

**Meerjarenonderhoudsplanung
(MJOP)
Gemeente Landsmeer
2022-2025**

Februari 2022

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
1.1.	Conditieniveaus	2
2.	Gemeentelijke vastgoedobjecten gemeente Landsmeer	3
2.1.	Beschrijving, gebruikperiode en conditieniveau per gemeentelijk object.....	4
3.	Financiële doorwerking	8
4.	Samenvatting.....	9
5.	Bijlagen	9

Overzicht bijlagen

B1.	001-7 Gemeentehuis (Gecombineerd uitwerking en overzicht Jarenplan)
B2.	002-7 Brandweergarage Landsmeer (overzicht Jarenplan, gedetailleerd)
B3.	004-1 Kinderdagverblijf Partou (Gecombineerd uitwerking en overzicht)
B4.	007-7 Berging begraafplaats Purmerland (overzicht Jarenplan, gedetailleerd)
B5.	007a-7 Berging begraafplaats Landsmeer (overzicht Jarenplan, gedetailleerd)
B6.	009-7 Drie bergingen Kerkebreek (overzicht Jarenplan, gedetailleerd)
B7.	013a-7 Indoor Centrum Landsmeer GEM (Gecombineerd uitwerking en overzicht Jarenplan)
B8.	013b-7 Indoor Centrum Landsmeer GDS (Gecombineerd uitwerking en overzicht Jarenplan)
B9.	014-7 Gemeentewerf Landsmeer (overzicht Jarenplan, gedetailleerd)
B10.	016-6 Zwembad De Breek (Gecombineerd uitwerking en overzicht Jarenplan)
B11.	025-7 Voormalig OA kantoor (Gecombineerd uitwerking en overzicht Jarenplan)
B12.	026-7 Dorpshuis de Burght Purmerland (overzicht Jarenplan, gedetailleerd)
B13.	027-7 Voormalige Brandweerkazerne Purmerland (overzicht Jarenplan, gedetailleerd)
B14.	028-7 Voormalig Evean kantoor (Gecombineerd uitwerking en overzicht Jarenplan)
B15.	029-7 Middelpunt WMO kantoor (Gecombineerd uitwerking en overzicht Jarenplan)
B16.	Financieel overzicht - Jarenplan alle gemeentelijke locaties Landsmeer (2022-2030)
B17.	Financieel overzicht - Jarenplan alle gemeentelijke locaties Landsmeer (2031-2040)

1. Inleiding

Voor u ligt de Meerjaren Onderhoudsplaning (MJOP) Landsmeer 2022-2025 voor het beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed voor de periode 2022-2025. Dit MJOP zal met de doorrekening van de voorziening voor een periode van 4 jaar worden vastgesteld. Als basis voor het te plegen onderhoud heeft extern onderzoeksbureau Alias de gemeentelijke objecten geïnspecteerd. In het gedetailleerde jarenplan treft u per object de bevindingen aan. In de MJOP staat per jaar een onderhoudsplan waar per object een onderhoudsniveau is bepaald aan de hand van de onderhoudselementen.

Gezien de bestuurlijke toekomst van de gemeente Landsmeer zijn er verschillende overwegingen geweest met betrekking tot elk gemeentelijk object. Deze overwegingen worden ook per object aangegeven, waarbij tevens de gebruikperiode voor het betreffende object is aangegeven. Deze overwegingen zijn gebaseerd op de kennis van nu. Voor de verschillende objecten is een ook keuze gemaakt voor het te hanteren onderhoudsniveau, de conditieniveau 's .

1.1. Conditieniveaus

Op advies van het onderzoeksbureau wordt in het MJOP het onderhoud per object op elementniveau bepaald. Het conditieniveau is het uitgangspunt voor de onderhoudsplaning.

Aan de hand van de conditiescore is door het onderzoeksbureau is, met inachtneming van wettelijk gestelde NEN norm, en ook in overleg met de gebouwenbeheerder, voor elk object een kwalitatief goed conditieniveau voor het onderhoud van het object bepaald. Er zijn 6 conditieniveaus (binnen NEN 2767) :

Conditie 1: uitstekend

- Werking/constructief
- Aanvangskwaliteit basis nieuwbouw
- Basiskwaliteit
- Het werk is zonder meer goed en deugdelijk. Materiaalkeuze, detaillering en vormgeving zijn duurzaam.

Conditie 2: goed

- Werking/constructief
- Functionaliteit en constructie mogen niet, als gevolg van veroudering van materialen en constructies, in het geding komen.
- Basiskwaliteit
- Materiaalkeuze, detaillering en vormgeving van de constructie zijn goed.

Conditie 3: redelijk

- Werking/constructief
- Mag niet door veroudering van materialen en constructies, in het geding raken of al in het geding zijn geweest.
- Basiskwaliteit
- Het totale werk is matig. Problemen worden vooral veroorzaakt door een matig(e) ontwerp of vormgeving
- waardoor veiligheid en stabiliteit van het hek negatief worden beïnvloed. De detaillering en de uitvoering zijn vaak op ad hoc basis gerealiseerd.

Conditie 4: matig

- Werking/constructief
- Gebreken aan materialen en constructies, die zijn te wijten aan veroudering of onjuiste bouw, veroorzaken plaatselijk kleine risico's.
- Basiskwaliteit
- Het werk is in totaliteit zeer matig. Structurele fouten, zoals een zeer matig(e) ontwerp, vormgeving en uitvoering.

Conditie 5: slecht

- Werking/constructief
- Gebreken aan materialen en constructies, ontstaan door veroudering of onjuiste bouw, veroorzaken plaatselijk duidelijke risico's.
- Basiskwaliteit
- Het werk is in totaliteit slecht. Ernstige, structurele fouten zijn gemaakt in een slecht(e) ontwerp, vormgeving en uitvoering.

Conditie 6: zeer slecht

- Een zodanige slechte toestand dat deze niet meer te classificeren is onder conditie 5.

Naast het bepalen van de verschillende onderhoudsniveaus voor de objecten heeft er ook een overweging plaatsgevonden in de gebruikperiode van een object. Deze uitgangspunten en overwegingen treft u per object en gebruikperiode onder aan. Per vastgoedobject is ook aangegeven welk conditieniveau bepaald is.

2. Gemeentelijke vastgoedobjecten gemeente Landsmeer

De gemeente Landsmeer bezit 16 vastgoedobjecten, variërend van het gemeentehuis, gemeentewerf, brandweerkazerne(s), sportaccommodaties, een multifunctionele accommodatie, en andere gebouwen. Deze zijn in eigendom, verhuur of worden gehuurd.

Overzicht

007-1	Gemeentehuis	Raadhuisstraat 1
002-7	Brandweerkazerne	Fuutstraat 2/ Aalscholverstraat 1G
004-7	Kinderopvang (Partou)	Zonnedaauwstraat 2-4
007-7	Berging begraafplaats PurmerLand	Purmerlanderrijweg
007-7a	Berging begraafplaats Landsmeer	Zuideinde/Scheepsbouwersweg
009-7	Standplaatsen woonwagens	
	a. Sanitaire/berging unit	Kerkebrek 1
	b. Berging unit	Kerkebrek 3
	c. Berging unit	Kerkebrek 5
013a en 13b-7	Sporthal/gymzaal ICL (GEM/GSD)	Marktpluin 11
014-7	Gemeentewerf/KCA depot	Scheepsbouwersweg 5
025-7	Voormalig BOA kantoor	Dr. M.L. Kingstraat 2
026-7	Voormalig dorps huis 'De Burcht'	Purmerland 42A
027-7	Voormalige brandweerkazerne Purmerland	Purmerland 44
028-7	Voormalig Evean object	Dr. M.L. Kingstraat 2B
029-7	Nieuwe Middelpunt	Marktpluin 10
016-6	Zwembad De Brek	Sportpark 7
	Woonhuis	Zuideinde 42
	Woonhuis	Zuideinde 62

2.1. Beschrijving, gebruiksperiode en conditieniveau per gemeentelijk object

007-1 Gemeentehuis (Raadhuisstraat 1)

Met het zicht op een mogelijke fusie en de veranderende werkomstandigheden, wordt geadviseerd het gemeentehuis, voor een periode van 10 jaar, op een basisniveau (conditieniveau 3) te onderhouden. Na deze gebruiksperiode wordt, op basis van huidige inzichten, verwacht dat het gemeentehuis in zijn huidige functie verliest. Daarom is het onderhoud berekend voor de komende 10 jaar.

In het MJOP 2022-2025 zijn elementen voor onderhoud van het gemeentehuis opgenomen die, afgewogen tegen de gebruiksperiode van 10 jaar, niet uitgevoerd hoeven te worden. De selectie van de onderhoudselementen en de financiële gevolgen (besparing kosten) zijn gespecificeerd en bij de gedetailleerde jaarplanning van dit object gevoegd.

Onderhoudsniveau: 3

002-7 Brandweerkazerne (Fuutstraat 2/Aalscholverstraat 1G)

De brandweerkazerne krijgt binnen 10 jaar geen andere bestemming. Het gebouw moet in de basis op orde en veilig zijn. Het advies is om het gebouw in conditieniveau 3 te brengen.

Onderhoudsniveau: 3

004-7 Kinderopvang Partou (Zonnedauwstraat 2)

Het advies is om het gebouw qua onderhoud voor 10 jaar op een basisniveau (onderhoudsniveau 3), veilig, te onderhouden. Er is in 2021 voor 5 jaar een nieuwe huurovereenkomst met Partou afgesloten. Na de huurperiode bestaat de mogelijkheid om deze weer te verlengen met weer 5 jaar. Elke keer moet afgewogen worden of dat t.z.t. een optie is.

In dit MJOP zijn elementen voor onderhoud van kinderopvang Partou opgenomen die, afgewogen tegen de gebruiksperiode van 10 jaar, niet uitgevoerd hoeven te worden. De selectie van de onderhoudselementen en de financiële gevolgen (besparing kosten) zijn gespecificeerd en bij de gedetailleerde jaarplanning van dit object gevoegd.

Onderhoudsniveau: 3

007-7 en 007-7a Twee begraafplaatsbergingen (Landsmeer is Zuideinde/Scheepsbouwersweg en Purmerland is Purmerlanderrijweg)

Het advies is om onderhoud om basisniveau uit te voeren. De berging in Landsmeer is 5 a 6 jaar oud en vraagt weinig onderhoud. De andere berging in Purmerland vraagt op dit moment schilderwerk.

Onderhoudsniveau: 4

009-7 Woonwagenlocaties, sanitair voorziening en bergingen (Kerkebrek 1 t/m 5)

Het advies is om van deze voorzieningen inzichtelijk te maken wat de laatste staat van het onderhoud van de voorzieningen is. De sanitair voorziening op Kerkebrek 1 is in 2013 vervangen. De andere twee voorzieningen zijn bergingen en deze zijn niet onderhouden. Het verdient aanbeveling te onderzoeken in hoeverre de grond en de exploitatie van de woonwagens aan een woningbouwcorporatie kan worden overgedragen.

Onderhoudsniveau: 4

013a-7 en 013b-7 Sporthal ICL GEM en GSD (Marktplein 11)

De sporthal bestaat uit twee delen. Het oudste deel stamt uit 1981 en heeft een afschrijvingstermijn van 50 jaar. Het advies is om de sporthal tot 2031 op een basisniveau (onderhoudsniveau 3) qua onderhoud, veilig, te onderhouden. Op termijn zal op de locatie woningbouw worden gerealiseerd. Bij een volgend MJOP zal gekeken moeten worden wat of er andere inzichten zijn voor de bestemming van dit object (na 2031) en kunnen er op basis van die inzichten opnieuw keuzes worden gemaakt.

In dit MJOP zijn elementen voor onderhoud van de sporthal ICL opgenomen die, afgewogen tegen de gebruiksperiode van 10 jaar, niet uitgevoerd hoeven te worden. De selectie van de onderhoudselementen en de financiële gevolgen (besparing kosten) zijn gespecificeerd en bij de gedetailleerde jaarplanning van dit object gevoegd..

Onderhoudsniveau: 3

014-7 Gemeentewerf (Scheepsbouwersweg 5)

Deze locatie blijft qua bestemming hetzelfde.

Onderhoudsniveau: 3

025-7 en 028-7 Multifunctioneel gebouw (Martin Luther Kingstraat 2 en 2B)

Het pand bestaat uit meerdere, verschillend verhuurde, delen. De locatie zal binnen 10 jaar opnieuw worden ontwikkeld. Het advies is qua onderhoud hier weinig aan te doen (behoud de basis en veilig) en dit gaandeweg per deel van het pand te benaderen.

- **025-7 Voormalig BOA kantoor (Dr. M.L. Kingstraat 2)**

M.b.t. de gehele locatie wordt uitgegaan van een onderhoudsperiode van 10 jaar. Dat geldt voor de gebouwen op Martin Luther Kingstraat 2 en 2B.

In dit MJOP zijn elementen voor onderhoud van het voormalig BOA kantoor opgenomen die, afgewogen tegen de gebruiksperiode van 10 jaar, niet uitgevoerd hoeven te worden. De selectie van de onderhoudselementen en de financiële gevolgen (besparing kosten) zijn gespecificeerd en bij de gedetailleerde jaarplanning van dit object gevoegd.

Onderhoudsniveau: 4

- **028-7 Voormalig Evean object (Dr. M.L. Kingstraat 2B)**

M.b.t. de gehele locatie wordt uitgegaan van een onderhoudsperiode van 10 jaar. Dat geldt voor de gebouwen op Martin Luther Kingstraat 2 en 2B.

In dit MJOP zijn elementen voor onderhoud van het voormalig Evean gebouw opgenomen die, afgewogen tegen de gebruiksperiode van 10 jaar, niet uitgevoerd hoeven te worden. De selectie van de onderhoudselementen en de financiële gevolgen (besparing kosten) zijn gespecificeerd en bij de gedetailleerde jaarplanning van dit object gevoegd.

Onderhoudsniveau: 4

026-7 Dorpshuis Purmerland (Purmerland 42A)

Deze locatie wordt binnen 5 jaar ontwikkeld. Het gebouw wordt nu anti-kraak verhuurd. Het advies is om hier alleen bij hoge nood en veiligheidsrisico's qua onderhoud in te investeren. Onderzocht wordt in hoeverre op deze locatie woningbouw gerealiseerd kan worden. De vergunningsprocedure hiervoor loopt.

Onderhoudsniveau: 6

027-7 Brandweerkazerne Purmerland (Purmerland 44)

Dit gebouw staat leeg. Het pand slopen en andere bestemming geven duurt procedureel 2 tot 3 jaar. Het advies is het pand zo te onderhouden dat de situatie veilig blijft.

Onderhoudsniveau: 6

029-7 Nieuwe Middelpunt (Marktplein 10)

Deze locatie wordt tot en met 31 oktober 2028 gehuurd van het bedrijf SKA. De eigenaar regelt zelf het groot onderhoud (onderhoudsniveau 1) en over 5 jaar is de gemeente Landsmeer daar naar verwachting nog gevestigd. Met daarna een mogelijke verlenging van 5 jaar. Voor de functie die de WMO heeft voor de inwoners van Landsmeer is het van belang dat deze locatie als maatschappelijke voorziening (toegankelijk) blijft voorbestaan. Er wordt daarom rekening gehouden met onderhoud die berekend is tot en met 2040. De kosten voor het onderhoud van dit gebouw zijn relatief laag (door huur). Er wordt daarom ook voorgesteld om eventuele vervangingsinvesteringen (in de laatste jaren naar 2040) niet mee te nemen in het MJOP.

Onderhoudsniveau: 1

016-6 Zwembad de Breek (Sportpark 7)

Hier is een voorlopig onderzoek in augustus 2021 geweest dat om een diepgaander onderzoek vraagt. Dit gezien de huidige staat van het zwembad en de installaties. Er wordt nader onderzocht welk aanvullend onderhoud dient plaats te vinden om het zwembad functioneel en veilig te kunnen blijven exploiteren. Het advies, voor dit moment, is het zwembad op basisniveau (onderhoudsniveau 3) te blijven onderhouden. Naar aanleiding van de uitgebreide inspectie kan het onderhoudsniveau opnieuw worden beoordeeld. Naar verwachting zal het diepgaander onderzoek uitwijzen dat regulier groot onderhoud onvoldoende zal zijn en dat renovatie van het zwembad nodig is.

Onderhoudsniveau: 3

Woonhuis (Zuideinde 42)

Dit betreft een woonhuis dat in eigendom van de gemeente Landsmeer is. Het pand is gekraakt. Hier wordt naar verwachting binnen 5 jaar een woningbouwproject gerealiseerd. Het bouwplan is gereed maar de nodige vergunningen en financiën moeten nog geregeld worden. Het pand is op dit moment vanwege de staat niet geschikt om te verhuren (te onveilig). Voor deze woning is nu geen onderhoudsbudget beschikbaar gesteld.

Onderhoudsniveau: 6

Woonhuis (Zuideinde 62)

Dit is een woonhuis dat in eigendom van de gemeente Landsmeer is. Het pand wordt verhuurd. Het is onbekend wat de toekomstige bestemming voor dit pand is. Voor deze woning is nu geen onderhoudsbudget beschikbaar gesteld.

Onderhoudsniveau: 6

N.B. Het 'Advies onderhoudsniveau' is per object, op element niveau, door de gebouwenbeheerder bepaald. Rekening houdend met wat Landsmeer qua conditieniveau wil en dan alleen met betrekking tot onderhoud bij de noodzakelijke elementen van een object.

3. Financiële doorwerking

Ten behoeve van de overzichtelijkheid is de financiële doorwerking in bijlagen 16 en 17 verwerkt.

Bijlage 16 heeft betrekking op het MJOP 2022-2030.

Bijlage 17 heeft betrekking op het MJOP 2031-2040.

Elke bijlagen bestaat uit twee overzichten.

1. Het bovenste overzicht geeft het totaaloverzicht dat volgt uit de inspectierapportage door onderzoeksbureau Alias. Daarin is al het uit te voeren onderhoud en zijn de kosten tot en met 2040 opgenomen.
2. Het onderste overzicht is bijgevoegd omdat bij bepaalde objecten rekening gehouden moet worden met BTW. Dit is het financiële overzicht waarmee gerekend dient te worden, en waar ook de BTW component in is verwerkt.

4. Samenvatting

In juli 2021 heeft de gemeente Landsmeer het onderzoeksbureau Alias een conditiemeting/fysieke inspectie uit laten voeren bij alle objecten. De objecten worden per stuk benoemd in dit MJOP 2022-2025 (gedetailleerd, overzichtelijk, per object met bevindingen en conditieniveau). Het doel van deze fysiek, visuele inspectie was om een duidelijk beeld te verkrijgen van de huidige onderhoudstoestand en het beheer van de gebouwen en een gerelateerd voorstel te doen voor een conditieniveau qua onderhoud voor de toekomst. Daarmee is het gedetailleerde jarenplan per object de basis van het MJOP 2022-2025 geworden.

Omdat er rekening is gehouden met de gebruiksperiode per object zijn de gedetailleerde jaarplannen ambtelijk nogmaals bekeken en zijn er voor een aantal objecten extra bezuinigingen op het te plegen onderhoud voorgesteld. Deze voorstellen treft u aan in de documenten genaamd "Uitwerking jarenplan". Deze voorstellen c.q. besparingen zijn opgenomen vanuit een esthetisch oogpunt (bijvoorbeeld het in stand houden van bepaalde elementen, in plaats van het vervangen hiervan (vloeren, plafonds, enz.), dan wel omdat het onderhoud plaats vind aan het einde van de betreffende gebruiksperiode. Uiteraard zitten hier bepaalde risico's aan, maar dit zijn risico's op het gebied van esthetica. Op veiligheid wordt uiteraard geen risico genomen. De risico's zijn daarmee beperkt tot de binnenkant/optisch van de objecten en aan het einde van de gebruiksperiode. Zodra de gebruiksperiode eindigt, eindigt ook het onderhoud. Daarmee ziet u vanaf dat betreffende jaar geen onderhoud meer opgenomen in het financiële overzicht.

Het MJOP 2022-2025 bestaat dus uit een gedetailleerd jarenplan per object en een voorstel om onderhoudselementen per object niet uit te gaan voeren. Deze documenten zijn voor 7 objecten gecombineerd. Van de gemeentelijke objecten treft u een bijlage aan. Deze documenten (met de overzichten van de financiële doorrekening) vormen het MJOP Landsmeer 2022-2025. Hier wordt per jaar (2022 t/m 2040) overzichtelijk weergegeven welk onderhoud per object nodig is.

5. Bijlagen

Hieronder vind u een nog korte uitleg ten behoeve van de bijlagen.

Bijlagen 1 t/m 15: Deze bijlagen zijn de gedetailleerde jarenplannen/overzichten van de gemeentelijke objecten. Per gebouw toont een inspectierapport welk onderhoud er, per element, van 2022 tot en met 2040 dient plaats te vinden. Dit op basis van een door de gemeente Landsmeer aangegeven onderhoudsniveau.

N.B. In het geval van 7 gebouwen zijn de gedetailleerde jarenplannen/overzichten van de gemeentelijke objecten gecombineerd met een uitwerking ervan. Zo'n uitwerking, op zich, geeft een overzicht van het niet uit te voeren onderhoud (per gebouw en element) en daarmee een te bereiken besparing van de kosten. Gecombineerd geeft een inspectierapport van het onderzoeksbureau en het overzicht, van het niet uit te voeren onderhoud, een compleet beeld.

Bijlagen 16 en 17: Deze bijlagen zijn de financiële doorrekeningen van het MJOP over de jaren 2022-2040.