

Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen
Tytsjerksteradiel

Gebouwbeheer afdeling Beheer

Datum 15-11-2019

Inhoud:

1	Inleiding	3
2	Doelstelling	3
3	Gebouwen	3
4	Organisatie	5
5	Soorten onderhoud	5
6	Beleid onderhoud gebouwen	6
	6.1. Algemeen	6
	6.2. Onderhoudsniveau	6
	6.3. Wettelijk kader	7
7	Financieën	8
8	Afschrijf termijnen	10

1. Inleiding

Dit beheerplan gaat over de gebouwen die bij de gemeente Tytsjerksteradiel in beheer zijn.

De levenscyclus van gebouwen zijn grofweg in drie fasen in te delen:

Fase 1- ontwikkeling en bouw

Fase 2- gebruik en exploitatie

Fase 3- sloop

Dit beheerplan richt zich met name op het beheer en onderhoud van de gemeentelijke gebouwen in de fase dat het gebouw gebruikt wordt.

Onderhoud van gebouwen kan op verschillende kwaliteitsniveaus uitgevoerd worden. Het gekozen kwaliteitsniveau is van invloed op de financiën die voor het onderhoud gereserveerd worden. In dit beheerplan zal vast worden gelegd hoe de gemeente Tytsjerksteradiel er mee om wil gaan.

2. Doelstelling

Het doel van dit beheerplan is om vast te stellen wat het onderhoudsniveau per object moet zijn.

De gemeentewet met daaruit voortvloeiend de BBV geeft aan dat er een beheerplan moet zijn en om de 5 jaar moet dit geëvalueerd worden.

Dit beheerplan zal gaan over de periode van 2020 tot en met 2024

3. Gebouwen

De Gemeente Tytsjerksteradiel is eigenaar van dik 40 gebouwen. De gebouwen zijn onder te verdelen in een aantal groepen:

1-Gebouwen t.b.v. gemeente

- Gemeentehuis
- Gemeentewerf plus gebouwen
- Heko loods
- Kantoor composteerterrein Sumar

2-Sportgebouwen

- Gymzaal Jistrum
- Gymzaal Sumar
- Gymzaal Tytsjerk
- Gymzaal Gytsjerk
- Gymzaal Eastermar
- Sporthal Noardburgum
- Sporthal Wetterstins Burgum
- Sporthal Hege Fiif Hurdegaryp
- Sporthal Hege Walden Oentsjerk
- Zwembad Sawn Doarpen Gytsjerk

- Zwembad Wetterstins Burgum

3-Welzijns gebouwen

- Glinstrastate Burgum
- De Skule Wyns
- De Okse Jistrum
- Dorpshuizen van de gemeente
 - a- It Geahus in Garyp
 - b- De Kamp in Sumar
 - c- Yne Mande Tytsjerk
 - d- De Mounestien Munein
 - e- It Maskelyn
 - f- MFC Noarburgum
- Dorpshuizen niet van de Gemeente
 - a- De Oerein Aldtsjerk
 - b- Suderfinne Suwald
 - c- Einekoer Ryptsjerk
- De Pleats
- Peuterspeelzaal Jistrum

4- Woningen

- Menno van Coehoornstraat 7 Burgum
- Hornstrasingel 35 Burgum
- Woning De Pleats Schoolstraat 84 Burgum
- Wyns 36 Wyns
- Greate Buorren 7 Sumar
- Beheerders woning Yne mande Tytsjerk
- Du Tourslaan 1 Noardburgum
- Du Tourslaan 5 Noardburgum

5- Havens

- Haven plus haven gebouw Earnewald
- Haven gebouw Aldtsjerk

6- Begraafplaats

- Baarhokje Jistrum
- Schuur begraafplaats.

7-Gebouwen algemeen

- Kantoor gebouw Tjalling Haismawei 7
- Prieeltje Stania State
- Muziekschool/Talant Schoolstraat 90 Burgum

De schoolgebouwen nemen een aparte plaats in. Het juridisch eigendom van de schoolgebouwen ligt bij de desbetreffende schoolbesturen. Sinds 2015 zijn dezen ook verantwoordelijk voor het onderhoud van de schoolgebouwen. De gemeente blijft echter wel verantwoordelijk voor nieuwbouw en renovatie van de schoolgebouwen. Zodra een school leeg komt te staan, wordt de gemeente automatisch weer eigenaar.

Een aantal dorpshuizen is in eigendom van de gemeente. Er is ook een aantal dorpshuizen die niet van de gemeente zijn. In de dorpshuizen notitie van 2010 is vast gelegd dat de gemeente ook het onderhoud van deze gebouwen subsidieert. Deze gebouwen worden net zo behandeld als waren het gebouwen van de gemeente.

In Oentsjerk staat het BOB gebouw. Dit gebouw is in eigendom van de Stichting BOB. Er zijn afspraken met BOB gemaakt dat wij dit gebouw net zo moeten behandelen als andere welzijnsgebouwen.

4. Organisatie

Het gebouwbeheer van de gemeente Tytsjerksteradiel ligt bij de afdeling Beheer. Binnen deze afdeling zijn 2 medewerkers in de binnendienst die zich bezighouden met het opstellen van meer jaren onderhoudsbegrotingen en met het (laten) uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden. Deze onderhoudswerkzaamheden vloeien voort uit deze opgestelde begroting .

In de buitendienst zijn nog 4 medewerkers werkzaam die een grote rol spelen in de daadwerkelijke uitvoering van de onderhoudsklussen.

5. Soorten onderhoud

Het gebouwen onderhoud is grofweg te verdelen in het zgn. gebruikers onderhoud en het eigenaars onderhoud.

Onder het gebruikers onderhoud worden de kleine onderhoudsklusjes verstaan zoals het vervangen van een kapotte lamp of iets dergelijks. Met de verschillende gebruikers van de gebouwen zijn afspraken gemaakt over dit onderhoud. Zo zijn er afspraken gemaakt met de dorpshuizen over dit soort onderhoud. Maar ook de sporthal beheerders voeren gebruikersonderhoud uit.

Eigenaar onderhoud is te verdelen in planmatig onderhoud en niet planmatig onderhoud; Onder het niet planmatig onderhoud wordt vooral de storingen en klachten verstaan. Volgens BBV wordt dit klein onderhoud genoemd. Storingen e.d., worden gemeld bij de binnendienst gebouwbeheer. De medewerker waar dit gemeld wordt, verdeelt de werkzaamheden onder medewerkers buitendienst.

In de meer jaren begroting wordt voor dit onderhoud een bedrag op basis van vierkante meters opgenomen.

Het planmatig onderhoud wordt verdeeld in het zgn. contractonderhoud en het meer-jarenonderhoud. Er worden met enige regelmaat meer jarenonderhoudsplanningen en meer jaren onderhoudsbegrotingen opgesteld. De meer jaren onderhoudsbegroting bestaat uit drie delen, het contract onderhoud, het meer jaren onderhoud en eventuele noodzakelijke aanpassingen die moeten worden gedaan in verband met veranderende wet- en regelgeving of functieverbetering.

6- Beleid onderhoud gebouwen.

6.1. algemeen

Het beleid ten aanzien van het onderhoud heeft met name betrekking op het planmatig onderhoud. Dit beleid wordt opgesteld voor een periode van 5 jaar. (2020 – 2025) Na 5 jaar zal het geëvalueerd moeten worden.

Al sinds enige jaren wordt in de gemeente Tytsjerksteradiel er een onderhoudsbegroting opgesteld voor de gebouwen. Dit wordt gedaan in het software programma KRAAN.

De meer jaren onderhoudsbegroting wordt in principe opgesteld voor een periode van 5 jaar. Maar ieder jaar wordt er een rondje langs de gebouwen gedaan om te kijken of er, naar aanleiding van de staat van onderhoud nog aanpassingen in die begroting gedaan moeten worden

De onderhoudsbegroting wordt opgesteld door een medewerker van de afdeling gebouwbeheer. Deze medewerker gaat ieder voorjaar langs de gebouwen om de gebouwen te inspecteren. Aan de hand van deze inspectie ronde worden de meer jaren onderhoudsbegrotingen voor het jaar daarop aangepast. Als het onderhoud van en bepaald onderdeel slechter is dan gedacht, wordt het onderhoud naar voren getrokken en als de toestand beter is dan gedacht kan het onderhoud eventueel nog worden uitgesteld. Op deze manier blijft de onderhoudsbegroting en planning Up to date.

6.2 Onderhoudsniveau.

Er is een NEN norm opgesteld voor het inspecteren van de onderhoudstoestand van gebouwen. De NEN 2767. Deze norm is in het leven geroepen om tot een objectieve inspectie methode te komen die ook voor een ieder gelijk is.

Deze NEN norm wordt ook toegepast voor het onderhoud van de gebouwen van de gemeente. De norm gaat uit van een aantal onderhoudsniveau 's.

Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken.
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering.
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel niet in gevaar
4	Matig	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar.
5	Slecht	De veroudering is onomkeerbaar.
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor de sloop

Bij de inspectie van de gebouwen gaan we uit van de conditiescore 3 van de NEN 2767. De onderhoudstoestand van het gebouw is dan redelijk te noemen.

Voor gebouwen of bouwdelen die een representatieve uitstraling moeten hebben hanteren we de conditiescore 2. De onderhoudstoestand die bij deze score hoort is; goed te noemen. We hanteren deze onderhoudsscore voor de Publiekshal van het gemeentehuis en voor de Pleats (met name dan de buitenkant) .

Als bekend is dat gebouwen binnen afzienbare tijd moeten worden gesloopt of grondig worden gerenoveerd dan hanteren we de conditiescore 5 of in uitzonderlijke gevallen 6.

6.3 Wettelijk kader

Er zijn onderdelen van het gebouwonderhoud waar de wetgever eisen aan gesteld heeft. De onderdelen zijn;

Legionella beheer.

De wetgever heeft gebouwen die onder het legionella regime vallen in 2 niveaus in gedeeld.

De 2 niveaus die de wet kent zijn de prioriteitsgebouwen en de gebouwen met een zorgplicht.

Zo zijn zwembaden en haven gebouwen zgn. prioriteitsgebouwen. Voor deze gebouwen geldt dat we verplicht zijn een legionella beheersplan op te stellen waarin wordt omschreven hoe wij controle denken te houden op het zich ontwikkelen van de legionella bacterie in het water.

Voor de zwembaden en havens in de gemeente hebben wij een legionella beheersplan. De maatregelen die in het beheersplan zijn opgenomen worden strikt uitgevoerd.

De gebouwen die onder de zorgplichtvallen zijn met name de gymzalen en sporthallen. De zorgplicht wil zeggen dat we niet verplicht zijn om aan legionella beheer te doen in deze gebouwen maar dat, als iemand in onze gebouwen besmet word met een legionella bacterie wij, als gebouw eigenaar volledig aansprakelijk zijn. Dat is de reden dat wij ook voor deze gebouwen een beheersplan hebben opgesteld en dat we ook de taken die daar uit voort vloeien nauwgezet uitvoeren.

Veiligheid

Het onderdeel veiligheid is onder te verdelen in 2 onderdelen. Veiligheid vanuit de Arbo wetgeving en veiligheid vanuit de WABO. Vanuit de omgevingsvergunningen worden eisen gesteld aan de inrichting. En voor de gebouwen waar meer dan 50 personen gelijktijdig aanwezig zijn worden er wettelijke eisen gesteld aan de brandveiligheid van de gebouwen.

De Arbo wetgeving is er vooral opgericht om er voor de zorgen dat de werkgever een veilige en gezonde werkomgeving bieden. Vanuit de Arbeidsomstandigheden wet moet er een risico inventarisatie en evaluatie gemaakt worden.

Zowel uit de Omgevingsvergunning als vanuit RI&E's (risico inventarisatie en evaluatie) vloeien werkzaamheden voort die onderdeel zijn van de meer jaren onderhoudsbegrotingen.

Energiebeleid en duurzaamheid.

In toenemende mate stelt de wetgever eisen aan gebouwen ten aanzien van de duurzaamheid van gebouwen. Zo moeten bijv. kantoor gebouwen, zoals het gemeentehuis voor 1 januari 2023 voldoen aan het energielabel C. Voor 2040 moeten alle gebouwen gasloos zijn.

Het is de bedoeling dat er de komende jaren wordt gewerkt aan een beleid dat de gemeente wil voeren ten aanzien van de duurzaamheid van de gebouwen. Er zal eerst een accommodatie beleid moeten komen. Vanuit dit accommodatie beleid kunnen we dan per gebouw een inschatting maken wat er voor nodig is om en gebouw te laten voldoen aan de eisen die de wetgever er aan stelt.

Elektrische installaties

Vanuit de Arbo wetgeving moeten elektrische installatie veilig genoeg zijn om te worden gebruikt en ze moeten veilig genoeg zijn om zonder risico's werkzaamheden aan te verrichten. Een elektrische installatie moet worden ontworpen en aangelegd volgens de NEN 1010. Daarnaast moet de installatie periodiek worden gekeurd volgens de NEN 3140.

Om aan deze NEN 3140 te voldoen is er voor de gebouwen van de gemeente een inspectieplan opgesteld. Aan de hand van de risico's in een gebouw is voor ieder gebouw een inspectie frequentie opgesteld. Voor de meeste gebouwen is deze inspectie frequentie 4 jaar. Voor gebouwen waar de risico's groter zijn, zoals bv de haven van Earnewald is de inspectiefrequentie 2 jaar.

De installatie worden dan gekeurd door gecertificeerde inspecteurs. De gebreken die voorkomen uit deze inspectie worden direct verholpen.

Ketelkeuringen

Vanuit het activiteitenbesluit milieu beheer moeten ketels met een vermogen groter dan 100 Kw periodiek, minimaal eens in de vier jaar gekeurd worden. De zgn. SCIOS keuringen. Ook de gasleidingen van deze installatie moeten gekeurd worden.

Deze keuringen worden ook meegenomen in de meer jaren onderhoudsbegroting.

Asbest

Van de gemeentelijke gebouwen zijn, een aantal jaren geleden de asbesthoudende materialen in beeld gebracht d.m.v. een asbestinventarisatie. Waar nodig is het aanwezige asbesthoudend materiaal gesaneerd.

7.Financiën

De BBV onderscheid 2 soorten onderhoud. Groot onderhoud en klein onderhoud.

Het klein onderhoud is volgens BBV vooral het storingsonderhoud en het onderhoud dat middels contracten geregeld is. De rest is groot onderhoud. Wij hebben dit groot onderhoud weer opgedeeld in het vervangingsonderhoud en het planmatig onderhoud. Het vervangingsonderhoud wordt gefinancierd door ieder jaar de kapitaalslast daarvan af te boeken. Met andere woorden we schrijven af op het vervangingsonderhoud. Er zijn ooit (in 2005) door de raad afschrijftermijnen vast gesteld voor de verschillende gebouw onderdelen en welke methode van afschrijven (lineair of annuïtair) toegepast moet worden. Dit is beschreven in hoofdstuk 8.

In het onderstaand overzicht zijn de vervangingsinvesteringen voor de komende 5 jaar opgenomen. Van de vervangingsinvesteringen worden de kapitaalslasten berekend. Deze worden opgenomen in de begroting.

Vervangingsinvestering								
			Jaar	2020	2021	2022	2023	2024
Gebouwen								
Sport gebouwen				€ 331.082,00	€ 108.039,00	€ 356.000,00	€ 155.955,00	€ 677.737,00
Gemeentehuis								
				€ 86.366,00	€ 34.598,00	€ 42.810,00	€ 1.777,00	€ 236.548,00
Gemeentelijke gebouwen								
				€ 346.602,00	€ -	€ 40.214,00	€ 6.600,00	€ 20.683,00
Dorpshuizen								
				€ 11.257,00	€ 100.275,00	€ 99.493,00	€ 24.326,00	€ 2.184,00
Woningen								
				€ 44.160,00	€ 2.016,00	€ 8.288,00	€ 15.232,00	€ 35.224,00
Welzijns gebouwen								
				€ 39.750,00	€ -	€ 68.350,00	€ -	€ 4.077,00
Havens								
				€ 3.136,00	€ 14.449,00	€ -	€ -	€ -
begraafplaats								
				€ 13.440,00	€ -	€ -		€ -
Algemeen/prieeel/garage/muziekschool/openlucht								
				€ 6.522,00	€ -	€ 4.500,00	€ 11.200,00	€ 110.013,00
Totaal vervangingen								
				€ 882.315,00	€ 259.377,00	€ 619.655,00	€ 215.090,00	€ 1.086.466,00

Het planmatig onderhoud voor de komende 5 jaar is opgenomen in de onderstaande tabel.
Deze bedragen worden bekostigd uit de voorzieningen.

Onderhoud gebouwen								
			jaar	2020	2021	2022	2023	2024
Gebouwen								
Sportgebouwen				€ 211.368,00	€ 95.917,00	€ 55.337,00	€ 157.167,00	€ 288.130,00
Gemeentehuis								
				€ 196.994,00	€ 26.488,00	€ 11.900,00	€ 19.611,00	€ 29.304,00
Gemeentelijke gebouwen								
				€ 56.159,00	€ 13.681,00	€ 33.166,00	€ 50.524,00	€ 2.413,00
Dorpshuizen								
				€ 107.246,00	€ 24.512,00	€ 49.718,00	€ 82.646,00	€ 79.780,00
Woningen								
				€ 24.469,00	€ 6.176,00	€ 11.494,00	€ 14.345,00	€ 420,00
welzijnsgebouwen								
				€ 133.108,00	€ 25.433,00	€ 30.777,00	€ 17.139,00	€ 31.036,00
Havens								
				€ 20.819,00	€ 5.536,00	€ 8.198,00	€ 1.789,00	€ 6.077,00
Begraafplaats								
				€ 17.198,00	€ -	€ 296,00	€ -	€ 2.218,00
Algemeen/prieeel/torentje/garage/openlucht/muziek								
				€ 35.999,00	€ 23.758,00	€ 7.768,00	€ 5.900,00	€ 12.557,00
Totaal onderhoudskosten								
				€ 803.360,00	€ 221.501,00	€ 208.654,00	€ 349.121,00	€ 451.935,00

De begroting voor het klein onderhoud zoals dit in BBV is beschreven is opgenomen in de onderstaande tabel. Deze kosten worden vanuit de exploitatie bekostigd.

Klein onderhoud									
			Jaar		2020	2021	2022	2023	2024
gebouw									
Sportgebouwen					€ 72.131,00	€ 62.853,00	€ 63.019,00	€ 73.419,00	€ 69.511,00
Gemeentehuis					€ 34.189,00	€ 42.563,00	€ 32.408,00	€ 34.222,00	€ 34.201,00
Gemeentelijke gebouw					€ 20.118,00	€ 23.331,00	€ 20.812,00	€ 19.601,00	€ 21.312,00
Dorpshuizen					€ 11.949,00	€ 12.397,00	€ 11.949,00	€ 11.949,00	€ 11.949,00
Woningen					€ 6.944,00	€ 6.664,00	€ 7.504,00	€ 7.112,00	€ 6.496,00
Welzijnsgebouwen					€ 19.610,00	€ 22.307,00	€ 19.845,00	€ 20.291,00	€ 20.112,00
Havens					€ 4.738,00	€ 4.738,00	€ 5.130,00	€ 5.130,00	€ 4.738,00
begraafplaats					€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
Algemeen/muziek/torentje/garage/openlucht					€ 8.587,00	€ 8.404,00	€ 8.184,00	€ 8.874,00	€ 8.800,00
Totaal Kleinonderhoud					€ 178.766,00	€ 183.757,00	€ 169.351,00	€ 181.098,00	€ 177.619,00

8. Afschrijvingen

In de onderhoudsbegroting worden voor de vervangingsinvesteringen afschrijf termijnen gehanteerd.

In 2005 is er een lijst met afschrijf termijnen ter kennisname naar de raad gegaan. Deze lijst wordt, bij het opstellen van de onderhoudsbegroting gehanteerd. In 2015 zijn er enkele kleine aanpassingen in deze lijst geweest.

De lijst voor de gebouwen ziet er als volgt uit:

Gebouwen

Scholen, sporthallen, gymlokalen	E	Lin	40 jaar
Stalen wanden	E	Lin	40 jaar
Hekwerk	E	Lin	25 jaar
Groot onderhoud torens	E	Lin	20 jaar
Renovaties	E	Lin	20 jaar
Bekabeling glasvezelkabel	E	Lin	10 jaar

Bekabeling automatisering	E	Lin	15 jaar
Vouwwallen scholen ¹	E	Lin	20 jaar
Vouwwallen sporthallen	E	Lin	15/20 jaar
Dakbedekking	E	Lin	20 jaar
Sedum dak	E	Lin	40 jaar
Betonkolommen	E	Lin	60 jaar
Betonlatei	E	Lin	60 jaar
Betonvloer coaten	E	Lin	10 jaar
Golfplaten kunststof	E	Lin	25 jaar
Rieten dak	E	Lin	30 jaar
Keramische bedekking	E	Lin	40 jaar
Afdekprof. Aluminium	E	Lin	40 jaar
Aluminium dak/geïsoleerd	E	Lin	25 jaar
Binnendeur hout (indien geen onderhoud)	E	Lin	40 jaar
Buitendeur hout (indien geen onderhoud)	E	Lin	30 jaar
Automatische deur	E	Lin	40 jaar
Bakgoot hout	E	Lin	40 jaar
Bakgoot zink (in principe altijd onderhoud)	E	Lin	25 jaar
Bakgoot staal (in principe altijd onderhoud)	E	Lin	30 jaar
Bakgoot kunststof	E	Lin	40 jaar
BI-systeemplafond mineraal	E	Lin	25 jaar
Bliksembeveiliging	E	Lin	20 jaar
Boeiboord hout (in principe altijd onderh)	E	Lin	30 jaar
Bui- bekleding Eternit	E	Lin	30 jaar
Bui-betimm. hout delen	E	Lin	30 jaar
Windveer Hout	E	Lin	25 jaar
Dakkapel hout	E	Lin	30 jaar
Dakraam 9-pans kunst/hout	E	Lin	20 jaar
Dakraam tuimel (aluminium of velux)	E	Lin	20 jaar
Toegangshek staal	E	Lin	25 jaar
Zonwering buiten doek	E	Lin	15 jaar
Zonwering buiten houders/stangen	E	Lin	30 jaar
Zonwering binnen	E	Lin	30 jaar
Vloertegels DHG	E	Lin	30 jaar
Pleisterwerk/stucwerk	E	Lin	30 jaar
Wandtegels	E	Lin	30 jaar
Tegelvloer kalkzandsteen zwembaden	E	Lin	10 jaar
Vloeren gymlokalen (toplaag)	E	Lin	12 jaar
Vloeren gymlokalen (ondervloer)	E	Lin	24 jaar
Marmoleum tribune/personeelsruimte sporthallen	E	Lin	20 jaar
Plafond Systeemplafond	E	Lin	20 jaar
Plafond Gipsplaat	E	Lin	15 jaar
Plafond houten schroten	E	Lin	25 jaar
Plafond gymnastieklokaal c.a.	E	Lin	15 jaar
Paneelwand	E	Lin	20 jaar

Kozijnen (hardhout)	E	Lin	30 jaar
Kozijn buiten aluminium	E	Lin	40 jaar
Kozijnen binnen	E	Lin	40 jaar
Kozijnen (kunststof)	E	Lin	40 jaar
Sanitair	E	Lin	20 jaar
PV Installatie	E	Lin	25 jaar
CV ² (installaties, ketels en leidingen)	E	Lin	15 jaar
23-11-2012 in overleg met bouwkundige onderstaande toevoeging			
Leidingen buiten CV-install. en radiatoren	E	Lin	30 jaar
Boilers	E	Lin	15 jaar
Installatie “elektronisch deel” (uitgezonderd CV	E	Lin	15 jaar
Installaties “werktuigbouwkundige deel”(uitgezonderd CV).	E	Lin	20 jaar
Luchtbehandelingsinstallaties	E	Lin	25 jaar
Douchepanelen sporthallen	E	Lin	10 jaar
Air-conditioning			
Permanent gebruik (computerruimte)	E	Lin	6 jaar
Overig	E	Lin	10 jaar
Klimaatinstallatie archief ruimte	E	Lin	10 jaar
Chloordoseerinstallatie zwembad	E	Lin	10 jaar