



Beheerplan Gebouwen

2014 – 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	6
1.1 Algemeen	6
1.2 Hoofdkenmerken.....	6
1.3 Uitgangspunten	6
2. Waar staan we nu?.....	8
2.1 Gebruiksgebouwen en accommodaties.....	8
2.2 Overige gebouwen	8
2.3. Overige monumenten / wandelplaatsen en plantsoenen	9
3. Wat willen we bereiken?	10
3.1 Kwaliteitsniveaus	10
3.2 Gemaakte keuze	10
4. Wat gaan we daarvoor doen?	11
4.1 Algemeen	11
4.2 Regulier onderhoud.....	11
4.3 Groot onderhoud:	11
4.4 Renovatie:	11
4.5 Rijksmonumenten	11
5. Wat mag dat kosten?	12
5.1 Budgetten	12
5.2 Voorziening onderhoud gebouwen	13
5.3 Resumerend voor de planperiode 2014-2018:	13
6. Raadsbesluit beheerplan gebouwen 2014 – 2023	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. Inleiding

1.1 Algemeen

In een beheerplan worden de kwaliteit en kwantiteit van de in gemeentelijk eigendom zijnde kapitaalgoederen beschreven. Het gaat om het geheel van activiteiten die de veiligheid, het comfort en de kwaliteit van de kapitaalgoederen in stand houden c.q. brengen tegen zo laag mogelijke kosten. Beheerplannen zijn belangrijk omdat het hier gaat om beheer van kapitaalgoederen en het voorkomen van kapitaalvernietiging.

Mede aanleiding voor deze notitie zijn de voorschriften zoals opgenomen in het Besluit Begroting en Verantwoording (hierna: BBV) en de verordening ex-artikel 212 van de Gemeentewet, waarin staat dat de gemeenteraad bij verordening de uitgangspunten voor het financiële beleid, het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie vaststelt.

Kapitaalgoederen dienen zo lang mogelijk een bijdrage te leveren aan het doel waarvoor zij zijn aangeschaft of vervaardigd. Er moet dus beleid gemaakt worden voor het beheer van deze kapitaalgoederen. Beheer gaat hierbij om *behouden wat je hebt*. Een kapitaalgoed kan daartoe op verschillende manieren worden beheerd. Hoe mooi moet het er uit zien, hoe veilig moet het zijn, welk kwaliteitsniveau wordt nagestreefd en wat mag het kosten? Allerlei vragen waarvan de antwoorden van invloed zijn op de keuzes die per kapitaalgoed kunnen worden gemaakt en de financiële consequenties die daaruit voortvloeien.

1.2 Hoofdkenmerken

Dit beheerplan Gebouwen probeert een antwoord te geven op de vraag welke kosten voor inspectie, onderhoud en eventuele vervanging gewenst is in de periode 2014 - 2023. De gemeente heeft 45 grote en minder grote gebouwde objecten in eigendom. Het gaat hierbij om:

- 4 gebruiksgebouwen zoals het gemeentehuis, sport- en evenementencomplex De Trije;
- 5 Rijksmonumenten (gebouwen zoals het stadhuis, het Martenahuis, de muziekschool);
- 2 gymzalen, 2 peuterspeelzalen, een woning, theater De Koornbeurs;
- 21 overige monumenten en gedenktekens.
- 9 “erfenissen uit het verleden” (leegstaande scholen, voormalig pompgebouw, Barenhok begraafplaats e.d.)

1.3 Uitgangspunten

- Het huidige kwaliteitsniveau, voldoen aan veiligheid conform de Arbo-normen en het voorkomen van achterstallig onderhoud is uitgangspunt voor het beheer.
- De gehanteerde levensduur is gebaseerd op door de raad vastgestelde notitie Nota waarden, activeren en afschrijven.
- De belangrijkste gebouwen zijn in 2013 geïnspecteerd en opgenomen in een beheersysteem. Hiervan zijn de verwachte kosten t/m 2023 inzichtelijk.
- De gebouwen die op de nominatie staan voor verkoop/sloop en kleine gebouwen zijn hier niet in meegenomen. (oa de kleine Rijksmonumenten. Deze zijn in voorjaar 2014 afgestoten)
- Aan het beheer van Rijksmonumenten liggen inspectieverslagen van Monumentenwacht Fryslan ten grondslag. De gebruikte Periodieke Instandhoudings Plannen (PIP's) van Monumentenwacht Fryslan hebben een looptijd van 2009 tot 2014. Hiervan is een doorberekening gemaakt op basis van dezelfde systematiek en rekening houdend met de gebruikelijke onderhoudscycli.
- Jaarlijkse inspectie bepaalt welke maatregelen naar voren worden gehaald of kunnen worden

doorgeschoven.

- De ontwikkeling binnen het gebouwenbestand bepaalt ook of de uitvoering van groot onderhoud wel of niet uitgevoerd wordt. Dit gebeurt altijd in overleg met de portefeuillehouder.
- Om het beheer optimaal te kunnen uitvoeren is een voorziening voor Gebouwen getroffen.

2. Waar staan we nu?

2.1 Gebruiksgebouwen en accommodaties

Van de volgende gebouwen is een inspectie van de onderhoudstoestand in 2013 uitgevoerd en deze gegevens zijn verwerkt in een Meeriaren Onderhouds Plan t/m 2023. Voor deze gebouwen zijn de kosten van regulier en groot onderhoud alsmede vervangingen inzichtelijk gemaakt in onderhoudsrapportages.

- Stadhuis (Rijksmonument)
- Martenahuis (Rijksmonument)
- Muziekschool (Rijksmonument voormalig Stadsarmenhuis uit 1785)
- Koornbeurs (Deels Rijksmonument)
- Planetarium (Rijksmonument)
- Buitendienstgebouw achter het gemeentehuis
- Gemeentehuis
- Gymzaal Sexbierum
- Gymzaal Ried
- Sanitaire Unit (Turfkade 15)
- Sportcomplex De Trije (Nieuw)

Van bovenstaande gebouwen zijn de projectgegevens vastgelegd in een beheersysteem. Verder is in de onderhoudsrapportage opgenomen de staat van onderhoud van zowel het buiten-, als het binnen werk. Hieronder bevindt zich vanaf 2011 ook de in 2010 vernieuwde sport- en kaatshal De Trije. Naast deze gegevens uit het beheersysteem zijn er voor de Rijksmonumenten onder deze gebouwen PIP's (Periodieke InstandhoudingsPlannen) aangeleverd en verwerkt in het Meerjaren Onderhoud Plan. Deze opnames monden uit in een meerjarenraming per gebouw in de periode 2012 t/m 2021 voor het schilderswerk, dakdekkerwerk, aannemerswerk en overig werk.

Daarnaast zijn nog een aantal gebouwen in eigendom bij de gemeente die niet in het beheersysteem zijn opgenomen vanwege toekomstige ontwikkelingen. Het gaat hier om de volgende gebouwen:

- Gemeentewoning bij begraafplaats
- De categorie *Overige gebouwen*

2.2 Overige gebouwen

Van de categorie "overige gebouwen" zijn geen beheerplannen vastgelegd in een rapport of beheersysteem. Reden is dat het hier om kleine gebouwen gaat of om gebouwen die op de nominatie staan voor verkoop/sloop. De huidige vastgestelde budgetten voor deze gebouwen zijn voldoende voor het reguliere onderhoud en instandhouding.

Een aantal scholen die uit de onderwijsbestemming zijn gehaald vallen ook in deze categorie. Voor het beheer van deze objecten is geen extra budget gereserveerd en/of beschikbaar gesteld. Kosten voor de nutsvoorzieningen overschrijden i.v.m. deze tijdelijke gebouwen regelmatig de begroting.

De "Overige gebouwen" bestaan uit de volgende objecten:

- Peuterspeelzaal Tzum (hetzelfde gebouw als Jeugdhonk)
- Jeugdhonk "Spinneweb" te Tzum
- Bushalte / fietsenstalling Harlingerweg te Franeker
- Afscheidingsmuur bij Martiniplantsoen
- Barenhok, houten berging en stalen garage Begraafplaats.
- Muur met stalen buizen rondom begraafplaats.

- Voormalig pompgebouw “Kleyenburg”
- Peuterspeelzaal Godsacker 15. (Is onderdeel VVE. Staat leeg. Nominatie verkoop)
- Voormalige school “De Oanset” te Ried. (nominatie verkoop)
- Voormalige school Onderweis te Hitzum (nominatie verkoop)
- Voormalige AZC school De Optimist (nominatie verkoop. Thans in gebruik AMS)
- Loods in Tzum (Rijksmonument. Voormalig schoolgebouw uit 1832. Onderzoek herbestemming)

2.3. Overige monumenten / wandelplaatsen en plantsoenen

In de post “overige monumenten” vallen kleine objecten en gedenktekens.

Opmerking hierbij is dat we soms geconfronteerd worden met “nieuwe” eigendommen als blijkt dat sommige gedenktekens of objecten gemeente-eigendom zijn.

Het gaat hier om de volgende objecten:

- Gemetseld monument “Willem Westra” op het Westerbolwerk.
- RVS herdenkingsboog “Eise Eisinga” Voorstraat
- Glazen Monument “Eise Eisinga” Raadhuisplein
- Sluismonument “Getswerdersyl”
- “Weeskinderen” Breedeplaats
- “De Stap” voor het gemeentehuis.
- “Slavernij Ontworsteld” Sexbierum
- “Kaatsbal” Rotonde Hertog van Saxenlaan
- “Kaatsers” Rotonde Burg. J. Dijkstraweg
- Diverse gevelstenen (o.a. Latijnse school in Schoolsteeg)
- Elfstedenbeeld bij Donjummervaat
- Poort park (Gemetselde kolommen met smeedijzeren hek)
- Kamstrabank Zuiderkade
- Baksteenmozaïek Voormalige Landbouwschool (tijdelijk op gemeentewerf)

3. Wat willen we bereiken?

3.1 Kwaliteitsniveaus

Grofweg zijn er voor de kapitaalgoederen gebouwen een tweetal mogelijke beheersvarianten. Een variant welke een basis kwaliteitsniveau garandeert ter voorkoming van kapitaalvernietiging en een variant welke een extra uitstraling geeft aan het gebouw. In 2007 is er voor het beheer van de kapitaalgoederen gebouwen gekozen voor de **basisvariant**.

3.1.2 Variant basis

Variant basis houdt in dat het beschikbare budget afdoende is om te voorzien in het onderhoud en vervangingen die nodig zijn om het kapitaalgoed in een conditie te houden dat de waarde daarvan niet verminderd en dat aan basisvereisten op het gebied van veiligheid (conform Arbo) voldaan kan worden.

3.1.3 Variant intensief

Variant intensief houdt in de gebouwen naast de basisvereisten er kwalitatief hoogwaardiger bijstaan en dus ook voldoen aan kwaliteiten die betrekking hebben op uiterlijk en esthetiek.

3.2 Gemaakte keuze

In de beheerplannen wordt onderscheid gemaakt tussen:

1. Regulier onderhoud (terugkerende niet te grote bewerkingen in een vastgestelde termijn) en;
2. Groot onderhoud en vervangingen (deze bewerkingen zijn aan een (vaak langere) vastgestelde termijn gebonden).

3.2.1 Regulier onderhoud

Uitgangspunt is het in stand houden van het huidige veiligheids- en kwaliteitsniveau en het voorkomen van achterstallig onderhoud. In termen van de kwaliteitsniveaus zoals hierboven beschreven geldt voor de aangegeven gebouwen het kwaliteitsniveau 'basis'. Onder regulier onderhoud worden een aantal terugkerende bewerkingen verstaan in een vastgestelde termijn op korte of middellange termijn.

3.2.2 Groot onderhoud

Uitgangspunt hiervan is ook het in stand houden van het huidige veiligheids- en kwaliteitsniveau en het voorkomen van achterstallig onderhoud, waarbij het kwaliteitsniveau "basis" is. Het gaat hier over grotere bewerkingen waarbij de uitvoeringstermijn langer is. De periode is afhankelijk van de soort bewerking.

Daarnaast komt er een moment dat er vervangen (bijv. installaties) of gerestaureerd moet worden. Door met regelmaat regulier en groot onderhoud uit te voeren kan vervanging of restauratie langer worden uitgesteld.

Voor specialistisch groot onderhoud en renovatie vindt het maken van een bestek, aanbesteding en toezicht plaats door een externe, hiervoor gespecialiseerde partij. Kosten bedragen ca. 10% van de raming.

4. Wat gaan we daarvoor doen?

4.1 Algemeen

Jaarlijks worden inspecties uitgevoerd waarna daadwerkelijk de onderhoudsmaatregel bepaald wordt. Afhankelijk van de staat van onderhoud op dat moment kunnen maatregelen naar voren worden gehaald of uitgesteld worden. De onderverdeling in aard en intensiteit van de maatregelen wordt hieronder weergegeven.

4.2 Regulier onderhoud

Onder regulier onderhoud valt het onderhoud dat ontstaat door dagelijks gebruik of slijtage.

- Bijwerken schilderwerk (liggende delen halverwege schildercyclus bijwerken)
- Schilderwerk binnen (cyclus 15 jaar)
- Schilderwerk buiten (cyclus 5 a 6 jaar. Rijksmonumenten 3 a 4 jaar)
- Hang en sluitwerk gangbaar houden. (klein onderhoudscontrole)
- Periodiek onderhoud en service aan installaties (preventief onderhoud)
- Reiniging diverse gebouwonderdelen om de werking te waarborgen. (goten, hemelwaterafvoeren, dakbedekkingen, schoorstenen, afvoeren e.d.)
- Keuren elektrotechnische installaties
- Klein herstel voegwerk en metselwerk
- Dakpannen / leien herleggen
- Contractonderhoud aan diverse gebouwonderdelen (elektrische deuren, CV onderhoud, liftcontracten)

4.3 Groot onderhoud:

Het Groot onderhoud is onderhoud dat ontstaat door het normale veroudering van het gebruikte bouw materiaal. (Technische levensduur) Hieronder valt:

- Projectmatig vervangen van gebouwonderdelen aan de buitenschil (dakbedekking vervangen, dakpannen vervangen, herstel voeg- en metselwerk, kozijnen vervangen, e.d.)
- Projectmatig schilderwerk
- Seriematig vervangen verlichtingsarmaturen
- Vervangen technische installaties

4.4 Renovatie:

Onder Renovatie vallen de specifiekere verbeteringen /aanpassingen van een gebouw in de breedste zin van het woord.

- Verbeterde installaties bijplaatsen (airco's, luchtbehandelingsinstallaties)
- Interieur aanpassingen (bijv. vloerbedekking vervangen, sportvloeren vervangen, toiletgroepen upgraden)
- Comfort verbeterende ingrepen

4.5 Rijksmonumenten

Specifiek voor monumenten is er nog een categorie monumentenonderhoud:

- Specialistisch onderzoek uitvoeren (bouwhistorisch onderzoek, kleuronderzoek, restauratieplannen maken, subsidieaanvragen)
- Specialistisch onderhoud (bijv. luidklokken, carillons, natuursteen)
- Inspecties en controles door de Monumentenwacht Fryslân

5. Wat mag dat kosten?

5.1 Budgetten

Benodigd voor het reguliere onderhoud in de periode 2014 t/m 2023 is een totaalbedrag van € 2.153.300, dit is € 215.530 gemiddeld per jaar.

Benodigd voor groot onderhoud en vervangingen over deze periode € 5.133.645 dat is € 513.365 per jaar gemiddeld is.

Gebouwen in beheersysteem		Jaar/bron	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal 2014-2023	Gemiddeld
stadhuis			10.600	10.600	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000		
Martenahuis			5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000		
Koornbeurs			9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000		
Planetarium			5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000		
Buitendienstgebouw			13.315	13.315	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000		
Gemeentehuis			60.135	60.135	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000		
Gymzaal Sexbierum			2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000		
Gymzaal Ried			2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000		
Muziekschool			4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500		
Overige Monumenten	Hekpalen Noorderpoort		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500		
Overige Gebouwen	Loods Tzum (oude school)		61.020	61.020	61.020	61.020	61.020	61.020	61.020	61.020	61.020	61.020		
Sporthal Trije			30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000		
Sanitaire Unit (Turf15)			5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000		
Overige gebouwen	(niet monumenten)													
Gemeentewoningen	(4stuks)		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000		
Overige monumenten	Diverse kunstwerken		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000		
peuterspeelzaal	(geen monumenten)		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500		
TOTAAL			210.570	210.570	216.520	216.520	216.520	216.520	216.520	216.520	216.520	216.520	2.153.300	215.330

Groot onderhoud beh.systeem		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal 2014-2023	
Stadhuis		110.617	3.577	6.561	144.832	79.854		60.500		7.770	43.000		
		70.000	25.000	17.500	50.000	25.000	15.000	50.000	25.000	12.500	50.000		
Martenahuis		65.044				60.000		30.000		2.600	2.000		
						18.545		5.000	28.339		10.000		
			150.000										
Koornbeurs		280.850		2.725	83.650	31.808	17.500	43.725		13.000	29.000		
			22.500		2.500		15.000				15.000		
Planetarium		14.874		10.019	1.910	90.816		12.814		3.550	3.444		
				9.000		3.000	4.000			4.000			
Buitendienstgebouw		90.130	51.100	26.500	27.500	3.950	6.250	6.000		38.500	25.750		
Gemeentehuis		74.575	52.750	423.500	3.630	6.750	4.425	35.450	192.500	8.700	3.630		
De Trije		147.000	55.350	12.670	27.500	22.500	39.000	355.250	390.000	103.500	104.250		
Gymzaal Sexbierum			38.650	2.435	14.100			98.000	51.700		3.500		
Gymzaal Ried		46.097	1.420			12.193		139.911	19.265				
Muziekschool		11.590	20.750	2.750			15.750				15.750		
		27.500	103.500										
Overige Monumente			3.500			2.000				2.500			
		20.000											
Overige gebouwen (pand Tzum)		195.000		2.500			3.750				3.750		
Sport- en kleed Bloemketerp			54.250										
Totaal		1.153.277	582.347	516.160	355.622	356.416	120.675	836.650	706.804	196.620	309.074	5.133.645	513.365
		1.153.277	582.347	516.160	355.622	356.416	120.675	836.650	706.804	196.620	309.074		
Totaal:		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
Regulier Onderhoud		210.570	210.570	216.520	216.520	216.520	216.520	216.520	216.520	216.520	216.520	2.153.300	215.330
Groot Onderhoud / Vervanging		1.153.277	582.347	516.160	355.622	356.416	120.675	836.650	706.804	196.620	309.074	5.133.645	513.365
		1.363.847	792.917	732.680	572.142	572.936	337.195	1.053.170	923.324	413.140	525.594	7.286.945	728.695
Regulier Beschikbaar		210.570	210.570	210.570	210.570	210.570	210.570	210.570	210.570	210.570	210.570	2.105.700	210.570
Te kort		-	-	5.950-	5.950-	5.950-	5.950-	5.950-	5.950-	5.950-	5.950-	47.600-	4.760-
												4.760-	te kort

5.2 Voorziening onderhoud gebouwen

Het BBV, in het bijzonder artikel 44, geeft aan wanneer en op welke wijze een voorziening kan worden gevormd. Lid 1c van dit artikel geeft het volgende aan:

‘Kosten die in een volgend begrotingsjaar zullen worden gemaakt, mits het maken van die kosten zijn oorsprong mede vindt in het begrotingsjaar of een voorafgaand begrotingsjaar en de voorziening strekt tot een gelijkmatige verdeling van lasten over een aantal begrotingsjaren’.

Voorzieningen die worden gevormd om de (groot) onderhoudslasten van een kapitaalgoed over een aantal jaren te egaliseren kunnen alleen worden ingesteld en gevoed op basis van een beheerplan van het desbetreffende kapitaalgoed. Dit beheerplan dient periodiek te worden geactualiseerd. Indien er geen (recent) beheerplan aanwezig is, kunnen de kosten van groot onderhoud wel door vrijval via resultaatbestemming vanuit een (daartoe gevormde) reserve worden gedekt.

Er is een voorziening Gebouwen
Stand per 1 januari 2014 is € 1.581.050

5.3 Resumerend voor de planperiode 2014-2018:

- Voor het regulier onderhoud van gebouwen is voldoende budget beschikbaar.
- Voor groot onderhoud en vervangingen is in de planperiode 2014-2018 € 2.963.822 nodig.
- In de voorziening is € 1.581.050 (1-1-2014) aanwezig.

6. Raadsbesluit beheerplan gebouwen 2014 – 2023**Vaststellingsbesluit****Nr.****De raad van de gemeente Franekeradeel;**

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Franekeradeel waarin het beheerplan gebouwen 2014 – 2023 ter vaststelling wordt aangeboden

B E S L U I T:

1. Het Beheerplan Gebouwen 2014 – 2023 vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare
Raadsvergadering van,

, voorzitter.

, griffier.

