Raadsvergadering : 11 oktober 2021

Agendapunt : 16

Onderwerp : Meer jaren onderhoudsplan gemeentelijke gebouwen

Beslispunten

1. Het voorgestelde meer jaren onderhoudsplan voor de gemeentelijke bouwen vast te stellen;
2. Het meer jaren onderhoudsplan gemeentelijke gebouwen op te nemen in de begroting 2022.

Samenvatting

Jaarlijks worden de gemeentelijk gebouwen geïnspecteerd en wordt een inschatting gemaakt van het uit te voeren onderhoud. Op basis daarvan wordt nog niet noodzakelijk onderhoud uitgesteld.
Mocht onderhoud eerder moeten worden uitgevoerd, dan worden gegevens eveneens verwerkt in Meer Jaren Onderhouds Plan (MJOP). Het voorliggende plan is voor de periode 2022-2026.

Aan de raad,

1. Aanleiding

Jaarlijks worden onze gebouwen geïnspecteerd en vindt er overleg met de gebruikers of beheerders plaats.
Op basis daarvan wordt een inschatting gemaakt van het te verwachten onderhoud en de daarmee gemoeide onderhoudskosten.
De kosten voor het dagelijks en regulier onderhoud zijn ook zichtbaar gemaakt binnen deze MJOP jaar. Soms heeft het geleid tot aanpassingen van wat vorig jaar was opgenomen en nieuwe (nog onbekende) te onderhouden punten.

2. Beoogd resultaat

De MJOP als onderlegger te verwerken in de begroting 2022 en een doorkijk te maken naar de bestemmingsreserve gebouwen voor de middellange termijn (2022-2026)

3. Argumenten

Alle objecten die worden genoemd hebben wij momenteel in eigendom en soms in beheer en/of onderhoud.
Van sommige objecten is een klein vast bedrag opgenomen omdat daar weinig te verwachten is, zoals het Dooienhûsje, Husartsenpraktijk of omdat de bestemming van die panden nog onbekend is (oude

Bibliotheek en Noordwester).

Kijkende naar het cumulatieve overzicht zijn er een paar dingen die opvallen.

1. Sporthal Flidûnen

   Voor wat betreft Flidûnen zal binnen een redelijk afzienbare termijn (max. 5 jaar) groter onderhoud moeten worden uitgevoerd.
   Zoals bekend is het pand in 1992 gebouwd. Hier en daar begint het wat tekenen van noodzakelijk onderhoud te vertonen. De probleem is met name bij het plenum (de kelderbak rondom het zwembad zelf) en de problemen met de daar aanwezige kabels en leidingen. Dit is ten gevolge van lekke buitenwanden waardoor het grondwater naar binnen loopt. Omdat daar de luchtkwaliteit zo extreem is wat vocht (99%), temperatuur (28°C+) en dampen van chloor en zouten, is het leiding werk zo aangetast dat het vervangen moet worden.
   In de huidige MJOP is daarom een bedrag opgenomen om niet alleen het leidingwerk in goede staat te houden, maar ook voor een structurele oplossing. Voor die maatregelen moet worden gedacht om de zijwanden tot de fundering geheel vrij te graven en de wanden waterdicht te maken zodat het grondwater niet meer naar binnen kan lopen via de buitenmuren.

   Grote uitgaven zijn ook te verwachten bij het nog verder verduurzamen van het zwembad. Uit een enquête van het Ministerie is naar voren gekomen dat het isoleren van de bak van het zwembad zelf forse besparingen kan worden behaald. Daarvoor zullen eerst nog berekeningen moet worden gemaakt. Wel is hiervoor al een bedrag opgenomen.

   Ook is er anaerobe roest geconstateerd in het buizenstelsel en zandfilter. Dit kan grote consequenties hebben voor de kwaliteit van het zwemwater. Alhoewel dat nu nog niet in het geding is hebben we ons al enigszins georiënteerd. Om dit filter (uit 1992) te vervangen moet vooralsnog worden gedacht aan bedrag tussen de €100.000 en €150.000

   Ook is gebleken dat de stroefheid van de sporthal vloer aan het verminderen is. Te zijner tijd zal daarvoor een nieuwe vloer moeten worden aangebracht waarvan reeds een bedrag is opgenomen in de MJOP.

2. Gemeentehuis

   Voor het gemeentehuis is als eens een eerder plan aan de orde geweest om het geheel te verduurzamen. Dit heeft enige tijd stil gelegen en nu door de Corona-maatregelen zal het moeten worden aangepast omdat er intern ook veranderingen in waren verwerkt. Te meer ook om het verder te verduurzamen kunnen we eerst aandacht geven aan de (bouwkundige) buitenschil. Daarna kunnen interne en installatietechnische aanpassingen aan de orde komen.

3. Werkplaatsen

   Het onderhoud aan de Gemeentelijke Werkplaatsen, met name de “FRAM-loods”, behoeft binnen een korte periode onderhoud. De werkplaatsen zelf zijn een paar jaar eerder al opnieuw bekleed, soortgelijk iets zou ook met die loods moeten worden gedaan. Dit geldt ook voor de overheaddeuren, die zijn aan vervanging toe of reparatie. Omdat de wegenzout opslag nu ook uit de loods is kan de vloer worden gerepareerd en kan de indeling wat worden aangepast.

   Wat betreft de “zoutloods” die gekoppeld is aan de stalling van Arriva is Arriva eigenaar van het noordelijk deel, de gemeente heeft destijds van de FRAM het zuidelijke gedeelte overgenomen. De gemeente doet het onderhoud, en berekent de kosten rechtstreeks door aan Arriva, volgens een overeenkomst.

De toekomst en energie besparingen
De overheid heeft verplicht dat in 2023 elk kantoorgebouw van >100m² moet zijn voorzien van een Energielabel klasse C (of beter) en overige utiliteitsgebouwen een Energielabel moet hebben.
Sommige van onze gebouwen hebben reeds een label, maar deze zullen moeten worden vernieuwd.

Ook op basis van deze verplichting is een energiescan uitgevoerd voor o.a. Flidûnen, de Noordwester, het gemeentehuis en de werkplaatsen en de huisartsenpraktijk.
Naar aanleiding van de resultaten zullen een paar gebouwen worden uitgelicht. Afhankelijk van de uitkomst zal het MJOP moeten worden aangepast en/of zal een keuze gemaakt moeten worden voor een investering of dat de kosten ten laste worden gebracht van het onderhoud.

De overige panden: De Noordwester, Dooienhûsje, oude bibliotheek hebben geen energielabel verplichting in verband met de kleinschaligheid of monumentale waarden/status.

Kosten die zullen gaan voortvloeien in verband met de verduurzaming van de gebouwen zijn nog niet meegenomen in de MJOP. Deze zal aan de hand van de resultaten moeten worden aangepast en zal dan als investering moeten worden opgenomen.

4. Kanttekeningen/risico's

5. Uitvoering

6. Communicatie

7. Financiën

8. Juridische Zaken

9. Bijlagen

Bijlage 1: Meerjarenonderhoudsplan gebouwen

Vlieland, 14 september 2021

Burgemeester en wethouders van Vlieland,
M. Schrier, burgemeester
A. Idema, gemeentesecretaris

De raad van de gemeente Vlieland,

gelezen:

het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 september 2021

overwegende dat:

gelet op:

B E S L U I T:

1. Het voorgestelde meer jaren onderhoudsplan voor de gemeentelijke bouwen vast te stellen;
2. Het meer jaren onderhoudsplan gemeentelijke gebouwen op te nemen in de begroting 2022.

Aldus vastgesteld in de raad van de
gemeente Vlieland in zijn openbare
vergadering van 11 oktober 2021

de griffier,	de voorzitter,
M.G. Brinksma-Brandenburg	M. Schrier