Gemeente Texel

.txl

Beheerplan Onderhoud Gemeentelijke Gebouwen

Gemeente Texel



Beheerplan 2024 t/m 2028

Inhoudsopgave

Inleiding **5**

Evaluatie **5**

Vooruitblik **7**

Beleidskaders **8**

Planmatig onderhoud 9

Correctief onderhoud 10

Energietransitie 10

Budgetoverschrijdingen 10

Conclusie 10

Bijlage **10**

Inleiding

Voor u ligt het beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen, de jaarlijkse kosten van onderhoud zijn een aanzienlijke kostenpost. Het is daarom van belang om deze kosten op een juiste manier te begroten, zo kosteneffectief mogelijk uit te voeren en op een juiste wijze te verantwoorden. De nota legt deze kaders vast.

De scope van het beheerplan beperk zich tot het inzichtelijk maken van onderhoud over een periode van 20 jaar. De grotere strategische keuzes wat er met een pand gebeurt wanneer deze financieel is afgeschreven worden niet in dit plan gemaakt. Die keuzes worden gemaakt in een strategisch vastgoedbeleid. Een voorbeeld hiervan zijn de 3 sporthallen in Den Burg, deze waren allen ouder dan 40 jaar en financieel afgeschreven. In dit geval is ervoor gekozen om deze te vervangen door één nieuw CO2 neutraal gebouw. Met deze strategische keuze worden grote stappen gemaakt met het behalen van de duurzaamheidsambities van de raad. Ook de andere strategische keuzes zoals vergroten eigen opwek van energie, verhogen isolatiewaardes van bestaande constructies of het versneld uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen zijn niet meegenomen in dit beheerplan.

Het gasloos maken van de bestaande gebouwenvoorraad valt wel binnen dit beheerplan. In 2021 is de Transitievisie warmte Gemeente Texel vastgesteld door de raad. Hierin is de gemeentelijke doelstelling beschreven dat in 2035 alle gemeentelijke panden van het aardgas af zijn. Inmiddels hebben al onze kantoren een energielabel A en zijn de meeste gebouwen van voldoende isolatie voorzien om de overstap te kunnen maken van een CV ketel naar een warmtepomp. Op de natuurlijke vervangingsmomenten worden de CV ketels vervangen voor een warmtepomp.

Een overzicht van de huidige energielabels is als bijlage toegevoegd.

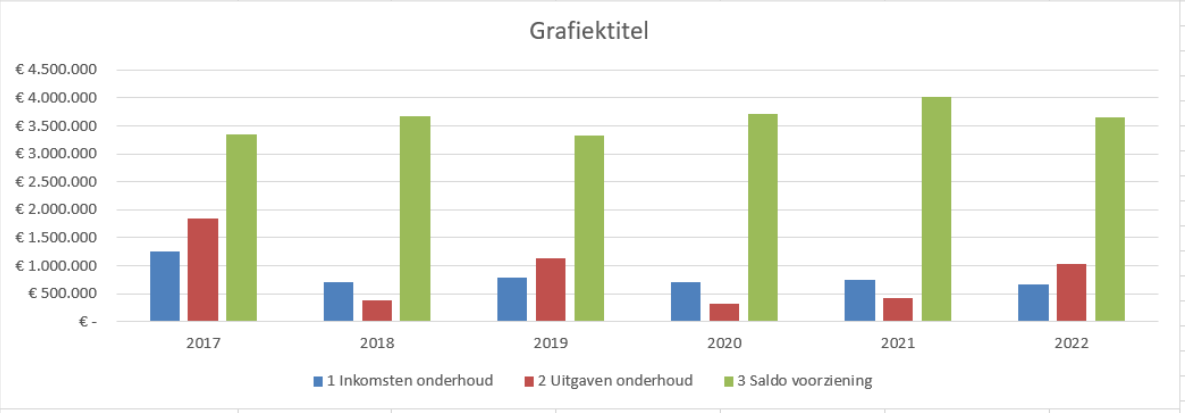
Evaluatie

In 2017 is de nota onderhoud gemeentelijke gebouwen vastgesteld (Raadsbesluit 2017-054). Hierin is bepaald dat 5 jaarlijks (1) het te sparen bedrag, (2) de stand van de voorziening en (3) de uitgaven van de afgelopen 5 jaar worden geëvalueerd. De evaluatie gaat over de jaren 2017 t/m 2022.

Ad 1 Het te sparen bedrag
Het gespaarde bedrag is tot heden voldoende geweest om het onderhoud adequaat uit te kunnen voeren. Het te sparen bedrag wordt bepaald aan de hand van een meerjarige onderhoudsplanning. Met deze onderhoudsplanning kunnen prioriteiten worden gesteld, waardoor doelen en middelen op elkaar worden afgestemd.

ad 2. De stand van de voorziening.
Per saldo is het gespaarde bedrag vanaf 2017 iets opgelopen van €3.351.366 naar €3.651.723. Uit dit overzicht blijkt dat de storting en de onttrekking met elkaar in balans is en dat er voldoende budget aanwezig is in de voorziening. De hoogte van de voorziening is te verklaren omdat de voorziening nooit een negatief saldo mag hebben. Alle posten zijn dus positief en maken bij elkaar opgeteld het totaal saldo van de voorziening.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 Inkomsten onderhoud	€ 1.247.710	€ 708.073	€ 791.845	€ 695.752	€ 736.940	€ 674.621
2 Uitgaven onderhoud	€ 1.840.531	€ 383.618	€ 1.133.257	€ 324.554	€ 427.951	€ 1.037.494
3 Saldo voorziening	€ 3.351.366	€ 3.675.821	€ 3.334.409	€ 3.705.607	€ 4.014.596	€ 3.651.723



Ad 3. De uitgaven van de afgelopen vijf jaar.
In de bijlage A vindt u een totaal overzicht van de inkomsten en uitgaven per pand per jaar (vermeerdering en vermindering van de voorziening). Ten opzichte van het vorige beheerplan zijn de volgende gebouwen onttrokken/toegevoegd;

2017	Toiletvoorzieningen De Koog, Dorpsstraat 47	Verwijderd i.v.m. vandalisme
2017	Toilet Den Burg, Vismarkt 3	Andere bestemming gekregen
2017	Duikers vereniging, Haven 22	Onderhoud overgedragen aan gebruiker
2018	Klimtoren, nabij Molenlaan 14 klimtoren	Gesloopt
2018	Koninghal, Emmalaan 55	Gesloopt
2019	Kompasschool, molenstraat 80	Gesloopt
2019	esperanto monument, Kogerstraat nabij 19	Overgedragen aan beleid (onderhoud kunstopjecten)
2019	Beatrixlokaal Gymzaal, beatrixlaan 31	Gesloopt
2020	Sporthal ons genoegen, Emmalaan 51	Gesloopt
2020	Sporthal TXL, Emmalaan 55	Nieuwe sporthal in gebruik genomen
2021	Solarparking gemeentehuis, nabij Emmalaan 15	Gebouw toegevoegd aan mjop gemeentehuis
2022	Geen.	

Uit het overzicht blijkt dat in de loop der jaren op een aantal posten meer geld is gereserveerd dan noodzakelijk is voor het onderhoud van de komende jaren. Dit ontstaat omdat gepland onderhoud (nog) niet noodzakelijk was en om die reden verantwoord uitgesteld kon worden. Ook is planmatig onderhoud in sommige gevallen stopgezet in afwachting van een herbestemming of sloop.

Conclusies
De jaarlijkse onderhoudsraming is de basis voor de onderhoudsbegroting. Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de onderhoudsvoorziening in de meeste gevallen toereikend is geweest om het noodzakelijke onderhoud uit te voeren. Een aantal actuele ontwikkelingen maakt het ramen van het werk complexer. Denk hierbij vooral aan prijsstijgingen die de verwachtingen overtreffen. Dit betreft niet alleen aanneemsommen, maar ook vertraging in de uitvoering door materiaal- en personeelstekorten.

Vooruitblik

Voor de komende jaren is de grootste uitdaging om de gemeentelijke panden gasloos te maken. De raad geeft prioriteit aan het verduurzamen en gasloos maken van haar gebouwen. De ambitie is om dit voor 2035 gerealiseerd te hebben. De gemeentelijke panden verbruiken nu jaarlijks zo'n 125.000 m3 gas per jaar (exclusief De Bolder, OSG en PHH).
Het gasloos maken is vertaald in de meerjarige onderhoudsplanning. Er is bij het opstellen van deze planning gekozen om op de natuurlijke vervangingsmomenten te verduurzamen. Ter illustratie; een CV ketel is na 15 jaar afgeschreven en op dat moment wordt er verduurzaamd door bijvoorbeeld de CV te vervangen door een warmtepomp.
De meerjarenraming kent een kostenstijging van ongeveer 10% door het opnemen van verduurzamingsmaatregelen en prijsstijgingen in de bouw. Dit is een momentopname. Hoe dit zich in de komende jaren gaat ontwikkelen is uiteraard nu nog onbekend.

Voor de komende jaren staan de volgende grote panden op de planning om gasloos gemaakt te worden:
2024 Gemeentewerken (bouwjaar 2003) is in voorbereiding om gerenoveerd te worden. Dit pand is destijds al bebouwd met een warmtepomp in combinatie met een CV ketel. Dit hybride systeem wordt vervangen door warmtepompen die voorziet in de volledige verwarming van deze panden.
2025 Brandweerkazerne De Cocksdorp (bouwjaar 2008) tijdens groot onderhoud wordt de CV-ketel vervangen door een warmtepomp.
2025 Brandweerkazerne en ambulancepost Den Burg (bouwjaar 2008) is onderdeel van een vereniging van eigenaren (VVE). De gemeente heeft aangegeven om over te stappen naar gasloos verwarmen wanneer de CV ketels vervangen moeten worden. Echter zullen de andere VVE leden (politie en huisartsenpost) hier ook mee in moeten stemmen.
2027 Gemeentehuis (bouwjaar 2010) is in 2013 voorzien van een warmte-koude-opslag (WKO) systeem. Dit systeem voorziet in het verwarmen/koelen van het gemeentehuis en deels de OSG. Naast de warmtepompen hangen er ook nog CV-ketels. Dit hybride systeem wordt dan vervangen door een volledig gasloos systeem.
2030 OSG de Hoge Berg maakt financieel geen deel uit van de begroting. De OSG ontvangt van het rijk een lumpsum vergoeding waarmee de onderhoudskosten worden bekostigd. De gemeente is eigenaar van het gebouw en er is in 2030 groot onderhoud gepland om het gehele pand gasloos te maken. Hiervoor zal een apart voorstel naar de raad gaan om deze kosten te dekken. (In 2010 heeft er een renovatie en uitbreiding plaats gevonden.

Daarbij is het nieuw aangebouwde gedeelte bouwdeel C van het gebouw aangesloten op de WKO van het gemeentehuis. Het oude gedeelte wordt momenteel nog verwarmd door een gasgestookte installatie.)
2033 Zwembad de Molenkoog . In het huidige MJOP is het vervangen van de stookinstallatie ingepland voor 2033.

Om een beeld te geven van het huidige gasverbruik van de gemeentelijke gebouwen/eigendommen waarvoor wij zelf gas inkopen hieronder een indicatief overzicht

Omschrijving	**Straat**	**Huisnr**	**Plaats**	**Verbruik**
Gemeentehuis	Emmalaan	15	DEN BURG	25675
Gemeentewerken	Reijer Keijserstr.	7	DEN BURG	13793
Zwembad	Slingerweg	40	DEN BURG	56457
Havenkantoor	Haven	1	OUDESCHILD	1608
Kantoorruimte	Laagwaalderweg	5	OUDESCHILD	1205
Dorpshuis	Langwaal	9	DE WAAL	4382
Artex	Wilhelminalaan	1	DEN BURG	18418
Brandweerkazerne	Postweg	211	DE COCKSDORP	3882
				125.420M3

Beleidskaders

Bij het onderhouden van gebouwen gaat het erom de conditie van de gebouwen te bewaken, achterstand in onderhoud te voorkomen en inzicht te krijgen in de noodzakelijke instandhoudings-kosten over een langere periode. De onderhoudsplanning heeft als uitgangspunt om de gebouwen sober en doelmatig te onderhouden met een conditiescore redelijk tot goed (conditie 2, 3). Het doel van de nieuwe onderhoudsplanning is om een werkbare onderhoudsplanning op te stellen, die een realistisch beeld geeft van de te verwachten grote uitgaven.

De kwaliteit van gebouwen wordt binnen de beheersystematiek uitgedrukt in een conditiescore (NEN 2767) die dient als communicatiemiddel voor het overdragen van informatie over de staat van onderhoud van een gebouw of bouwdeel. De conditiescore geeft daarbij de technische staat aan ten opzichte van de nieuwstaat middels een zespuntsschaalverdeling, waarbij de conditie 1 staat voor nieuwbouwkwaliteit en de conditie 6 voor een zeer slechte kwaliteit. Hieronder volgt een algemene omschrijving van de zes condities:

Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Nieuwbouwkwaliteit op basis van een gedegen ontwerp,uitvoering en materiaalkeuze. Zeer incidenteel kan een gebrek voorkomen ten gevolge van een calamiteit (bijvoorbeeld vandalisme), maar niet door veroudering.
2	Goede conditie	Invloeden vanuit gebruik, weer en wind manifesteren zich in lichte mate. Het bouwdeel/bouwelement is ”ingelopen”. De “nieuwigheid”is er duidelijk af. Functievervulling is zonder meer gewaarborgd.
3	Redelijke conditie	Invloeden vanuit gebruik, weer en wind manifesteren zich in de eerste echte gebreken zoals houtrot, corrosie e.d.. Het verouderingsproces is

		over vrijwel de gehele linie duidelijk op gang gekomen. Incidenteel kan er een storing in de functievervulling zijn opgetreden.
4	Matige conditie	Het verouderingsproces heeft het bouwdeel / bouwelement duidelijk in zijn greep. De beste tijd is voorbij, het einde nadert. Storingen in de functievervulling komen plaatselijk voor en/of zijn reeds meerdere malen voorgekomen.
5	Slechte conditie	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. Regelmatig komen er ernstige gebreken voor. De functievervulling van het totaal is niet meer gewaarborgd. Het einde is in feite bereikt.
6	Zeer slechte conditie	Het verouderingsproces is dusdanig gevorderd dat sprake is van voortdurende storing in de functievervulling van het bouwdeel/bouwelement. Technisch rijp voor de sloop.

Planmatig onderhoud

De onderhoudsplanning wordt per pand opgesteld voor een periode van 20 jaar.
Het 20 jarig gemiddelde wordt dan jaarlijks gespaard om te voorzien in de onderhoudskosten. Het voordeel van een MJOP voor 20 jaar is dat binnen deze cyclus altijd één keer groot onderhoud wordt gepland. Hierdoor vlakt de fluctuatie in het 20 jaarlijks gemiddelde onderhoudsbedrag af. Jaarlijks wordt de structurele storting aangepast aan de actuele onderhoudsplanning, zodat het te sparen bedrag altijd aansluit op de onderhoudsplanning. Zo nodig wordt ook de meerjarenraming hierop aangepast.

Voor kleine panden waarvan het gemiddeld bedrag minder is dan € 10.000 wordt geen onderhoudsplanning gemaakt. De vervangingskosten worden dan berekend aan de hand van de landelijke normbedragen per m2 vloeroppervlak. In bijlage B zijn voor de kleine panden ieder jaar hetzelfde normbedrag opgenomen. Voor de grote panden is per jaar het begrote bedrag uit de onderhoudsplanning overgenomen.

In de onderhoudsplanning worden alleen kosten boven de € 5.000 in beeld gebracht. Door een ondergrens vast te stellen vallen veel kleine onderhoudsposten buiten de planning. Hierdoor is de planning minder gedetailleerd en met minder inspanning actueel te houden. Door alleen de hoge posten te begroten blijft er een helder beeld over van de te verwachten grote uitgaven.

Bij de grote renovaties wordt er naar gestreefd om de panden in overeenstemming te brengen met de huidige eisen/wensen van de gebruiker. Om zo het pand weer geschikt te maken voor toekomstig gebruik conform de huidige eisen van de tijd. Het wezenlijk wijzigen van een gebouw valt niet onder onderhoud omdat daar niet voor is gespaard, en loopt om die reden niet via de voorziening.

Voor panden die leeg komen te staan of waarvan de toekomst onduidelijk is worden de onderhoudskosten berekend aan de hand van de landelijke normbedragen per m2 vloeroppervlak. Het planmatig onderhoud wordt dan tijdelijk stop gezet totdat de bestemming van het pand weer duidelijk is. Daarna kan de onderhoudsplanning weer worden geactualiseerd en het planmatig onderhoud worden voortgezet.

Correctief onderhoud

Correctief onderhoud, ook wel klachtenonderhoud genoemd, is niet te plannen. Om in de dekking van deze kosten te voorzien wordt op basis van een landelijke norm een bedrag begroot. Storingen worden altijd verholpen zolang een gebouw nog in gebruik is. De kosten van correctief onderhoud worden middels een apart grootboeknummer geboekt, om zicht te houden op de storingskosten.

Energietransitie

Het coalitieprogramma voor verder verduurzamen van gemeentelijke gebouwen is nu extra actueel door de verhoging van de energieprijzen in het afgelopen jaar. Vooralsnog heeft dit nog niet geleid tot verdergaande ambities dan om voor 2035 alle gemeentelijke gebouwen gasloos te maken.
Er is geen rekening gehouden met een versnelde verduurzaming.

Budgetoverschrijdingen

Door de volatiele markt en de steeds dringender wordende energietransitie is het ramen van kosten een uitdaging. Budgetoverschrijdingen in de toekomst zijn daarom niet uit te sluiten. Wanneer een aanbesteding boven budget binnenkomt zal het werk voorlopig gegund worden. Daarna wordt via de tussenrapportage aanvullend budget aangevraagd. Bij voldoende budget wordt het werk definitief gegund.

Conclusie

Het beheerplan gemeentelijke gebouwen legt de kaders vast voor de komende periode vast. De onderhoudsplanning geeft een goed beeld van de te verwachten onderhoudskosten. Ook geeft het beheerplan inzicht in het realiseren van de ambities om als organisatie in 2035 gasloos te zijn. In 2028 wordt een nieuw beheerplan aan de raad voorgelegd.

Bijlage

Bijlage A	overzicht van de voorziening
Bijlage B	overzicht van de huidige energielabels