RaderAdvies
DUURZAAM BEHEER & ONDERHOUD VASTGOED

Beheerplan onderhoud gebouwen en kunstwerken 2024 - 2028

gemeente opmeer

Raderadvies **Duurzaam beheer & Onderhoud Vastgoed**
Vestiging Vught: Torenstraat 2a | 5261 BR Vught | 073-5442000
Vestiging Zwolle: Dr. van Wiechenweg 2 | 8025 BZ Zwolle | 038-3038881
Postadres: Postbus 2123 | 5260 CC Vught | www.raderadvies.nl

1 Inhoudsopgave

1 Inhoudsopgave 2
2 Inleiding 3
2.1 Rapport opbouw 3
3 Vastgestelde kaders 4
3.1 Budgetscheiding 4
3.2 Conditieafhankelijk onderhoud (m.b.v. NEN-2767) 4
3.3 Prioriteiten objectief vaststellen 4
3.4 Gedifferentieerd onderhoudsbeleid 4
3.5 Duurzaamheid 4
4 Begrippen beheer 5
4.1 Technische instandhouding. 5
4.2 Investeringen 6
5 Gedifferentieerd onderhoudsbeleid 7
5.1 Minimum label 7
5.2 Basis label 9
5.3 Plus label 12
6 Onderhoudsbudget VS beleidslabel 14
6.1 Uitvoeringsbeleid prioritering 15
7 Duurzaamheid 16
8 Procedures en werkwijzen onderhoud 18
9 Financiën 20
9.1 Dagelijks (klachten)onderhoud 20
9.2 Groot onderhoud 20
9.3 (Vervangings)investeringen 20
10 Conditiemeting conform NEN 2767 21
10.1 Vaststellen Conditie Voor Onderhoud “CVO” 22
10.2 Aspecten ten behoeve van Prioriteitsbepaling 23
10.3 Meerjaren Onderhoudsplan 24
11 Lijst gemeentelijke objecten 21
11.1 Gemeentelijke panden 22
11.2 Kunstwerken 23

2 Inleiding

Door het opstellen en vastleggen van het onderhoudsbeleid 2024-2028 legt Gemeente Opmeer de basis voor transparante onderhoudskeuzes voor het eigen vastgoed.

Met het vaststellen van een onderhoudsbeleid en het te doorlopen proces wordt helder hoe het onderhoudsjaarplan tot stand komt, wie verantwoordelijk is voor de gemaakte keuzen en op welke wijze de uitvoering van de planning wordt gemonitord.

2.1 Rapport opbouw

Hoofdstuk 3, Vastgestelde kaders: Hierin worden de kaders vastgesteld van het onderhoudsbeleid en de werkwijze.

Hoofdstuk 4, Begrippen beheer: Hierin worden de belangrijkste onderhoudsbegrippen benoemd en verklaard.

Hoofdstuk 5, Gedifferentieerd Onderhoudsbeleid: Hierin worden de verschillende beleid labels omschreven.:

Hoofdstuk 6, Onderhoudsbudget VS beleidslabels; Hierin wordt beschreven hoe met het budget wordt omgegaan in relatie met de vastgestelde labels.

Hoofdstuk 7,Duurzaamheidsbeleid: Hierin wordt het duurzaamheidbeleid beschreven dat bij het beheer en onderhoud wordt gehanteerd.

Hoofdstuk 8, Procedures en werkwijzen onderhoud: Hierin worden de belangrijkste processen om te komen tot een onderhoudsjaarplan beschreven.

Hoofdstuk 9, NEN 2767: Hierin wordt een korte introductie van de NEN 2767 beschreven

3 Vastgestelde kaders

Als basis voor het onderhoudsbeleid zijn onderstaande kaders vastgesteld.

- Budgetscheiding.
- Conditieafhankelijk onderhoud. (mbv NEN-2767)
- Prioriteiten objectief vaststellen.
- Gedifferentieerd onderhoudsbeleid
- Duurzaamheid

3.1 Budgetscheiding

Er wordt een strikt budgetonderscheid gemaakt tussen onderhoud en investeringen. De onderhoudsbegroting richt zich alléén op technische instandhouding. In de investeringsbegroting staan alle aanpassingen, zoals de vervanging van enkel glas naar dubbel glas, functionele aanpassingen en aanpassingen ten behoeve van de veiligheid. Hierdoor ontstaat een transparant besluitvormingsproces.

3.2 Conditieafhankelijk onderhoud (m.b.v. NEN-2767)

Vooraf is er door Gemeente Opmeer vastgesteld welk conditieniveau minimaal acceptabel is voor al het vastgoed zodat hierop de meerjarenbegrotingen gebaseerd kunnen worden. De conditie van bouwdelen is middels een NEN-2767 inspectie objectief vast te stellen.

3.3 Prioriteiten objectief vaststellen

Naast het vastleggen van de minimale conditie, worden in het onderhoudsbeleid ook uitspraken gedaan over de prioriteiten. De prioriteit score is namelijk net zo, dan wel belangrijker dan de conditiescore. Wat als een element voldoet aan de gewenste conditiescore maar niet voldoet aan de veiligheid. Tevens kan er op basis van de prioriteit score op een verantwoorde onderbouwde wijze geschoven worden in de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden indien er onvoldoende budget. Welke onderhoudswerkzaamheden worden er we wel of niet uit uitgevoerd?

3.4 Gedifferentieerd onderhoudsbeleid

Er is door de Gemeente Opmeer gekozen voor een gedifferentieerd onderhoudsbeleid. Aan het gezichtsbepalende vastgoed kan een hogere kwaliteitsnorm toegekend zijn dan aan bijvoorbeeld het “eenvoudigere” vastgoed. Vastgoed met afstootbestemming hoeven slechts zeer minimaal onderhouden te worden. Op deze manier wordt het onderhoud in lijn gebracht met de beoogde doelstellingen en kunnen kosten daar waar nodig worden gereduceerd.

3.5 Duurzaamheid

Duurzaam beheer en onderhoud het gemeentelijke vastgoed is tegenwoordig steeds belangrijker. Het is dan ook van belang om te streven naar duurzaam vastgoedbeheer. Thema’s bij duurzaam vastgoedbeheer zijn energie, gezondheid, materiaalgebruik, afval en management.

4 Begrippen beheer

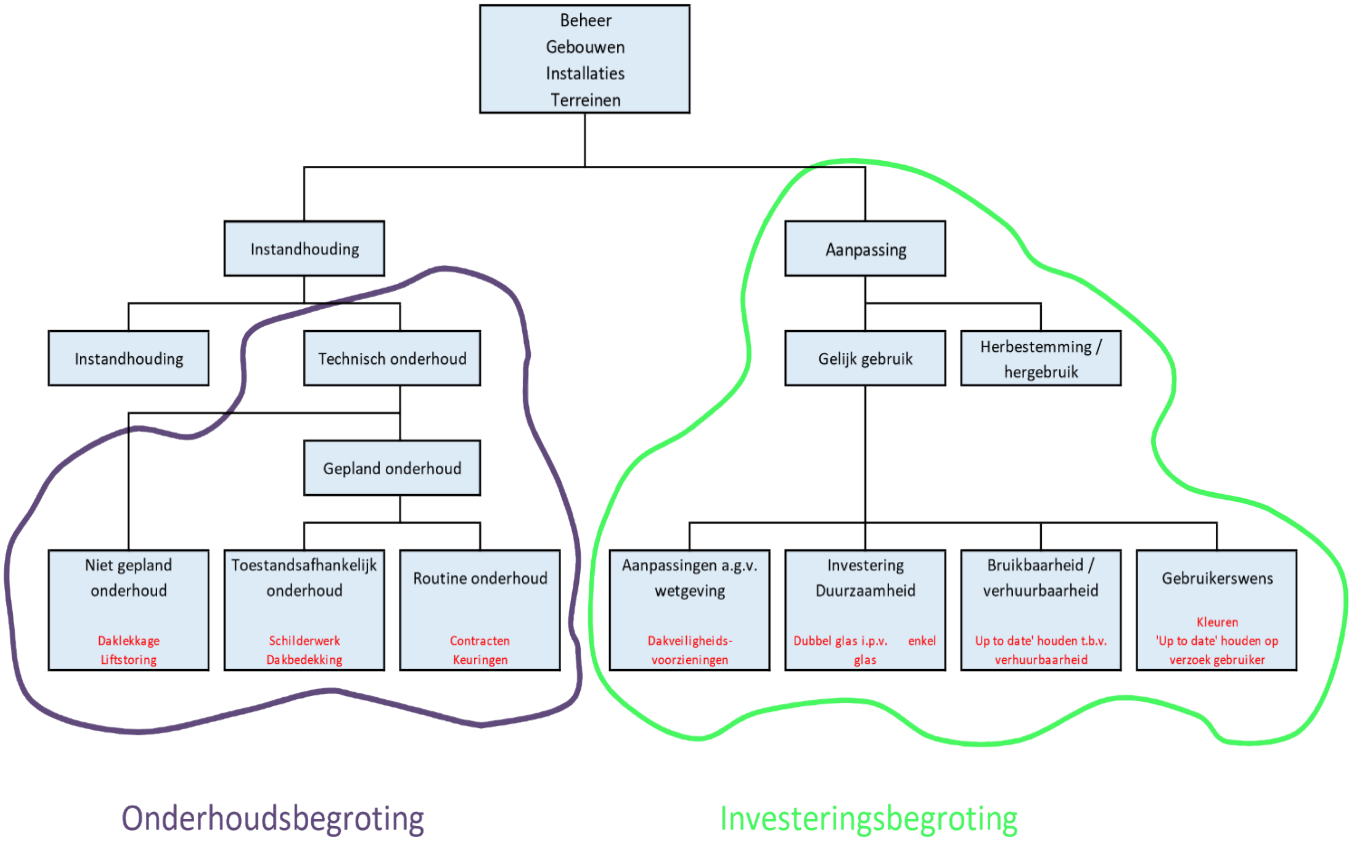
4.1 Technische instandhouding.

Vastgoedbeheer richt zich voornamelijk op technische instandhouding. Technische instandhouding bestaat uit:

- Niet gepland onderhoud (klachtenonderhoud)
- Routineonderhoud (contracten en keuringen)
- Toestandsafhankelijk onderhoud

De activiteiten welke voortvloeien uit technische instandhouding komen terug in de onderhoudsbegroting. De timing van het toestand afhankelijke onderhoud is afhankelijk van de toestand (ofwel de conditie) van een element. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld het schilderwerk of de dakbedekking. Conditiemeting (NEN 2767) richt zich op dit deel van het onderhoud.

In het reguliere beheerproces is er daarnaast aandacht voor aanpassingen aan het asset.
Een voorbeeld hiervan is het aanbrengen van bijvoorbeeld dak veiligheidsvoorzieningen.
Deze aanpassingsactiviteiten moeten worden ondergebracht in een investeringsbegroting.



4.2 Investeringen

In de investeringsbegroting wordt in dit onderhoudsbeleid door Gemeente Opmeer onderscheid gemaakt in de volgende investeringen:

Wetgeving

Investeringen om te voldoen aan wetgeving. Bijvoorbeeld omdat de wetgeving eisen stelt aan de valbeveiliging op het dak. Het kan gaan om nieuwe wetgeving, maar ook investeringen om het pand aan te passen aan reeds bestaande wetgeving.

Duurzaamheid

Investeringen in het kader van duurzaamheid. Daarbij wordt opgemerkt dat dergelijke investeringen soms op termijn kostenbesparend zijn, zoals de vervanging van enkel glas naar dubbel glas. Of investeringen die benodigd zijn om te komen tot energielabel van minimaal C.

Bruikbaarheid / verhuurbaarheid

Investeringen van de eigenaar. Meestal doet de eigenaar, in dit geval Gemeente Opmeer dit om de bruikbaarheid/verhuurbaarheid van zijn vastgoed te verbeteren. Bijvoorbeeld de renovatie van een toiletunit die technisch functioneert, maar zeer gedateerd is.

Gebruikerswensen

Investeringen die worden uitgevoerd op verzoek van de gebruiker. In de regel dient de gebruiker deze investeringen zelf te betalen, eventueel via een huurverhoging. Het kan gaan om een kleine verbouwing of een wijziging van de kleur van het schilderwerk.

5 Gedifferentieerd onderhoudsbeleid

Voor beheer en onderhoud van het vastgoed, kiest Gemeente Opmeer voor een gedifferentieerd onderhoudsbeleid. Dit houdt in dat er voor het gemeentelijk vastgoed meerdere beleidslabels van toepassing zijn. Voor zo'n 95% van de objecten is 'sober en doelmatig' onderhoud de norm. Deze panden krijgen het beleidslabel 'basis'. Echter aan het gezichtsbepalende vastgoed wordt veelal een hogere kwaliteitsnorm toegekend (beleidslabel plus). Vastgoed met sloopbestemming en afstoot, hoeven slechts zeer minimaal onderhouden te worden (beleidslabel minimum).

5.1 Minimum label



Minimum | **Veilig & Gezond**

Het minimumniveau richt zich op vastgoed met sloopbestemming en afstoot. Het onderhoud richt zich op minimale maatregelen om het pand veilig en gezond te houden. Het gaat om het voldoen aan wettelijke verplichtingen en (voor zover nog in gebruik) de wind- en waterdichtheid. Het minimale conditieniveau waarin onderhouden wordt is 5 (slechte conditie) veroudering is onomkeerbaar. Dit niveau geldt de ondergrens van dit kwaliteitsprofiel aan. Onderstaande foto's illustreren het minimumniveau.

visualisering kwaliteitsprofiel 'minimum', panden met sloopbestemming.



Acceptabel
Houtrot maar geen tocht.



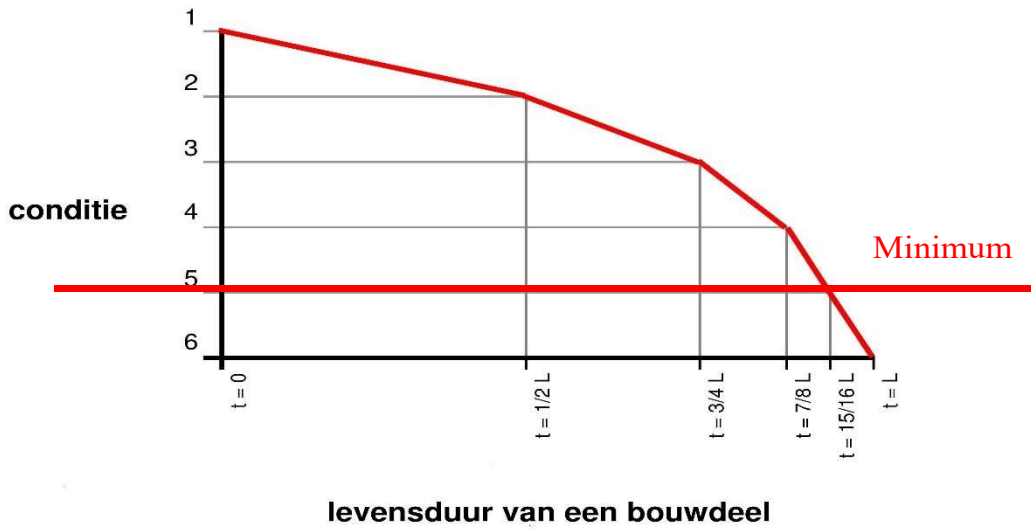
Niet Acceptabel
Houtrot is acceptabel maar tocht niet.



Na onderhoud
Water en winddicht maar niet fraai.

5.1.1 Conditieniveau minimum

Onderstaande grafiek geeft de verouderingskromme en de ondergrens voor het kwaliteitsprofiel "minimum" weer.



levensduur van een bouwdeel

Prioritering

De prioritering van onderhoudswerkzaamheden is zeer minimaal: alleen veiligheid, gezondheid en gebruik en bedrijfsproces zijn van belang. Voor het beleidsniveau minimum is onderstaande aspect/prioriteiten matrix van toepassing.

Prioriteit / Risico	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Veiligheid / Gezondheid						G	S	E	
Constructieve veiligheid						G	S	E	
Cultuurhistorische waarde	G	S	E						
Gebruik en bedrijfsproces				G	S	E			
Technische vervolgschade	G	S	E						
Toename klachtenonderhoud	G	S	E						
Beleving, esthetica	G	S	E						

G= Gering effect S= Serieus effect E= Ernstig effect

5.1.2 Het Minimum Label is van toepassing op de volgende gemeentelijke gebouwen

Complex	Naam	Adres		Plaats	BVO
1	Bibliotheek (kunst en cultuur)	Breestraat	15	Opmeer	3878 m^2
2	Muziekschool (kunst en cultuur)	Meibloem	48	Opmeer	390 m^2
22	Gymzaal Spanbroek (sport)	Dr. van Balen Blankendaalstraat	15	Spanbroek	600 m^2
30	Peuterspeelzaal de Boevehoeve (Welzijn en zorg)	Meibloem	46	Opmeer	144 m^2
33	Peuterspeelzaal Hummeltjeshonk (Welzijn en zorg)	Burgemeester Heijmansstraat	2a	Hoogwoud	110 m^2

5.2 Basis label



Basis | Veilig & Gezond | + | Technisch in orde

Het basisniveau richt zich op het technische instandhouding van het vastgoed. Het betreft hier ‘sober en doelmatig’ onderhoud en voldoet voor circa 90% van al het vastgoed. Minimaal conditieniveau 3 (redelijke conditie) / 4 (matige conditie). Onderstaande foto’s illustreren het basisniveau.

visualisering kwaliteitsprofiel ‘basis’, sober en doelmatig.



Acceptabel
Gebreken aan de afwerklaag, maar de beschermende functie is intact.



Niet Acceptabel
Gebreken aan de beschermende functie die leidt tot gevolgschade aan het Kozijn.

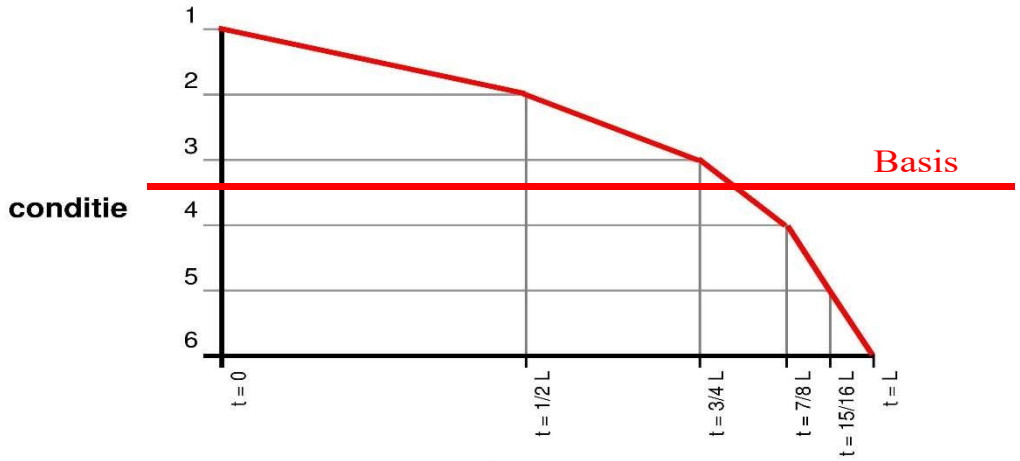


Na onderhoud
Bescherming tegen de meest kwetsbare delen.

Voor het basisniveau stellen wij voor om uit te gaan van conditiescore 3 (‘redelijke conditie’) als minimaal gewenste conditie. Daarbij geven wij ter overweging mee om bij die bouw- en installatiedelen met een lange theoretische levensduur (bijv. dakbedekking, verwarmingsketels e.d.) de kwaliteitseis aan te passen naar conditiescore 4 (‘matige conditie’). In veel gevallen kunnen onderhoudswerkzaamheden dan nog enkele jaren worden verschoven zonder dat de risico’s op storingen of vervolgschade groot worden.

5.2.1 Conditieniveau basis

Onderstaande grafiek geeft de verouderingskromme en de ondergrens voor het kwaliteitsprofiel “Basis” weer.



levensduur van een bouwdeel

Prioritering

Voor het beleidsniveau basis is onderstaande aspect/prioriteiten matrix van toepassing.
Deze is overgenomen vanuit de NEN 2767.

Prioriteit / Risico	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Veiligheid / Gezondheid							G	S	E
Constructieve veiligheid							G	S	E
Cultuurhistorische waarde						G	S	E	
Gebruik en bedrijfsproces					G	S	E		
Technische vervolgschade			G	S	E				
Toename klachtenonderhoud			G	S	E				
Beleving, esthetica	G	S	E						

G= Gering effect S= Serieus effect E= Ernstig effect

5.2.2 Het basis Label is van toepassing op de volgende gemeentelijke gebouwen

Complex	Naam	Adres		Plaats	BVO
3	Theresiahuis (Welzijn en zorg)	Vekenweg	2	De Weere	347 m^2
4	Multifunctionele accommodatie (MFA)	De Weijver	8a-b-c	Hoogwoud	900 m^2
5	Peuterspeelzaal de Kikkerhoek (Welzijn en zorg)	Vekenweg	2a	De Weere	157 m^2
7	Brandweerkazerne Opmeer (overig)	t Bon	8	Opmeer	707 m^2
10	Gymzaal Aartswoud (sport)	Koetenburg	14	Aartswoud	400 m^2
12	Magazijn begraafplaats Aartswoud (overig)	Schoolstraat	45	Aartswoud	32 m^2
13	Magazijn begraafplaats Hoogwoud (overig)	Radboutstraat	1	Hoogwoud	32 m^2
14	Gemeentewerf (overig)	Spanbroekerweg	42	Spanbroek	819 m^2
15	Raadhuis Hoogwoud (kunst en cultuur)	Burgemeester Hoogeboomlaan	22	Hoogwoud	253 m^2
16	Raadhuis Spanbroek (kunst en cultuur)	Spanbroekerweg	39	Spanbroek	180 m^2
17	Toren Hoogwoud (kunst en cultuur)	Radboutstraat	1	Hoogwoud	60 m^2
18	Toren Aartswoud (kunst en cultuur)	Schoolstraat	45	Aartswoud	60 m^2
19	Toren Wadway (kunst en cultuur)	Wadway	30	Wadway	60 m^2
20	Gemeentehuis Opmeer (overig)	Klaproos	1	Opmeer	2820 m^2
21	Gymzaal Hoogwoud (sport)	Burgemeester Heijmansstraat	6	Hoogwoud	470 m^2
23	Gymzaal de weere (sport)	Vekenweg	4	De Weere	370 m^2
24	Zwembad - uitkijktoren (sport)	De Weijver	4	Hoogwoud	31 m^2
25	Zwembad - installatiegebouw (sport)	De Weijver	4	Hoogwoud	57 m^2
26	Zwembad - bassin (sport)	De Weijver	4	Hoogwoud	630 m^2
36	Zwembad - kleedgebouw (sport)	De Weijver	4	Hoogwoud	213 m^2
37	Zwembad - kassagebouw (sport)	De Weijver	4	Hoogwoud	42 m^2
27	Ijsbaangebouw (Welzijn en zorg)	kerkstraat	1	Hoogwoud	83 m^2
28	Wijksteunpunt de Lindehof (Welzijn en zorg)	Graafwillemstraat	27	Hoogwoud	720 m^2
29	Wijksteunpunt trappenhuis (Welzijn en zorg)	Graafwillemstraat	28	Hoogwoud	m^2
35	Gymzaal Opmeer (sport)	Meibloem	44	Opmeer	470 m^2
-	Nachtverblijf Hertenkamp (overig)	Raadhuisstraat	1a	Hoogwoud	155 m^2
-	Sporthal op de Weijver (sport)	De Weijver	7	Hoogwoud	1489 m^2

5.3 Plus label



Plus | Veilig & Gezond + | Technisch in orde + | Mooi & als nieuw

Het plusniveau richt zich op de top van de vastgoedportefeuille zoals bijvoorbeeld monumenten. Voor deze panden geld dat het behoud van erfgoed in combinatie met innovatieve en renovatie essentieel is. Dit rechtvaardigt een hoger onderhoudsniveau. Onderhoud is niet alleen gericht op technische instandhouding maar ook op maatregelen waarmee een object ‘mooi’ & ’als nieuw is’. Minimaal conditieniveau 2/3

visualisering kwaliteitsprofiel ‘plus’, mooi en als nieuw.



Acceptabel
Beperkte vervuiling



Niet Acceptabel
Dof schilderwerk niet acceptabel ook al is de beschermende functie nog intact.

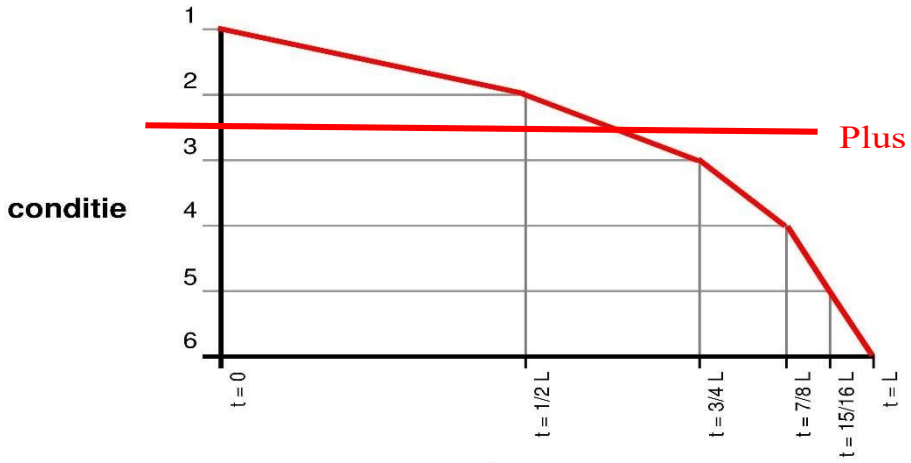


Na onderhoud
Strak schilderwerk als nieuw met een hoge glansgraad.

Voor het plusniveau wordt er uitgegaan van conditie 2 (goede conditie). Een uitzondering hierop zijn die bouw- en installatiedelen met een lange theoretische levensduur. Op deze delen is een kwaliteitseis van 3 (redelijke conditie) meer op zijn plaats.

5.3.1 Conditieniveau plus

Onderstaande grafiek geeft de verouderingskromme en de ondergrens voor het kwaliteitsprofiel “Plus” weer.



levensduur van een bouwdeel

Prioritering

Voor het beleidsniveau plus is onderstaande aspect/prioriteiten matrix van toepassing.
Deze geeft duidelijk weer dat een hoge prioriteitsscore niet gewenst is.

Prioriteit / Risico	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Veiligheid / Gezondheid							G	S	E
Constructieve veiligheid							G	S	E
Cultuurhistorische waarde							G	S	E
Gebruik en bedrijfsproces						G	S	E	
Technische vervolgschade						G	S	E	
Toename klachtenonderhoud					G	S	E		
Beleving, esthetica						G	S	E	

G= Gering effect S= Serieus effect E= Ernstig effect

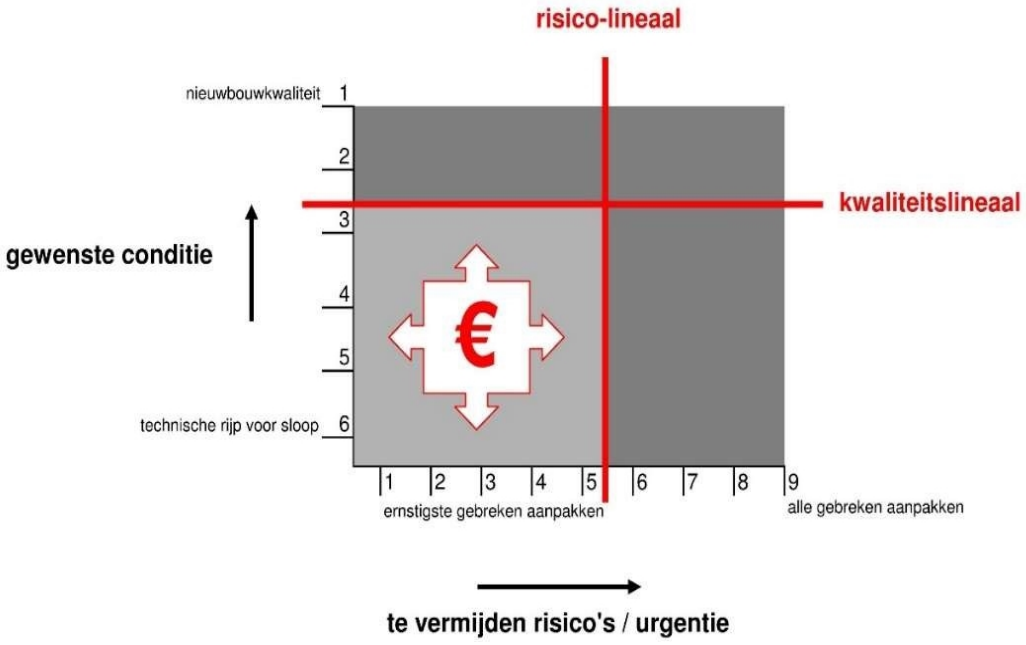
5.3.2 Het plus label is van toepassing op de volgende gemeentelijke gebouwen.

Binnen de Gemeente Opmeer zijn er momenteel geen panden waar dit label op van toepassing is. De verwachting is ook niet dat dit binnen de gestelde periode van dit onderhoudsbeleid nog gaat komen.

6 Onderhoudsbudget VS beleidslabel

Het beschikbaar gestelde onderhoudsbudget, kan in sommige jaren niet toereikend zijn om al het geplande onderhoud voor dat jaar uit te voeren. Deze situatie vraagt dan ook om sturing van het onderhoudsbudget. Sturing van het onderhoudsbudget kan middels het bijstellen van de gewenste conditie of het beperken van het aantal uit te voeren prioriteiten.

Aangezien in het begin van het dit document is gesteld dat de prioriteitsscore waarschijnlijk nog wel belangrijker is dan de conditiescore, zal met name de sturing op het onderhoudsbudget zitten. Het is namelijk niet wenselijk dat een element conditioneel wel voldoet aan de eis maar dat het geconstateerde gebrek wel de veiligheid en gezondheid in gevaar brengt.



6.1 Uitvoeringsbeleid prioritering

Gemeente Opmeer heeft voor alle beleidslabels dezelfde uitvoeringsrichtlijnen vastgesteld voor de prioriteit scores.

- Prioriteit score 1 t/m 3 dienen op korter termijn uitgevoerd te worden.
- Prioriteit score 4 t/m 5 dienen binnen nu en 3 jaar te worden uitgevoerd.
- Prioriteit score 7 t/m 9 mogen na 3 jaar uitgevoerd worden.

Prioriteit / Risico	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Veiligheid / Gezondheid							G	S	E
Constructieve veiligheid							G	S	E
Cultuurhistorische waarde						G	S	E	
Gebruik en bedrijfsproces					G	S	E		
Technische vervolgschade			G	S	E				
Toename klachtenonderhoud			G	S	E				
Beleving, esthetica	G	S	E						
	Uitvoering na 3 jaar			Uitvoering binnen 3 jr			Direct uitvoeren		

Voorbeelden.

- Een gevel, bestaande uit gevelpanelen vertoont incidenteel loszittende panelen. Conform de conditiemethodiek scoren de gevelpanelen een 2 (Ernstig gebrek + Incidenteel + Eindstadium = CO 2). Conform de beleidslabels welke gelden, zou dit gebrek niet in aanmerking komen voor onderhoud. Echter daar het gebrek een prioriteitscore heeft van 1 (daar dit gebrek een ernstig effect heeft op de veiligheid) moet dit gebrek op korte termijn worden opgelost dan wel verholpen.

- Kale delen en/of afgebladderd buitenschilderwerk op bijvoorbeeld houten gevelkozijnen veroorzaakt technische gevolgschade en geeft een ernstig effect (kans op houtrot). Volgens bovenstaand aspect-/prioriteitmatrix leidt dit tot prioriteit 5. Om technische gevolgschade te voorkomen wordt geadviseerd om het buitenschilderwerk het eerstvolgende jaar uit te voeren.

  Indien in het jaarplan ook werkzaamheden zijn opgenomen waarbij bijv. veiligheid- en/of gezondheidsrisico's aanwezig zijn (prioriteit 1, 2 of 3) en het beschikbare budget voor uitvoering niet toereikend is, zal er voorrang worden gegeven aan de veiligheid- en/of gezondheidsrisico's. In dit soort situaties zal het buitenschilderwerk (met prioriteit 5) doorschuiven in de planning.

7 Duurzaamheid

Gemeente Opmeer heeft diverse convenanten ondertekend, onder andere het woonconvenant en het sloop convenant waarin ambities op het gebied van duurzaamheid zijn opgenomen. Daarnaast heeft de gemeente zich aangesloten bij de Westfriese ambitie om in 2040 energie neutraal te zijn. Dit heeft invloed op het beheer en onderhoud van haar eigen vastgoed.

Indien er in de onderhoudscyclus vervanging van onderdelen nodig zijn moet de afweging gemaakt worden of het 1 op 1 vervanging betreft of dat het betreffende onderdeel vervangen wordt waarbij het een bijdrage levert aan een verlaagde CO2 uitstoot. In de overweging zit altijd de toets op circulariteit, is het onderdeel herbruikbaar.

Duurzaamheid is een breed begrip. In het reguliere vastgoedbeheerproces zijn de belangrijkste thema's beschreven in onderstaande paragrafen.

Energiebesparende maatregelen

Veel energiebesparende maatregelen hebben het karakter van een investering/aanpassing. Energiebesparende maatregelen, die op termijn worden terugverdiend, zullen worden uitgevoerd. Dus ook maatregelen met een lange terugverdientijd (bijvoorbeeld 15 jaar) worden uitgevoerd, mits aannemelijk is dat het betreffende vastgoed in die gehele periode in eigen bezit zal zijn.

Hierbij zijn drie voorwaarden verbonden:

1. Haalbaarheid voorfinanciering: Er dient geld beschikbaar te worden gesteld om de investeringen voor te financieren.
2. Doorberekening kostenvoordelen van de huurders: de kostenvoordelen van energiebesparende maatregelen moeten kunnen worden doorberekend aan de huurders.
3. Indien de terugverdientijd < 5 jaar is wordt de maatregel altijd in de onderhoudscyclus meegenomen, ook als hier geen specifieke middelen voor zijn opgenomen in het MJOP. Deze maatregelen vallen altijd in de categorie kleine maatregelen en passen daarmee goed in het onderhoudsbeleid.

Verlengen onderhoudscyclus

Vergroten van de onderhoudscyclus wordt gerekend tot de duurzame maatregelen. Bij Resultaatgericht Vastgoedonderhoud (RVO) richt men zich o.a. op de verlenging van de onderhoudscyclus van schilderwerk. Dit doet men onder meer door een langjarig (15-20 jaar) prestatiecontract in combinatie met het aanpassen van de detaillering. Op termijn (10 à 15 jaar) wordt de investering terugverdiend omdat er minder vaak geschilderd hoeft te worden en omdat houtrotreparaties worden voorkomen. Vanwege de mogelijke besparingen (literatuur wijst op gemiddeld 20% besparing op de schilderkosten) zal er per locatie bekeken worden of de toepassing van RVO overal wenselijk is.

Naleving wetgeving

Bij vastgoedbeheer dient men zich te houden aan het naleven van alle regelgeving (bijvoorbeeld onderhoudsverplichtingen en keuringen, legionellabeheersing, brandveiligheid, NEN 3140, valbeveiliging). Op de hoogte zijn van nieuwe regelgeving is binnen het beheer en onderhoud dan ook een pre. Een deel van de naleving van regelgeving vloeit voort uit het uitvoeren van de meerjarenonderhoudsplanning.

Ook dient een gebouw te voldoen aan een energie prestatienorm, b.v. energie label A in 2030 en energie neutraal in 2040. Indien een gebouw op termijn niet meer voldoet aan wetgeving kan dit leiden tot nieuwe

investeringen/aanpassingen. Deze strategische overweging valt buiten het onderhoudsbeleid maar heeft er wel effect op. Onderhoud kan tijdelijk getopt worden omdat onderdelen toch vervangen of aangepast gaan worden in een investeringsopgave.

Goed binnenklimaat

Een gebouw wordt binnen het onderhoudsbeleid periodiek getoetst op het voldoen aan regelgeving t.a.v. binnenklimaateisen. Door het optimaal inregelen van bestaande klimaatinstallaties functioneert de installatie optimaal ten opzichte van de capaciteit. Klachten en storingen worden gemonitord, waarbij specifiek aandacht is voor warmte klachten, koude klachten, irritaties aan de ogen, muffe of droge lucht. Bij het vermoeden van een gebrekkig binnenklimaat wordt gericht onderzoek gedaan naar de achterliggende oorzaak van de klachten.

Duurzaam materiaalgebruik, scheiding van afval

Bij uitvoering van het onderhoud geeft men de voorkeur aan het gebruik van duurzaam materiaalgebruik. Afval dient verplicht gescheiden te worden ingezameld. Bovenstaande ambities worden gestimuleerd door bij het inkopen van onderhoudswerkzaamheden voorwaarden te stellen aan aannemers en/of aanbiedingen te waarderen voor duurzaamheidsmaatregelen.

Efficiënte inzet bestaande voorraad

Geadviseerd wordt om al het bestaande vastgoed efficiënt te benutten. Door een efficiënte inzet van de bestaande voorraad, kan voorkomen worden dat er meer gebouwd en/of gehuurd wordt dan nodig. Hiervoor is het nodig dat de bestaande voorraad actief geïnventariseerd en bewaakt wordt. Ook moet de ruimtevraag proactief gemonitord worden. Om verspilling te voorkomen wordt gestreefd naar kostprijs dekkend huren.

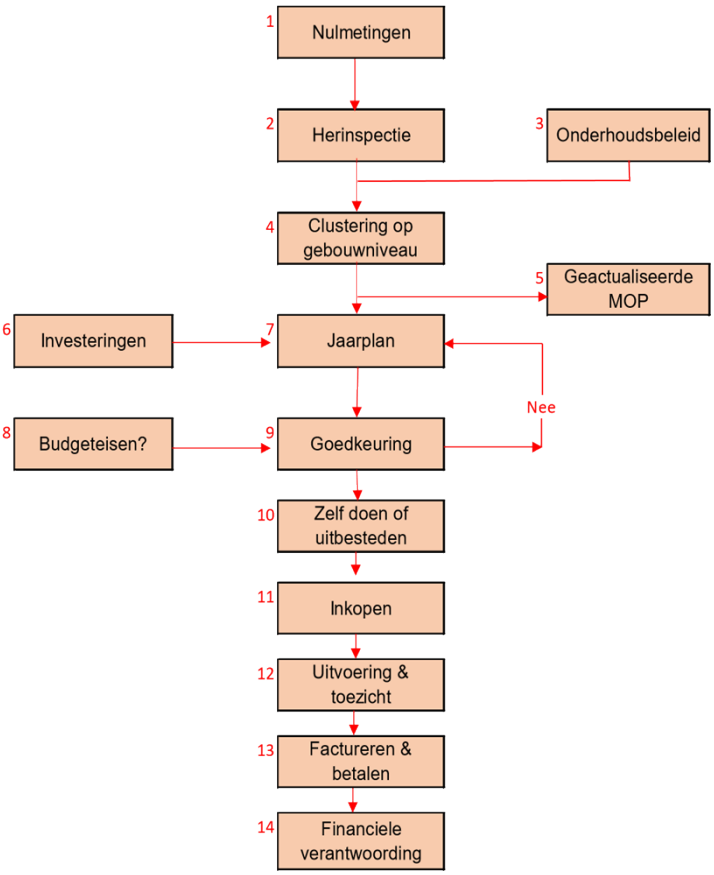
De rol van vastgoedbeheer is het signaleren van leegstand en het communiceren hiervan met relevante afdelingen. Ook levert vastgoedbeheer middels de MJOP’s de onderhoudskosten aan.

8 Procedures en werkwijzen onderhoud

In procedures en werkwijzen onderhoud staan de belangrijkste stappen bij het plannen en uitvoeren van het onderhoud schematisch beschreven.

Stap 1: Nulmetingen

Allereerst moet een inventarisatie van onderhoudsgegevens plaatsvinden en moet de staat van onderhoud op basis van NEN 2767 worden vastgelegd. Aandachtspunt is daarbij het gebruik van een goed prijzenboek en de actualisatie daarvan. Ook het gebruik van de juiste (veelal genormeerde) onderhoudscycli zijn van belang. De scope van deze nulmetingen moeten zijn afgestemd op de demarcatie van de huurcontracten, zodat niet meer en niet minder wordt uitgevoerd dan contractueel verplicht is.



Deze inspectie zal moeten worden uitgevoerd door een onafhankelijk inspectiebureau welke werkt met gecertificeerde inspecteurs.

Stap 2: Her-inspecties

Indien er een verouderdere nulmeting aanwezig is, moet er een her-inspectie dan wel een nieuwe nulmeting plaatsvinden. Is er een vrij recent onderhoudsplan aanwezig dan volstaat een her-inspectie. Op deze manier wordt er een helder beeld gecreëerd van de actuele staat van het betreffende object.

Het uitvoeren van de herinspecties dient te worden uitgevoerd door een onafhankelijk inspectiebureau welke werkt met gecertificeerde inspecteurs.

Stap 3: Onderhoudsbeleid

Er zal binnen een organisatie ook een onderhoudsbeleid van kracht moeten zijn. Dit kan een beleid zijn zoals in Hoofdstuk 5 staat beschreven. Geadviseerd wordt om permanent nieuwe inzichten van een pand toe te passen. Als bijvoorbeeld wordt besloten dat een pand gesloopt wordt, krijgt een pand het beleidslabel dat past bij een slooppand (minimum).

Stap 4: Clustering / afstemming op gebouwniveau

Per pand worden de jaarschijven van de 5 eerstvolgende jaren geclusterd en afgestemd. Zo worden werkzaamheden gebundeld die beter in één keer kunnen worden uitgevoerd. Schilderwerk dat deels in 2025 en deels in 2026 staat gepland, wordt geclusterd en ineens uitgevoerd in 2025 óf in 2026.

Stap 5: Geactualiseerd MJOP

Het resultaat van stap 1 t/m 4 is een geactualiseerde meerjarenonderhoudsbegroting (MOP)

Stap 6 en 7: Jaarplan

Het eerste uitvoeringsjaar van een MOP vormt de basis van een jaarplan. In het jaarplan zijn alle uit te voeren werkzaamheden van het eerstkomende jaar opgenomen. Bij de uit te voeren werkzaamheden is de huidige conditie (Cvo) aangegeven met daarachter de prioriteit (P). Het jaarplan kan worden aangevuld met investeringen uit de investeringsbegroting. Bijvoorbeeld met wensen van gebruikers. Het is daarbij van belang om te bepalen wie de gebruikerswensen betaalt.

Stap 8 en 9: Goedkeuring

Het uitvoeren van de werkzaamheden in het jaarplan betreft een advies. Men kan op basis van het beschikbare budget en/of prioritering keuzes maken voor het uitvoeren van de werkzaamheden. De voorkeur gaat uit om de werkzaamheden met de hoogste prioriteit (1) voorrang te geven ten opzichte van de laagste prioriteit (9).

Stap 10: Zelf doen of uitbesteden

De vastgoedeigenaar bepaalt welke activiteiten door eigen mensen worden uitgevoerd en welke door derden worden uitgevoerd.

Stap 11: Inkopen

Allereerst worden uit te besteden activiteiten geclusterd op vakgroepniveau. Vervolgens wordt aan de hand van de verwachte omzet bepaald welke en/of aanbestedingsregels gelden. Ook wordt bepaald op welke wijze aannemers worden gecontracteerd (traditioneel, raamcontracten, of prestatiecontracten). Tevens kiest de vastgoedeigenaar of zij alle disciplines rechtsreeks zelf aan wil sturen, of werkt via hoofdaannemers.

Stap 12: Uitvoering en toezicht

Na contractvorming wordt toezicht gehouden op de uitvoering. Hierbij is extra aandacht voor de communicatie met gebruikers en voor de kwaliteit en budgetbewaking. Er wordt per vooraf afgesproken periode gerapporteerd over de voortgang.

Stap 13: Financiële verantwoording

Jaarlijks wordt verantwoording afgelegd aan het MT en de B&W. Belangrijke afwijkingen op het budget en op de uit te voeren activiteiten worden verantwoord.

9 Financiën

In het te volgen proces is er reeds een onderhoudsinspectie uitgevoerd voor de gemeentelijke gebouwen met een basis label. Deze inspectie is gedaan conform de NEN 2767 “conditiemeting gebouwde omgeving”. De inspectie resultaten zijn verwerkt in het softwaresysteem van de Gemeente Opmeer. De Gemeente Opmeer maakt gebruik van de applicatie O-Prognose.

Vanuit O-Prognose is er een financiële begroting op objectniveau afgegeven voor de periode 2024-2028. Deze begroting dient als uitgangspunt voor de komende jaren.

Het onderhoud aan de gebouwen en kunstwerken is onder te verdelen in drie categorieën:

- Dagelijks (klachten)onderhoud;
- Groot onderhoud;
- (Vervangings)investeringen.

9.1 Dagelijks (klachten)onderhoud

Onder dagelijks (klachten)onderhoud wordt verstaan de preventieve maatregelen en dagelijkse reparaties die noodzakelijk zijn om het object in goede werkende en veilige staat te houden tegen een van te voren vastgesteld kwaliteitsniveau.
Voor dagelijks (klachten)onderhoud is jaarlijks € 192.000 benodigd.

9.2 Groot onderhoud

Onder groot onderhoud wordt verstaan de uitvoering van correctieve maatregelen, als gevolg van slijtage na een langere periode van gebruik, om een object in goede staat (op een vooraf bepaald kwaliteitsniveau) te houden of te brengen. Groot onderhoud dient zich in de regel aan, is daarom vaak gepland, is veelal ingrijpend van aard en betreft een groot of belangrijk deel van het object.
Voor het groot onderhoud wordt een voorziening ingezet ter dekking van de fluctuerende onderhoudsopgaven. De jaarlijks benodigde storting is geraamd op € 267.000.
Het verloop van de voorziening ziet er voor de aankomende vier jaar als volgt uit:

	2024	2025	2026	2027	2028
Saldo 1-1	€ 1.002.000	€ 933.800	€ 748.700	€ 483.400	
Storting	€ 267.000	€ 267.000	€ 267.000	€ 267.000	
Onttrekking	€ 335.200	€ 452.100	€ 532.300	€ 493.700	
Saldo 31-12	€ 933.800	€ 748.700	€ 483.400	**€ 256.700**	

9.3 (Vervangings)investeringen

Er bestaan meerdere soorten investeringen, namelijk;

- Nieuwe investeringen;
- Vervangingsinvesteringen;

Nieuwe investeringen zijn investeringen ten behoeve van nieuwe activiteiten of ten behoeve van de uitbreiding van bestaande activiteiten. Bijvoorbeeld een nieuw gemeentehuis respectievelijk een uitbreiding van een bestaand gemeentehuis.

Vervangingsinvesteringen zijn investeringen ten behoeve van de vervanging van een bestaand actief als gevolg van economische veroudering of slijtage.
Wanneer uitgaven worden gedaan ten behoeve van het behoud van de oorspronkelijke kwaliteit en levensduur van een actief, dan is er sprake van onderhoud.

De volgende investeringen staan de aankomende jaren op de planning:

Omschrijving	**Bedrag**	**Jaar**
Vervangen brandmeldinstallatie gemeentehuis	€ 50.000	2024
Toegangscontrole-installatie gemeentehuis	€ 15.000	2024
Vervangen zonnecollectoren gymzaal Aartswoud	€ 25.000	2027

Voorgesteld wordt om de hieruit vloeiende kapitaallasten op te nemen in de Programmabegroting 2025.

10 Conditiemeting conform NEN 2767

Het Tijdens de inspectie van de onderhoud behoevende elementen wordt de technische staat en de conditie objectief vastgesteld conform de NEN 2767. Tijdens de inspectie worden de voorkomende elementen met hun kenmerken en gebreken in kaart gebracht. De beschrijving van de bouwkundige en installatietechnische elementen en de daarbij behorende gebreken vormen een onderdeel van de verwerking van de inspectiegegevens. Bij de inspectie aangetroffen gebreken worden via een vaste systematiek beargumenteerd.

Om tot het MJOP te komen, worden de volgende werkzaamheden verricht:

- Vaststellen Conditie Voor Onderhoud “CVO”
- Aspecten ten behoeve van Prioriteitsbepaling
- Opstellen van de Meerjaren Onderhoudsbegroting

10.1 Vaststellen Conditie Voor Onderhoud “CVO”

De conditiescore van bouw- en installatiedelen wordt weergegeven op een zespuntsschaal. In algemene zin kan worden gesteld dat conditiescore 1 staat voor de nieuwbouwstaat en conditiescore 6 staat voor de slechtst aan te treffen conditie.

1	Uitstekende conditie Geen of zeer beperkte veroudering
2	Goede conditie Beginnende veroudering
3	Redelijke conditie Verouderingsproces is plaatselijk op gang gekomen
4	Matige conditie Verouderingsproces heeft het bouw- of installatiedeel regelmatig in zijn greep
5	Slechte conditie Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden
6	Zeer slechte conditie Maximaal gebrekenbeeld

Van alle onderhoudsgevoelige elementen wordt de “conditie voor onderhoud” bepaald. Hierbij worden gebreken die binnen 3 jaar vanaf het inspectiejaar onderhoud behoeven, gedetailleerd geregistreerd. Per gebrek worden omvang, intensiteit en geldende aspecten vastgelegd (zie figuur 1: Vaststellen Conditiescore). In principe resulteren alle gebreken in een onderhoudsactiviteit in het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP).

	OMVANG	INCIDENTEEL	PLAATSELIJK	REGELMATIG	AANZIENLIJK	ALGEMEEN
	INTENSITEIT	(<2%)	(2-10%)	(10-30%)	(30-70%)	(>70%)
Gering	Begin	1	1	1	1	2
	Gevorderd	1	1	1	2	3
	Eind	1	1	2	3	4
Serieus	Begin	1	1	1	2	3
	Gevorderd	1	1	2	3	4
	Eind	1	2	3	4	5
Ernstig	Begin	1	1	2	3	4
	Gevorderd	1	2	3	4	5
	Eind	2	3	4	5	6

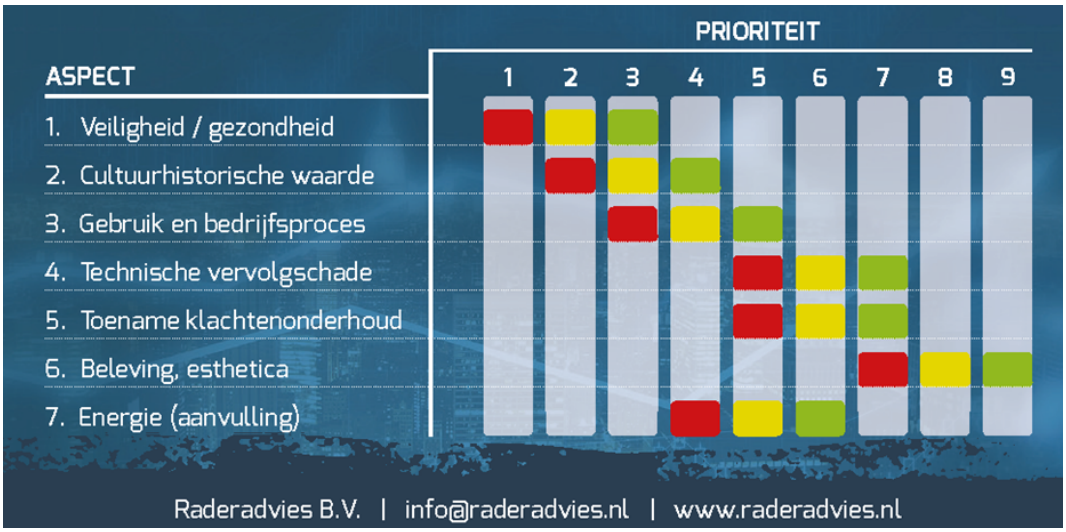
Figuur 1: Vaststellen conditiescore

10.2 Aspecten ten behoeve van Prioriteitsbepaling

De prioriteit om geconstateerde gebreken op te lossen, wordt bepaald door de relatie tussen “aspecten” en de daaraan gekoppelde “prioriteit”. Een aspect wordt ook wel “motief voor onderhoud” genoemd. De aspecten kunnen zijn:

- Veiligheid / Gezondheid
- Cultuurhistorische waarde
- Gebruik- en bedrijfsproces
- Technische vervolgschade
- Toename klachtenonderhoud
- Beleving en esthetica
- Energie (aanvulling op NEN2767)

De relatie tussen aspecten en de daaraan gekoppelde prioriteiten wordt weergegeven in de Aspect / Prioriteit matrix (zie figuur 2: AP – Matrix). Per aspect kan worden aangegeven of de score hoog, gemiddeld of laag is. Dit bepaalt uiteindelijk de exacte prioriteit van de onderhoudsmaatregelen.



Figuur 2: AP – Matrix

10.3 Meerjaren Onderhoudsplan

Om te komen tot een compleet beeld van het te inspecteren object zijn voor het MJOP per element onderstaande gegevens vastgelegd:

- Omschrijving van het bouwdeel en/of element
- Hoeveelheid van het bouwdeel en/of element
- Annotatie van het bouwdeel en/of element (relevante informatie als plaats, materiaal, 2e hoeveelheid enz.)
- Onderhoudsmaatregelen, planmatig en op basis van gebreken
- Prioritering van onderhoudsmaatregelen
- Tijdstip van uitvoering, incl. kosten
- Onderhoudscyclus

De onderhoudsmaatregelen die voortkomen uit de vastgestelde gebreken worden aangevuld met planmatige onderhoudsmaatregelen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een basis onderhoudsbeleid voorzien van onderhoudsactiviteiten met eenheidsprijzen, onderhoudscycli en opname eenheden. Hierin zijn voor alle onderhoudsgevoelige elementen onderhoudsmaatregelen opgenomen om te komen tot een goede onderbouwing van de toekomstige onderhoudskosten.

11 Lijst gemeentelijke objecten

11.1 Gemeentelijke panden

Nr	Object	Adres
1	Gemeentehuis Opmeer	Klaproos 1
2	Gemeentewerf	Spanbroekerweg 42
3	Brandweerkazerne Opmeer	t Bon 8
4	Multifunctionele accommodatie (MFA)	De Weijver 8a-b-c
5	Sporthal op de Weijver	De Weijver 7
6	Zwembad	De Weijver 4
7	Wijksteunpunt de Lindehof	Graafwillemstraat 27
8	Raadhuis Spanbroek	Spanbroekerweg 39
9	Raadhuis Hoogwoud	Burgemeester Hoogeboomlaan 22
10	Toren Hoogwoud	Radboutstraat 1
11	Toren Aartswoud	Schoolstraat 45
12	Toren Wadway	Wadway 30
13	Magazijn begraafplaats Aartswoud	Schoolstraat 45
14	Magazijn begraafplaats Hoogwoud	Radboutstraat 1
15	Theresiahuis	Vekenweg 2
16	Peuterspeelzaal de Kikkerhoek	Vekenweg 2a
17	Gymzaal Hoogwoud	Burgemeester Heijmansstraat 6
18	Gymzaal De Weere	Vekenweg 4
19	Gymzaal Aartswoud	Koetenburg 14
20	Gymzaal Opmeer	Meibloem 44
21	IJsbaangebouw	Kerkstraat1
22	Nachtverblijf Hertenkamp	Raadhuisstraat 1a
23	Bibliotheek	Breestraat 15
24	Muziekschool	Meibloem 48
25	Boevenhoeve	Meibloem 46
26	Hummeltjes honk	Burgemeester Heijmanstraat 2a
27	Gymzaal Spanbroek	Dr. Balen blankenstraat

11.2 Kunstwerken

Nr	Object	Adres
1	Zwanen vijver gemeentehuis	Klaproos 1
2	Adelaar	Burgermeester Hoogeboomlaan, Plein
3	Beeld bij hoge heren	Herenweg
4	Vijzel en stamper	plein Dr. Poolstraat
5	Vliegwiel oorlogsmonument	Schoolstraat 58

Nr	Object	Adres
6	Oologmonument piloten AC	AC de graafweg parkje
7	Geloof Hoop en Liefde	Breestraat 15
8	Pijp van Aurora	Aurora
9	Vijf taferelen beelden	Weide klaver diversen
10	Oologmonument Spanbroek bergaafplaats poort	Hertog Willemweg
11	Pijprokersplein	Burgermeester de Leeuwenplein
12	Skulptuur ijs	De weijver, AC de graafweg
13	Trucora	Appelstraat plein
14	Watertappunt	Herenweg
15	Het Nieuwe licht	Oeverwal 51