

Advies aan college van burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

Portefeuillehouder(s) Datum voorstel: Besluit raad: T.k.n. raad:	de heer R. de Jong 20 april 2021 Nee Ja	Overlegd/samengewerkt met: Adviseur: ☐ communicatie ☐ div ☒ financiën ☐ i&a ☐ juridische zaken ☐ p&o Team: ☐ backoffice sociaal domein ☐ bestuur en concernadvies ☐ diensten beheer ☐ informatie ☐ klanten contact centrum ☐ maatschappelijke ontwikkeling ☒ middelen ☐ ondersteuning ☐ realisatie ruimtelijk ☒ ruimtelijk beheer ☐ ruimtelijke ontwikkeling ☐ sociaal wijkteam jeugd en gezin ☐ sociaal wijkteam werk en inkomen ☐ sociaal wijkteam zorg en participatie ☐ vergunningen, toezicht en handhaving ☐ wijkbeheer ☐ wijkoverschrijdend beheer
Zaaknummer: Aantal bijlagen: Behandeld door: Team:	Z.657680 2 Jan Willem Verbeek Ruimtelijk beheer	

Onderwerp:

Planmatig onderhoud gemeentelijk vastgoed, Jaarplan 2021

Ontwerpbesluit:

Het college besluit:

1. het planmatig onderhoud aan het gemeentelijk vastgoed uit te voeren volgens het Jaarplan 2021;
2. het planmatig onderhoud aan Swimfun-Sportfun uit te voeren volgens het Jaarplan 2021 opgenomen in het geactualiseerde *MJOP Sportief Knooppunt Joure*;
3. de kosten van de werkzaamheden, respectievelijk € 508.295,- en € 628.860,- inclusief niet verrekenbare btw, te financieren uit de voorziening Vastgoed.

	Burgemeester	F. Veltman	J. Boerland	R. de Jong	I. Groeneveld	L. Boelsma	Secretaris
Akkoord							
Bespreken							
Reden bespreking							

Datum:

Openbaar: Ja, maar vertraagd.

NB In verband met aanbestedingsgevoelige informatie worden de bedragen per pand/werkzaamheid in dit advies onleesbaar gemaakt, bijlagen 1 en 2 zijn niet openbaar. Zie ook 'Communicatie'.

Besluit college:

Inleiding

Gemeente De Fryske Marren hanteert een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor het planmatig (groot) onderhoud van haar vastgoed. De kosten financieren we uit een voorziening. Het vastgestelde vastgoed- en onderhoudsbeleid en het MJOP vormen de onderbouwing van de onderhoudswerkzaamheden en de voorziening Vastgoed.

Elk jaar, na verwerking van inspectiegegevens, stellen we met behulp van het MJOP een gedetailleerd jaarplan op. Gemiddeld plegen we eens in de drie jaar planmatig onderhoud aan een vastgoedobject. Om een gelijkmatige workflow te creëren betreft het jaarplan ongeveer een derde deel van onze vastgoedportefeuille.

Het MJOP en de jaarplannen worden door de eigen organisatie (team ruimtelijk beheer) opgesteld en aanbesteed. Ook de directievoering wordt door team RB verzorgd.

Uitzondering hierop vormt het MJOP en het jaarplan voor Swimfun-Sportfun, ook wel Sportief Knooppunt Joure genoemd. Vanwege de complexiteit en de specifieke zwembadinstallaties wordt dit MJOP opgesteld door een extern adviesbureau. Het Sportbedrijf De Fryske Marren (exploitant en huurder van Swimfun-Sportfun) besteedt het onderhoud aan volgens de aanbesteding- en inkoopregels van de gemeente en is directievoerder. Het adviesbureau en de gemeente bewaken de kwaliteit en de kosten van de werkzaamheden.

Voor de Brede School Joure Zuid is een Design, Build, Maintain en Operate-contract (DBMO-contract) van toepassing. Een externe partij draagt 25 jaar zorg voor het onderhoud en het dagelijks beheer. De bijdrage voor het planmatig onderhoud wordt ook uit de voorziening Vastgoed gefinancierd.

Beoogd resultaat

Gemeente De Fryske Marren onderhoudt haar vastgoed. Het beoogd resultaat hierbij is:

- de waarborging van de veiligheid en gezondheid van de gebruikers;
- de waarborging van de gebruiks- en bedrijfsprocessen die in het vastgoed plaatsvinden;
- het voorkomen van onomkeerbare schade en daarmee kapitaalsvernietiging.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1.1 Uitvoering van het Jaarplan 2021 vloeit voort uit het vastgoed- en onderhoudsbeleid van De Fryske Marren.

2.1 Het Jaarplan 2021 van Swimfun-Sportfun is opgesteld op basis van het geactualiseerde MJOP Sportief Knooppunt Joure.

Adviesbureau Sweco heeft na een uitgebreide inspectie het MJOP Sportief Knooppunt Joure geactualiseerd. Het bedrag dat de komende jaren gemiddeld nodig is voor het onderhoud wijkt niet veel af van het vorige MJOP en komt uit op € 295.000,- exclusief btw per jaar. Na een eerste jaar (2021) met in verhouding veel onderhoud (€ 519.719,- exclusief btw) volgen zes jaren met minder onderhoud (gemiddeld € 200.000,- exclusief btw). Opmerking: bij Swimfun-Sportfun is in het MJOP ook het contractonderhoud en het dagelijks onderhoud, exclusief het schoonmaakonderhoud, opgenomen.

3.1 De voorziening Vastgoed is voor het planmatig onderhoud ingesteld.

Met de voorziening vangen we de jaarlijkse schommelingen in de uitgaven op.

Jaarplan 2021: bijzonderheden en grootste uitgaveposten

Van relatief veel gebouwen die dit jaar voor onderhoud op de rol staan is de toekomst onduidelijk. Ze maken deel uit van projecten die nog in de initiatieffase zitten. Al deze gebouwen onderhouden we zo sober mogelijk. We houden de buitenschil in stand en zorgen er voor dat de functionaliteit en de veiligheid van de gebruikers niet in gevaar komt.

A102 Herema State 5 en H105 Woning-garage Appelwijk 7-9 Joure

We verrichten alleen kleine werkzaamheden aan de buitenschil om de gebouwen toonbaar te houden. De toekomst van de panden hangt af van de besluitvorming over de uitbreiding en verbouwing van Herema State 1.

Totaal geraamde kosten: € 14.375,- exclusief btw.

Onderhoud aan vier gebouwen die annex zijn met Centrumplan Balk (F201, F102, F101 en C301)

Het betreft 't Haske, De Treemter, Bogermanstraat 7 (buurtzorg) en het gymlokaal. Ze maken onderdeel uit van Centrumplan Balk (Grut Haske en renovatie/verbouwing De Trime). Zolang hierover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden voeren we alleen het onderhoud uit dat nodig is om de betreffende panden de komende 2-3 jaar functioneel en veilig te houden. We investeren niet in duurzaamheidsmaatregelen.

Totaal geraamde kosten: € 15.244,- exclusief btw.

C102 Sporthal De Stuit en F103 Miks-gebouw (Brugstraat 1) Joure

Beide gebouwen zijn toe aan groot onderhoud. Zolang er geen duidelijkheid is over Brûsplak Joure wordt voorlopig alleen het meest noodzakelijke onderhoud aan de buitenschil uitgevoerd. Het betreft hoofdzakelijk schilderwerk.

Totaal geraamde kosten: € 29.051,- exclusief btw.

Werkzaamheden NEN 3140 Bedrijfsvoering van elektrische installaties - Laagspanning

Als werkgever en gebouweigenaar is de gemeente verantwoordelijk voor de veiligheid van haar eigen werknemers. Deze verantwoordelijkheid geldt ook voor externen die voor de gemeente onderhoudswerkzaamheden verrichten aan onze panden. Dit is zo geregeld in de Arbeidsomstandighedenwet. Voor wat betreft de veiligheid van onze elektrische installaties (laagspanning) moeten onze gebouwen voldoen aan de NEN 3140. We laten daarom al onze gebouwen met laagspanningsinstallaties keuren. Dit betreft het grootste deel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Tevens worden de elektrotechnische tekeningen geactualiseerd of volledig vernieuwd. Indien nodig worden onveilige situaties direct hersteld.

Totaal geraamde kosten: € 113.885,- exclusief btw.

C401-C106 Swimfun-Sportfun

Belangrijkste werkzaamheden:

- Technische renovatie van de waterinstallaties van het oude deel van het zwembad (bouwjaar 1987).
- Uitvoering van overig achterstallig onderhoud van het oude deel van het zwembad.
- Keuring en herstel gebreken krachtstroominstallatie.
- Vervanging en herstel bliksembeveiliging.
- Onderzoek en herstel groenvoorziening.
- Dagelijks en contractonderhoud bouwkundig, installaties en terrein.

Totaal geraamde kosten: € 519.719,- exclusief btw.

Voor een deel van de werkzaamheden (à € 150.000,-) moet het zwembad gesloten zijn. Het gaat hierbij om pompen en diverse onderdelen die zorgen voor waterverversing in het zwembad. Deze werkzaamheden zijn de afgelopen maanden tijdens de lockdown grotendeels uitgevoerd. Hiermee is voorkomen dat het zwembad dicht moet op een later moment in het jaar waarin hopelijk weer veel meer mensen toegelaten kunnen worden in Swimfun.

Beleid- en regelgeving

- Nota *Vastgoedbeleid De Fryske Marren* d.d. januari 2019, vastgesteld door de raad op 29 mei 2019.
- Beleidsnotitie *Onderhoud gemeentelijk vastgoed De Friese Meren* d.d. oktober 2014, vastgesteld door de raad op 28 januari 2015.

Financiën

De aangevraagde onttrekkingen voor 2021 bedragen:

- Jaarplan Vastgoed De Fryske Marren : € 508.295,- inclusief niet verrekenbare btw
- Jaarplan Swimfun-Sportfun : € 628.860,- inclusief niet verrekenbare btw
- Totaal : € 1.137.155,- inclusief niet verrekenbare btw

De stand van de voorziening Vastgoed is hiervoor toereikend. Op 31 december 2020 bedroeg de stand € 1.671.033,-. In 2021 is de dotatie in de voorziening € 699.788,- (algemeen) en € 238.700,- voor Swimfun-Sportfun.

In de loop van 2021 wordt het onderhoudsbeleid geactualiseerd. Onderdeel hiervan is een evaluatie van de voorziening Vastgoed en een advies voor de aanpassing van de jaarlijkse dotatie.

Duurzaamheid

Daar waar mogelijk kiezen we bij de reguliere onderhoudswerkzaamheden voor duurzame materialen en oplossingen.

Om te voldoen aan het Klimaatakkoord is het nodig dat we de komende 15 jaar onze vastgoedportefeuille verduurzamen. Hiervoor presenteren we dit jaar een Routekaart. We combineren dit met de actualisatie van het onderhoudsbeleid.

NB Voor de uitvoering van de Routekaart zal jaarlijks een substantieel bedrag nodig zijn.

Overheidsparticipatie

In de reguliere contactmomenten met de huurders en gebruikers bespreken we de onderhoudswerkzaamheden. Specifieke wensen die binnen de kaders van het onderhoudsbeleid vallen zijn verwerkt in het jaarplan.

Communicatie

De gebruikers van de gebouwen waaraan in 2021 onderhoud gepleegd wordt stellen we tijdig op de hoogte. Werkzaamheden die gepaard gaan met overlast plannen we in overleg met de gebruikers in.

Dit advies is openbaar, dit geldt ook voor het totaalbedrag dat begroot is voor het onderhoud aan het vastgoed. De werkzaamheden gaan we nog aanbesteden. Het is dan niet wenselijk dat per pand of voor specifieke werkzaamheden afzonderlijk de geraamde bedragen openbaar zijn. Daarom worden deze onleesbaar gemaakt. Bijlage 1 en 2 zijn om dezelfde reden niet openbaar.

Vervolg en evaluatie

Na een positief besluit van het college voeren we de onderhoudswerkzaamheden dit jaar uit.

Digitaal bijgevoegd/ter inzage liggende stukken

- Bijlage 1: Overzicht Jaarplan 2020, geraamde kosten planmatig onderhoud per vastgoedobject
- Bijlage 2: Meerjarenonderhoudsplan 010-JOU-001 Sportief Knooppunt Joure, d.d. 8 december 2020