 al een verduurzamingsplan opgesteld voor een aantal gebouwen.

3. Uitgangspunten gebouwbeheer

3.1 Beleidsontwikkeling

Voor deze actualisatie van het beheerplan voor het gemeentelijk onroerend goed willen we grotendeels vasthouden aan de uitgangspunten die zijn gehanteerd in het gebouwenbeleid van 2017. We zien vastgoed nog steeds als een belangrijk middel is dat kan helpen om gewenste ontwikkelingen op gang te krijgen en zo de realisatie van beleidsdoelen te ondersteunen. De keuzes en opgaven die eerder in beeld zijn gebracht worden in geëvalueerd. En er wordt gekeken wat de stand van zaken is rond integrale ontwikkeling van gebieden / plots.

De conditie van alle panden is opnieuw gemeten, ook voor de meeste gebouwen die in 2017 zijn gecategoriseerd als af te stoten. Een rapport van de conditiemeting, met daarin opgenomen het mjop, is maakt onderdeel uit van dit beheerplan. De mjop's voor de verschillende gebouwen vormen de basis voor twee belangrijke pijlers onder het gebouwenbeheerplan, de beheerplannen per gebouw en de onderhoudsvoorziening voor het gemeentelijke onroerend goed.

Verduurzaming en daarmee CO2-reductie is nog steeds een belangrijk speerpunt van de gemeente Terschelling. De huidige coalitie sluit zich qua reductie van CO_2-uitstoot aan bij de wettelijke- en beleidsdoelen van de landelijke overheid. Deze wettelijke- en beleidsdoelen komen voort uit internationale afspraken en vormen tezamen de wettelijke- en beleidskaders van het uitvoeringsprogramma 'Terschelling Samen Duurzaam 2023-2026'. Het uitvoeringsprogramma 'Terschelling Samen Duurzaam 2023-2026' geeft de doelen en ambities weer van de gemeente Terschelling op het gebied van duurzaamheid en de manier waarop we toewerken naar deze doelen. Onderdeel hiervan is het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Als gemeente dienen wij hier het goede voorbeeld in te geven en daarom is het verduurzamen van de eigen gebouwen richting energieneutraal erg belangrijk. Landelijk is in het klimaatakkoord opgenomen dat in 2050 geen CO2 meer wordt uitgestoten en er geen fossiele gas meer gebruikt wordt.

In 2020 is voor een deel van het gemeentelijk vastgoed al een verduurzamingsplan opgesteld. Voor deze actualisatie van het gebouwenbeheerplan zijn die verduurzamingsplannen geactualiseerd en zijn er voor nog een aantal panden aanvullend ook verduurzamingsplannen opgesteld.

3.2 Reikwijdte

In dit beheerplan voor het gemeentelijk onroerend goed zijn niet alle gebouwen opgenomen. Buiten deze aanpak vallen de schoolgebouwen, het zwembad en de passantenhaven.

Voor de beheerplannen van de schoolgebouwen is onlangs door de raad het Integraal Huisvestingsplan voor onderwijsgebouwen (IHP) vastgesteld. In dat IHP zijn de afspraken vastgelegd voor de plannen voor de schoolgebouwen. Er is wel een relatie tussen dit beheerplan voor het gemeentelijk vastgoed en het IHP, het beleid voor een aantal gemeentelijke gebouwen heeft een duidelijk verband met de plannen voor de schoolgebouwen.

Voor het zwembad en de passantenhaven ligt de exploitatie inclusief het opstellen en uitvoeren van de mjop's bij de exploitanten, bij respectievelijk Optisport en de stichting Passantenhaven, maar ook voor de Passantenhaven geldt dat er een link is, met in dit geval, de andere gebouwen die behoren tot het havenbeheer, gezien de ontwikkelingen die er nog steeds lopen rond de consolidatie van de havens.

Per gebouw heeft dat geleid tot een gebouwdocument met daarin de volgende onderdelen:
- beheerdocument per gebouw
- een NEN 2767 Rapportage van de conditiemeting met daarin opgenomen het mjop,
- Indien van toepassing een verduurzamingsplan.

3.3 Gebouwdocument

In het gebouwdocument worden relevante gegevens en uitgangspunten toegelicht; beleid, eigendom, beheer en onderhoud, voor dat gebouw. In het gebouwdocument worden per gebouw een aantal aandachtpunten behandeld. In bijlage 3 wordt een toelichting gegeven op de gebouwdocumenten.

4. Planning

4.1 Planmatig onderhoud

Aan de hand van de actualisatie is het mjop voor alle gebouwen geactualiseerd. Een deel van dat planmatige onderhoud zal jaarlijks en volgens de planning worden uitgevoerd. In elk geval vormen de mjop's per gebouw de basis voor de geactualiseerde onderhoudsvoorziening. De totalen per gebouw zijn opgenomen in een totaalblad. Dat totaalblad is als bijlage 1, Overzicht 25 jaren planmatig onderhoud, alle gebouwen.

4.2 Projectmatige aanpak

Het planmatig onderhoud voorziet alleen in instandhouding van de bestaande toestand. Waar dat mogelijk is en dat niet of in beperkte mate kostenverhogend werkt, kan bij vervangingen conform de onderhoudsplanning een kwaliteitsverbetering plaats vinden, maar structurele verbeteringen worden niet via het onderhoud gerealiseerd. Bij het uitvoeren van planmatig onderhoud zal een gebouw daarom na verloop van tijd daarom toch verouderen. De aanpak van die veroudering vraagt om een uitgebreidere aanpak. Periodiek kan daarvoor groot onderhoud of renovatie voor een pand worden ingepland, waarbij investeringen kunnen worden gedaan in het up tot date krijgen van dat gebouw. Op die wijze kan de verduurzaming worden gerealiseerd en kunnen bijvoorbeeld ook functionele aanpassingen gerealiseerd worden. Wel kunnen op zo'n investeringsmoment worden gekeken of er in het mjop van dat gebouw rond het jaar van de investering grotere onderhoudswerkzaamheden zijn ingepland, die tegelijkertijd met de investering in dat project kunnen worden meegenomen.

Daarom is een vooruitblik gemaakt op een gefaseerde aanpak van alle gemeentelijke gebouwen. Die fasering is weergegeven in bijlage 3, Overzicht onderhoudsprojecten, overige werkzaamheden en verduurzaming. Dit is een prognose die per gebouw is gebaseerd op het mjop leeftijd/jaar van laatste groot onderhoud en de noodzaak voor ruimtelijke of functionele aanpassingen.

Er spelen echter ook andere aspecten die van invloed zijn op de planning voor de uit te voeren projecten. Daarom wordt onderstaand een toelichting gegeven op de projectenplanning. In het totaaloverzicht in bijlage 3 en in de deeloverzichten zijn 2 kleuren gebruikt voor de projecten die binnen de eerste 5 jaar voorzien zijn. Groen als er geen belemmering is voorzien en dat een project in principe doorgang kan vinden, en oranje voor die gevallen waar andere overwegingen voor het doorgaan van een project een rol spelen. De projecten die buiten de looptijd van dit gebouwenbeheerplan vallen zijn wel in de vooruitblik opgenomen maar grijs gekleurd, van die projecten is nog geen voorspelling gedaan en wordt daar nog geen toelichting opgegeven.

Het totaalbedrag over 25 jaar in de bijlage 2 is een maximum als alle bestaande gebouwen gehandhaafd blijven en aangepakt worden. Als er echter andere keuzes worden gemaakt zal het bedrag voor de projectmatige aanpak van het betreffende gebouw vervallen. Er moet wel rekening mee worden gehouden dat in dat geval op een andere wijze een investering zal worden gedaan als de voorziening in een ander te renoveren of nieuw te bouwen gebouw gehuisvest zal worden.

4.2.1 Projecten eerste 5 jaar

Dit gebouwenbeheerplan heeft een looptijd van 5 jaar van 2024 tot en met 2028. In die periode zijn onderstaande projecten voorzien.

Overzicht projecten 2024 - 2028

Jaar	Gebouw	Toelichting
2024	Gemeentewerf	Groot onderhoud en verduurzaming kan worden uitgevoerd. Er ligt al een plan. Dat kan worden geactualiseerd.
	Voormalig reddingbootschuur West en - Strandvonderijschuur Hoorn	Groot onderhoud kan worden uitgevoerd. Er ligt al een plan. Dat kan worden geactualiseerd.
	Havenkantoor en woning	Onderhoud kan niet meer wachten, kantoren moeten verplicht Energielabel C hebben.
2025	Sportgebouw Hoorn (AVV)	Groot onderhoud en verduurzaming kan worden uitgevoerd. Gebouw is verouderd.
	Mfc Driemaster	Noodzakelijk onderhoud en verduurzaming kan worden uitgevoerd. Uitvoering combineren met renovatie/ nieuwbouw SG ’t Schylger Jouw volgens planning IHP.
2026	Voormalig botenloods RWS	Groot onderhoud en verduurzaming is afhankelijk van visie op havenbeheer en keuzes die daarin gemaakt worden.
2026	Gymzaal Hoorn Dorpshuis Hoorn	Groot onderhoud en verduurzaming is afhankelijk van uitwerking IHP betreffende Hoorn.
2027	Gemeentehuis	Groot onderhoud en verdere verduurzaming kan worden uitgevoerd. Tevens kunnen plannen voor functionele wijzigingen worden meegenomen in de planvorming en uitvoering.
2028	Gymzaal West	Groot onderhoud en verduurzaming of nieuwbouw (enkele) gymzaal is afhankelijk van keuze voor gymzaal of sporthal in Midsland.

4.2.2 Gymzalen en dorpshuizen

In 2023 is het IHP voor de schoolgebouwen vastgesteld. In het IHP zijn koppelkansen benoemd die de gymzalen en dorpshuizen betreffen. In onderstaand overzicht is aangegeven wat de koppelkansen betekenen voor de geplande aanpak van de huidige accommodaties. Groot onderhoud voor dorpshuis de Stoek en de gymzaal Hoorn is in 2026 noodzakelijk, gezien de leeftijd en de staat van de huidige gebouwen.

Overzicht projecten gymzalen en dorpshuizen

Jaar	Gebouw	Toelichting
2025	Driemaster	Groot onderhoud en verduurzaming kan worden uitgevoerd. De uitvoering kan worden gecombineerd met renovatie of nieuwbouw van SG 't Schylger Jouw
2026	Gymzaal Hoorn	Uitvoering van IHP voor Hoorn is volgens het IHP gepland voor 2025 – 2027. Als verplaatsing van gymzaal en dorpshuis niet doorgaat, kan groot onderhoud en verduurzaming uitgevoerd worden tegelijkertijd met de aanpak van het schoolgebouw. Als verplaatsing wel doorgang vindt kan aanpak van de huidige locatie vervallen. In het IHP is een investering voor verplaatsing van de gymzaal wel meegenomen, voor het dorpshuis niet.
	Dorpshuis Hoorn	
2028	Gymzaal West	Aanpak van de gymzaal West is volgens het IHP gepland voor 2027 – 2029. Als in Midsland een gymzaal blijft, kan groot onderhoud en verduurzaming uitgevoerd worden. Als in Midsland een sporthal gerealiseerd wordt, dan kan groot onderhoud en verduurzaming vervallen en een nieuwe gymzaal gebouwd worden. In het IHP is een investering voor nieuwbouw van een gymzaal.

4.2.3 Woningen

De gemeente bezit in totaal nog 14 woningen. Eén van die woningen is de ambtswoning, die vormt een aparte categorie en wordt afzonderlijk in dit plan behandeld. Een andere is de Willem Barentszkade 26, deze is meer verwant met het havenbeheer, onder die paragraaf is de problematiek rond deze woning ook benoemd. De overige 12 woningen vallen onder verhuur gemeentewoningen. Aanpak van deze woningen is voor de komende 5 jaar nog niet voorzien. De reden daarvoor is dat veel woningen nog vallen onder diverse potentiële gebieds- en vastgoedontwikkelingen die nog in ontwikkeling zijn. Als die ontwikkelingen niet doorgaan of vertraging oplopen, moet helder zijn dat de aanpak van de woningen wel door moet gaan. Voorkomen moet worden dat ze te zeer achteruitgaan.

De projectmatige aanpak is zoveel mogelijk gepland op momenten dat onderhoud van de betreffende woningen noodzakelijk is om ze op peil te houden, of omdat het echt noodzakelijk is om ze aan te pakken. Voor een aantal woning geldt dat het onderhoud nu al matig is. Die woningen worden tegen een beperkte huursom verhuurd, of ‘om niet’ in gebruik gegeven. De laatste jaren heeft er minimaal onderhoud plaatsgevonden met het oog op een voorziene sloop. Als die sloop telkenmale wordt uitgesteld, komt er een moment dat ook ingebruikgeving niet meer mogelijk is. De aanpak van die woning kan tegen het geplande moment daarvoor worden overwogen, als de omstandigheden dan mogelijk gewijzigd zijn en die woningen daardoor toch behouden kunnen blijven. Verkoop blijft dan ook een mogelijkheid en als de woningen opgeknapt zijn zullen ze bij verkoop ook een hogere opbrengst genereren.

Voor de woningen is in de onderstaande tabel een overzicht van de aanpak gemaakt. Voor de meeste panden zal gelden dat de aanpak geen doorgang hoeft te vinden als de gebiedsontwikkelingen de komende jaren conform de plannen daarvoor worden uitgevoerd.

Overzicht projecten woningen

Jaar	Gebouw	Toelichting
2029	Dellewal 13/14	Aanpak projectmatig als dat past binnen ontwikkelingen rond Dellewal die op dat moment voorzien zijn.
2030	Trompstraat 1/3 en Burgemeester Mentzstraat 44	Aanpak projectmatig als het complex dan nog niet verkocht is.
2031	Schoolstraat 14	Aanpak projectmatig als past binnen de ontwikkelingen rond de ontwikkeling van het CNL-terrein die op de dat moment voorzien zijn.
2034	Burgemeester van Heusden-weg 16	Aanpak projectmatig als de woning dan nog niet gemuteerd en verkocht is.
2035	Burgemeester van Heusden-weg 38/38a	Aanpak projectmatig als dat past binnen ontwikkelingen rond Dellewal die op dat moment voorzien zijn.
2036	Dellewal 12	Aanpak projectmatig als dat past binnen ontwikkelingen rond Dellewal die op dat moment voorzien zijn.
2040	Dorpsstraat 52	Aanpak projectmatig als dat past binnen ontwikkelingen rond de gebiedsontwikkeling voor Hoorn die op dat moment voorzien zijn.
2041	Oude Duinweg 2	Aanpak projectmatig als de woning dan nog niet gemuteerd en verkocht is.

4.2.4 Gebouwen haven

De gedachte is dat de havenbeheerfuncties in de toekomst worden samengevoegd. Het ontbreekt echter aan een visie waar en hoe dat moet worden gerealiseerd. Ondertussen raken de huidige gebouwen verouderd en vragen om een aanpak. Wat de toekomstige locatie wordt, en welke functies daar een plek krijgen is afhankelijk van de verschillende processen; ontwikkeling Tonnenloods, Havenproject, consolidatie en visie vanuit gemeentelijk havenbeheer. Daar willen wij aan toe voegen dat de locatie van het huidige kantoor en naastgelegen woning in de overwegingen meegenomen zou moeten worden. De locatie is al in gemeentelijk bezit, en er kan ook in stappen naar samenvoegen worden toegewerkt. Een keuze voor een locatie kan helpen om sturing te geven aan de invulling van het onderhoud op korte termijn. In onderstand overzicht is een overzicht van de geplande projecten gegeven.

Overzicht projecten haven

Jaar	Gebouw	Toelichting
2024	Havenkantoor en woning (Willem Barentszkade 26/26b)	Onderhoud kan niet meer wachten, kantoren moeten verplicht Energielabel C hebben.
2026	Voormalig botenloods RWS	Groot onderhoud en verduurzaming is afhankelijk van visie op havenbeheer en keuzes die daarin gemaakt worden.
2029	Toiletgebouw bruine vloot	Groot onderhoud en verduurzaming is afhankelijk van visie op havenbeheer en keuzes die daarin gemaakt worden.
2030	Willem Barentszkade 26	Verduurzaming is afhankelijk van visie op havenbeheer en keuzes die daarin gemaakt worden.
2034	Willem Barentszkade 26a	Groot onderhoud en verduurzaming is afhankelijk van visie op havenbeheer en keuzes die daarin gemaakt worden.

5. Financieel

Door te werken met een onderhoudsvoorziening in de begroting wordt het mogelijk om jaarlijks variabele kosten voor onderhoud te spreiden over meerdere jaren. Daardoor wordt het ook mogelijk om werkzaamheden naar voren te halen of juist door te schuiven als de situatie daarom vraagt, zonder dat het budget dat daarvoor nodig is vervalt of juist extra aangevraagd moet worden. Onderdeel van dit proces is dat bij de begroting het jaarplan beheer en onderhoud van de in stand houding portefeuille van het betreffende begrotingsjaar wordt gevoegd. Doordat het jaarplan uitgaat van de in dat jaar uit te voeren noodzakelijke werkzaamheden zijn stortingen en onttrekkingen veelal niet gelijk aan elkaar. De onderhoudsvoorziening functioneert dan ook als een egalisatiereserve op onderhoudsuitgaven en vangt zo pieken en dalen op.

In de huidige voorziening voor het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed zijn alleen de onderhoudskosten opgenomen uit de mjop's van de panden die onder het basisvoorzieningenniveau vallen. De onderhoudskosten in de mjop's voor de overige panden waren als eenmalige uitgave in het betreffende begrotingsjaar opgenomen. Voor de te actualiseren onderhoudsvoorziening is het voorstel om de onderhoudskosten van de af te stoten panden weer in de voorziening onder te brengen. Het is gebleken dat het onderhoud van die panden geen prioriteit heeft of door capaciteitsproblemen niet uitgevoerd wordt. Door dat onderhoud weer in de voorziening onder te brengen kan dat onderhoud als het wordt uitgesteld worden doorgeschoven en alsnog worden uitgevoerd. Daarom is het voorstel om het onderhoud van alle panden, ook de af te stoten gebouwen, in de voorziening worden opgenomen. Het onderhoud kan dan volgens het mjop worden uitgevoerd.

De voorziening dient voor het uitvoeren van het noodzakelijke onderhoud. Naast het onderhoud moeten gebouwen verduurzaamd worden en worden er soms functionele aanpassingen gevraagd. In de gebouwdocumenten is dit aangegeven. Naast de voorziening is er daarom een overzicht gemaakt van de investeringen die verwacht worden. Dat overzicht vormt tevens een doorkijk naar de projecten die de komende jaren te verwachten zijn.

6. Bijlagen

Bijlage 1, Overzicht 25 jaren planmatig onderhoud, alle gebouwen
Bijlage 2, Overzicht 25 jaren projecten, alle gebouwen
Bijlage 3, Overzicht dotatie en voorziening
Bijlage 4, Gebouwdocument per gebouw:

- 01 leeswijzer gebouwdocumenten
- 611102 ambtswoning
- 612011 gemeentehuis
- 612071 gemeentewerf
- 618500 museum CNL
- 618600 museum behouden huys
- 619211 verhuur gemeentewoningen
- 619221 verhuur gemeentegebouwen
- 619235 oude campus
- 630411 onderhoud begraafplaatsen
- 633031 beheer binnenhavens
- 644102 multifunctioneel gebouw driemaster
- 644611 sportgebouw hoorn
- 644640 gymzaal west
- 644650 gymzaal hoorn
- 645131 dorpshuis hoorn