



Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

Gebouwbeheernota 2024-2033

Gemeente Echt-Susteren

projectnummer 0484528.100
documentnummer 1.0
definitief revisie 1.0
19 juli 2023

Auteurs

Jan-Lucas Hof
Peter ter Laak
Will Lemmens
Pascal Vissers

Opdrachtgever

Gemeente Echt-Susteren
Postbus 450
6100 AL ECHT

Colofon

Projectgroep

Mart Bindels (Gemeente Echt-Susteren)
Barry Kleijnjans (Gemeente Echt-Susteren)
Will Lemmens (Gemeente Echt-Susteren)
Jan-Lucas Hof (Antea Group)
Peter ter Laak (Antea group)
Pascal Vissers (Antea Group)

Gecontroleerd

Richard van Dijk

Inhoudsopgave

1.	Waarom deze Gebouwbeheernota?	4
1.1	Wat is het doel van dit plan?	4
1.2	Wat is de scope?	4
1.3	Hoe werkt gebouwbeheer?	5
2.	Wat hebben we gedaan en bereikt?	6
2.1	Wat hadden we afgesproken?	6
2.2	Wat hebben we uitgevoerd?	6
2.3	Wat hebben we bereikt?	6
2.4	Wat hebben we geleerd en nemen we mee?	6
3.	Wat zijn de uitgangspunten voor gebouwbeheer?	7
3.1	Welke wettelijke kaders en richtlijnen gelden?	7
3.2	Beheerplan Gebouwen 2020-2030	8
3.2.1	Vastgesteld onderhoudsniveau	8
3.3	Welk aanpalend beleid heeft de gemeente reeds vastgesteld? Of is men mee bezig?	8
3.3.1	Cittaslow	8
3.3.2	Hoofdlijnenakkoord 2022 – 2026 - Eenheid door vertrouwen	8
3.3.3	Programmabegroting 2024	8
3.3.4	Energievisie 2022-2026	10
4.	Wat gaan we doen?	11
4.1	Wat stellen we voor?	11
4.2	Hoe richten we het beheerproces in?	12
5.	Wat gaat het kosten?	13
5.1	Wat zijn de uitgangspunten van de kostenberekening?	13
5.2	Risicoparagraaf kostenberekening	13
5.3	Financieel overzicht MJOP 2024-2033	13
6.	Conclusie	14
	Bijlage 1 Kostenoverzicht per gebouw	16

1. Waarom deze Gebouwbeheernota?

Er zijn een aantal redenen te benoemen voor het belang van deze gebouwbeheernota.

Op het gebied van het technisch onderhoudsbeheer van gemeentelijke gebouwen is in de voorbije jaren onvoldoende beheer en strategie gevoerd. Veelal is het beheer ad-hoc uitgevoerd op basis van klachten en meldingen. We zien dit terug in achterstand in onderhoud, geen zichtbare visie, doelen, strategie, structuur, (meer jaren) planning, kwaliteitsborging etc.

De voorbije jaren hebben een aantal personele wisselingen plaatsgevonden in de bezetting van cluster Gebouwenbeheer. Mogelijk is dit een van de oorzaken van de huidige situatie.

Met deze gebouwbeheernota willen we een duidelijke visie met een goed financieel fundament creëren op het technisch onderhoudsbeheer aan de gebouwen.

Hiermee gaan we een impuls geven aan de te nemen noodzakelijke inhaalslag en verdere professionalisering van het gebouwenbeheer.

1.1 Wat is het doel van dit plan?

Dit plan geeft inzicht en grip op het beheer van het maatschappelijk vastgoed in Echt-Susteren. Het doel van deze Gebouwbeheernota is meerledig:

- Inzicht geven in de huidige situatie (areaal, kwaliteit en budget);
- Terugblik geven op de afgelopen periode met een analyse van de leerpunten;
- Beschrijven van de uitgangspunten en ontwikkelingen in beheer (wet- en regelgeving, ambitie en strategische richtingen/ontwikkelingen);
- Beschrijven van de beheerstrategie met doorvertaling naar kosten/financiën (exploitatie, voorziening en investeringen);
- Inzicht geven in kosten voor het gebouwbeheer;
- Eerste inzicht geven in de planning voor onderhoud en vervanging voor de korte termijn;
- Inzicht geven in de werkwijze gebouwbeheer en benodigde organisatie/capaciteit.

1.2 Wat is de scope?

Deze Gebouwbeheernota gaat over het volgende maatschappelijke vastgoed van de gemeente Echt-Susteren:

4 Gemeentelijke gebouwen;

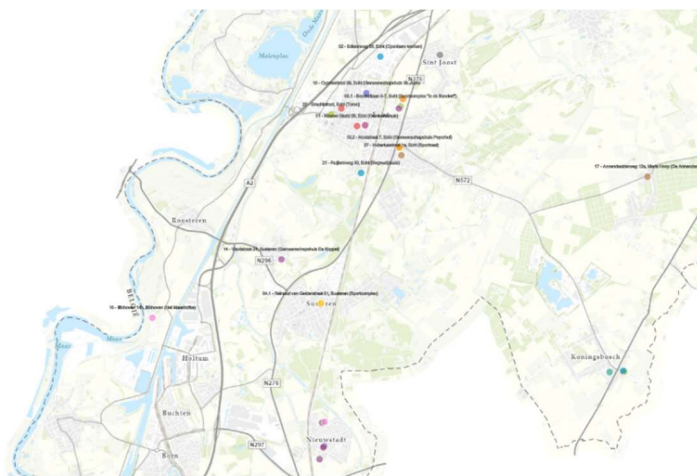
- Gemeentehuis, Echt
- Gemeentewerf, Echt
- Cultuurhuis Edith Stein, Echt
- The Cube, Echt

9 Gemeenschapshuizen;

- Sint Joris, Echt
- Pius X, Echt
- De Koppel, Dieteren
- Het Maashofke, Illikhoven
- Het Patronaat, St. Joost
- Ut Gemeinsjapshoes, Nieuwstadt
- MFC De Peijerhaof, Pey
- Oos Heem, Koningsbosch
- De Annendaal, Mariahoop

1 School;

- KC de Eik, Susteren



Figuur: 1 Overzichtskartaal gebouwen gemeente Echt-Susteren (bron: GBI)

5 Sportvoorzieningen;

- Reinoudhal, Susteren
- De Sjirp, Nieuwstadt
- De Bandert, Echt. (turnhal, Sporthal en zwembad)
- Sportzaal, Pey
- Sportzaal, Koningsbosch

3 Begraafplaatsen;

- St Anna, Echt
- Ursulinen, Echt
- Elsene, Nieuwstadt

De onderstaande gebouwen zijn niet opgenomen in deze nota omdat deze nog niet zijn opgenomen in de MJOP vanwege lopende ingrijpende verbouwingen. Na oplevering van de werkzaamheden wordt voor deze gebouwen ook een nieuwe MJOP opgesteld en worden ze overgedragen aan Gebouwenbeheer.

- MFC De hoge Bongerd, Roosteren
- Sportzaal, Roosteren

In de 2^e helft van 2024 wordt basisschool De Slek overgedragen aan de gemeente. Hiervoor dient dan ook een nieuwe MJOP te worden opgesteld.

1.3 Hoe werkt gebouwbeheer?

Gebouwbeheer is in essentie gericht op het in stand houden van het maatschappelijke vastgoed van de gemeente Echt-Susteren. Afhankelijk van het soort gebouw, de leeftijd, de toegepaste bouwmaterialen, het gebruik en andere factoren (bv. Weersinvloeden) wordt de kwaliteit van het maatschappelijk vastgoed minder. Het uitvoeren van gebouwbeheer zorgt voor een kwaliteitsimpuls. Deze kwaliteit wordt gemeten in 6 kwaliteitsniveaus volgens de NEN 2767. Op basis van de gemeten kwaliteit worden beheermaatregelen gepland. Deze planning noemen we een MeerJarenOnderhoudsPlanning (verder MJOP genoemd).

NEN 2767 conditiemeting

De inspecties aan de gebouwen worden uitgevoerd op basis van de NEN 2767 conditiemeting. Het doel van de NEN 2767 norm is om op een objectieve wijze de conditie van een element eenduidig vast te leggen. De NEN 2767 gebruikt hiervoor een 6-punts schaal waarop de conditie en kwaliteit van elementen worden beoordeeld en geeft hiermee ook criteria waaraan een gebouw dient te voldoen. Door het toekennen van een gewenste conditiescore aan een gebouw kan er maatstaaf gegeven worden aan de acceptatie van gebreken en ook de kwaliteit en uitstraling van het pand. In het algemeen wordt een conditiescore 3 als basis niveau gehanteerd.

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

Figuur: 2 Overzicht conditiescores

2. Wat hebben we gedaan en bereikt?

In dit hoofdstuk een korte terugblik op de afgelopen periode. Wat hadden we afgesproken? Wat hebben we uitgevoerd? Wat hebben we geleerd en nemen we mee naar de komende periode?

2.1 Wat hadden we afgesproken?

Duidelijke afspraken of doelstellingen over de afgelopen 5 jaar zijn niet duidelijk herleidbaar uit het in 2019 vastgestelde 'Beheerplan gebouwen 2020-2030'.

Wel lezen we dat voor het gemeentehuis wordt uitgegaan van een onderhoudsniveau met conditiescore 2 vanwege het openbare karakter. Voor de overige gebouwen is conditiescore 3 aangehouden.

2.2 Wat hebben we uitgevoerd?

Er heeft veelal Ad-hoc uitvoering van beheer en onderhoud plaatsgevonden. Er werd relatief veel gestuurd op afhandeling van klachten en meldingen. Correctief onderhoud.

Zo is in het vorige MJOP bijvoorbeeld geen vervanging van technische apparatuur opgenomen en heeft dit ook niet planmatig plaatsgevonden. Ook is er geen of onvoldoende rekening gehouden met verduurzaming bij vervanging van gebouwonderdelen en vervanging van installaties.

2.3 Wat hebben we bereikt?

Vanwege de ad-hoc situatie en de noodzaak tot inzicht in beheer is eind 2022 gestart met een visuele inspectie van het maatschappelijk vastgoed als basis voor een nieuwe MJOP.

Op basis van visuele inspecties volgens de NEN2767 wordt objectief inzicht verkregen in de daadwerkelijke kwaliteit van het maatschappelijk vastgoed. In het najaar van 2022 en voorjaar van 2023 is de meest recente visuele inspectie uitgevoerd voor de scope zoals aangegeven in par. 1.2.

2.4 Wat hebben we geleerd en nemen we mee?

Door de bevindingen van het voorbije jaar is een behoefte ontstaan om uit de ad-hoc situatie te komen door een doelmatiger beheer van onze gebouwen op basis van een heldere visie, een betere structuur en daarmee meer planmatigheid.

Er zal eenduidigheid moeten komen in afspraken en richtlijnen voor de verschillende soorten gebouwen.

Door planmatig onderhoud willen we grip krijgen op wettelijke verplichtingen en regelgeving en streven we naar minder klachten, meldingen en correctief onderhoud.

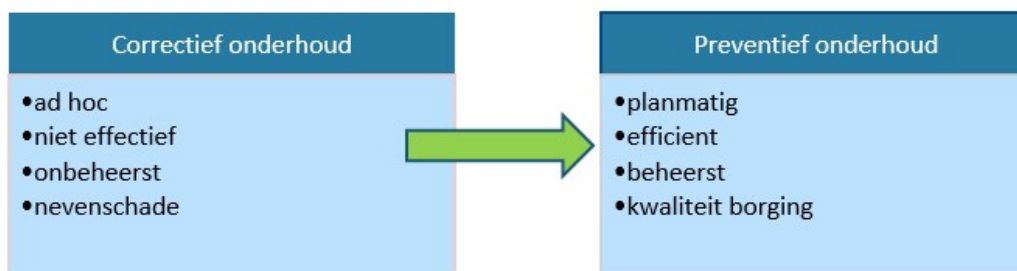
Er is behoefte aan een beter financieel fundament, waardoor een betere financiële beheersbaarheid.

We willen planmatig, procesmatig, en volgens structuur een inhaalslag maken en daarmee gaan voldoen aan het gestelde kwaliteitsdoel.

Dit alles met als uiteindelijk doel een professioneler gebouwenbeheer, met kwaliteitsborging, kostenbeheersing en een hogere dienstbaarheidsgraad.

Samenvattend willen we van ad hoc, correctief en onbeheerst onderhoud naar planmatig, preventief, en beheerst onderhoud toe.

Hieronder visueel weergegeven.



Figuur: 3 De gewenste beweging naar doelmatiger beheer

3. Wat zijn de uitgangspunten voor gebouwbeheer?

3.1 Welke wettelijke kaders en richtlijnen gelden?

Het gemeentelijk vastgoed dient afhankelijk van het type gebouw te voldoen aan vele wettelijke kaders en richtlijnen.

Brandveiligheid

De eisen op gebied van brandveiligheid zijn geregeld in het Bouwbesluit, Bouwverordening, Arbowet, Wet Milieubeheer en in gemeentelijke wetgeving zoals Algemeen Plaatselijke Verordening, Brandveiligheid verordening, Drank- en horecawet. Het betreft dan met name eisen zoals, voldoende nooduitgangen, de aanwezigheid van noodverlichting en vluchtwegaanduiding, de toepassing van brandwerende materialen, het aanbrengen van rookmelders en de periodieke controle van elektrische installaties.

ARBO

De Arbowet heeft betrekking op de bescherming van werknemers tegen gevaren tijdens het werk. Bijvoorbeeld: veilig werken op daken en aan gevels, veiligheidsvoorzieningen voor machines, veilige werkplekken, geluidhinder, schadelijke stoffen, enz. E.e.a. is vastgelegd in: Arbowet 1998, Arbo-besluit en Arbo-regelingen, Wet Milieubeheer, Bouwbesluit, Bouwverordening.

Volksgezondheid

Legionella preventie is hiervan een goed voorbeeld. De eigenaar van de collectieve leidingwaterinstallatie is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de waterinstallatie. De eisen zijn vastgelegd in: Waterleidingwet en Waterleidingbesluit. Bij verbouwingen en renovaties dient rekening gehouden te worden met deze wetgeving. Ook wordt met het dagelijks beheer van installaties de nodige aandacht verlangd.

Milieu

De Wet Milieubeheer is van toepassing op de meeste gemeentelijke gebouwen. Hierin zijn een groot aantal voorschriften opgenomen ter bescherming van het milieu. Tevens zijn een groot aantal veiligheidsvoorschriften opgenomen. Deze gaan o.a. over periodieke keuringen van (cv) stookinstallaties, keuringen van brandblusmiddelen, keuze van materialen bij renovatie en/of groot onderhoud etc.

Klimaat

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat gemeenten hun maatschappelijk vastgoed voor 2050 verduurzamen. Uitgangspunt is een reductie van 95% van de CO₂-uitstoot en het aardgasvrij maken van gebouwen. Het is nu aan gemeenten om dit op te pakken en daarmee de voorbeeldrol van maatschappelijk vastgoed in de energietransitie in te vullen.

De budgetten voor de genoemde verplichte keuringen en inspecties zijn meegenomen in het MJOP.

3.2 Beheerplan Gebouwen 2020-2030

3.2.1 Vastgesteld onderhoudsniveau

De onderhoudsniveau's uit het Beheerplan Gebouwen 2016-2025 zijn ongewijzigd gebleven in het beheerplan 2020-2030 (vastgesteld bij raadsbesluit op 21 mei 2019), namelijk:

- Voor het gemeentehuis wordt vanwege het openbare karakter een iets hoger dan basis onderhoudsniveau gehanteerd;
- Voor de overige gebouwen is een basis onderhoudsniveau aangehouden.

3.3 Welk aanpalend beleid heeft de gemeente reeds vastgesteld? Of is men mee bezig?

3.3.1 Cittaslow

Sinds november 2015 heeft de gemeente Echt-Susteren het keurmerk Cittaslow. Gemeente Echt-Susteren is met trots een Cittaslow gemeente. Een gemeente waar het goede leven wordt gevierd.

Culturele gebouwen zoals gemeenschapshuizen en musea dienen de burger. Een juist onderhouden gebouw heeft een uitstraling met aantrekkingskracht en bevordert daarmee de leefbaarheid. Leef genot en sociale activiteiten dragen bij aan maatschappelijke eenheid.



3.3.2 Hoofdpijnenakkoord 2022 – 2026 - Eenheid door vertrouwen

Als Cittaslow-gemeente willen wij verder bevorderen en investeren om duurzamer te gaan leven. Als gemeente hebben we daarin een voorbeeldfunctie.

Wat gaan we daarvoor doen?

- In 2022 is er een nieuwe Energievisie 2022-2026 opgesteld met als centrale doelstelling een energie neutrale gemeente in 2040 met als belangrijkste punten in deze energievisie:
 - Realisatie van de vijf door de raad goedgekeurde zonneparken;
 - Onderzoek naar de realisatie van een windturbinepark waarbij de ontwikkeling, uitvoering en exploitatie door de gemeente ter hand wordt genomen;
 - Duurzame bedrijventerreinen;
 - Zon op dak voor de nieuwe bedrijfsgebouwen;
 - Verdere verduurzaming van gemeentelijke gebouwen;
 - Professionaliseren van de Energie Coöperatie.
- Innovatieve ideeën rond duurzaamheid worden voortvarend opgepakt. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan opslag van duurzaam opgewekte energie.
- In regionaal verband geven wij mede invulling aan de landelijke energiedoelstellingen welke voortvloeien uit de Regionale Energie Strategie.
- Met betrekking tot warmtetransitie geven wij invulling aan het uitvoeringsprogramma Transitie Visie Warmte zoals vastgesteld door de gemeenteraad. De verschillende stakeholders, inwoners en de raad zullen hierin worden betrokken.
- De komende jaren zullen wij jaarlijks middelen van het Rijk ontvangen om de landelijke klimaatdoelstellingen te bevorderen. Ons streven is om een deel van deze middelen in te zetten als cofinanciering voor lokale duurzaamheidsinvesteringen.

3.3.3 Programmabegroting 2024

In hoofdstuk 2.3 van de programmabegroting lezen we voor het programma 'Openbare Ruimte' de volgende activiteiten.

Duurzaam gemeentelijk vastgoed

Bij de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed wordt steeds de afweging gemaakt of investeringen ook duurzaam ingevuld kunnen worden. Afhankelijk van de investeringskosten/terugverdientijden en beschikbaar budget wordt sturing gegeven aan de verduurzaming van de gemeentelijke gebouwen. De intentie is waar mogelijk bij vervangingsonderhoud verduurzaming toe te passen.

Duurzaam maatschappelijk vastgoed (geen gemeentelijk eigendom).

De gemeente wil ook dat derden (verenigingen, scholen, gemeenschapsgebouwen e.d.) gestimuleerd worden om te verduurzamen, m.a.w. gebouwen waar de gemeente geen eigenaar van is. De Energiecoöperatie biedt energiescans aan en stimuleert en ondersteunt daarmee de verduurzaming van de gebouwen. Voor de basisscholen en de school voor voortgezet onderwijs in onze gemeente is in het MIP vanaf 2022 rekening gehouden met een jaarlijkse investering van € 1 miljoen voor onder meer renovatie en verduurzaming van de gebouwen. Verwezen wordt naar de tekst bij het product Onderwijshuisvesting van het Programma Onderwijs.

In hoofdstuk 2.6 van de programmabegroting lezen we voor het programma 'Sociaal domein' de volgende activiteiten.

Centrale ontmoetingsplekken

- Vanaf 2011 zijn in bijna alle kernen gemeenschapshuizen/wijkgebouwen gerenoveerd of nieuw gebouwd. De gemeenschapshuizen hebben een spilfunctie voor de kernen voor verenigingsactiviteiten en activiteiten in het kader van participatie, zorg en service. De gemeenschapshuizen worden in stand gehouden en waar nodig aangepast om te voldoen aan behoeften als gevolg van maatschappelijke veranderingen. Planmatig onderhoud vindt plaats ten laste van de voorziening onderhoud gemeenschapshuizen.
- In de kern Susteren is geen gemeenschapshuis. Activiteiten vinden versnipperd plaats. Bij voldoende draagvlak om een gemeenschapshuis te realiseren, exploiteren en te beheren door en voor de gemeenschap, wordt een gemeenschapshuis gerealiseerd. Het onderzoek naar draagvlak wordt door een lokale initiatiefgroep verricht. Bij voldoende draagvlak wordt in 2023 samen met de gemeente een programma van eisen opgesteld voor de realisatie van een gemeenschapsvoorziening. (2023)
Op basis van bezetting, behoefte en maatschappelijk draagvlak van Buurthuis St. Joris, Jeugdhuis Pius X en de Banderthof wordt een integrale afweging gemaakt voor investeringskeuzes. Hiervoor wordt een notitie opgesteld waarin naast de huidige bezetting, demografische ontwikkelingen, toekomstige behoeften, (uitbreidings)mogelijkheden en de staat van de gebouwen meegenomen worden in de afweging. (2023-2026)
- Binnen de bandbreedte van het krediet gemeenschapshuizen ad € 2.500.000 investeren in aanpassingen of nieuwbouw van gemeenschapshuizen, zodat in elke kern een gemeenschapshuis beschikbaar is om activiteiten te organiseren die bijdragen aan de leefbaarheid van de kern. (2023-2026)
- Voor alle gemeenschapshuizen geldt dat de gemeente positief staat ten opzichte van cofinanciering van duurzaamheidsinitiatieven. Het voorbeeld van het eerste gemeenschapshuis "los van het gas" in Maria Hoop vraagt om navolging. Ook in 2023 worden actief, en in goed overleg met de verschillende gemeenschapshuizen, de mogelijkheden onderzocht om te komen tot verdere verduurzaming van de accommodaties. Indien van toepassing zal daarvoor een separaat voorstel aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Verder lezen we in 3.3 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

Verordening 212: Artikel 16. Bij de begroting en de jaarstukken neemt het college in de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen naast de verplichte onderdelen op grond van het Besluit Begroten en Verantwoorden provincies en gemeenten in ieder geval op een overzicht van en een stand van zaken over de geldende onderhoudsplannen.

Algemeen

De paragraaf onderhoud kapitaalgoederen geeft een dwarsdoorsnede van de begroting. Uitgaven voor onderhoud komen in de gehele begroting voor. Met onderhoud van de kapitaalgoederen gaat een groot deel van de begroting om. Een goed overzicht is daarom van belang voor een duidelijk inzicht in de financiële positie.

De raad heeft met deze paragraaf de mogelijkheid om kaders te stellen in het onderhoud en de onderhoudstoestand van de diverse vakgebieden. Het gewenste niveau van het onderhoud is recht evenredig met de noodzakelijke kosten om dit niveau te bereiken en te handhaven. Het is gewenst om het onderhoudsniveau op alle vakgebieden in evenwicht met elkaar te hebben, zodat een goede keuze gemaakt kan worden tussen wat minimaal vereist is en de kosten die nodig zijn om een hoger onderhoudsniveau te handhaven. Er is een meetlat opgesteld om te komen tot een beheervorm, die duurzaam, functioneel en veilig is en waarbij rekening wordt gehouden met de financiële kaders van de gemeentelijke begroting. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in vier kwaliteitsniveaus. Een centrumgebied vereist bijvoorbeeld een hoger onderhoudsniveau.

Gebouwen

Het beheerplan gemeentelijke gebouwen inclusief de financiële aspecten is in 2019 geactualiseerd voor de komende 10 jaar (2020-2030). Het beheerplan gebouwen is leidraad bij alle uit te voeren onderhoudswerkzaamheden. Door een onafhankelijk adviesbureau vindt inventarisatie van het onderhoud plaats waarbij is uitgegaan van de conditiemeting volgens de NEN 2767 methodiek. Voor het gemeentehuis wordt uitgegaan van een onderhoudsniveau “iets hoger dan basis” (conditiescore 2) vanwege het openbare karakter. Voor de overige gebouwen is een “basis niveau” (conditiescore 3) aangehouden. In het MJOP is voorsnog geen rekening gehouden met verduurzamen van gemeentelijke gebouwen. Bij vervanging van installaties is wel aandacht voor energiebesparing, maar voor verduurzaming zal extra budgetten beschikbaar gesteld moeten worden. Eventuele meevallers en tegenvallers worden binnen het beschikbare budget opgevangen.

3.3.4 Energievisie 2022-2026

In hoofdstuk 3 ‘Energievisie 2022-2026’ lezen we over de voorbeeldrol die de gemeente heeft.

Voorbeeldrol

Goed voorbeeld doet volgen: om die reden is de voorbeeldrol van de gemeente in de energietransitie erg belangrijk. Allereerst moet de gemeente zelf verduurzamen, denk aan het isoleren en aardgasvrij maken van de gebouwen die in beheer zijn van de gemeente. Een belangrijk project is de verdere verduurzaming van sportcomplex De Bandert. Ook zaken als de inkoop van energie en goederen en diensten, elektrificatie van gemeentelijke voertuigen en duurzaam gedrag van medewerkers van de gemeente zijn onderdeel van de voorbeeldfunctie van de overheid.

Het project dat zowel invulling geeft aan de voorbeeldrol én directe impact maakt, is het verduurzamen van gemeentelijke gebouwen. Hier heeft de gemeente de afgelopen periode al op ingezet, maar versnelling is mogelijk. Daarom wil de gemeente de komende vier jaar versnellen met het verduurzamen van het eigen vastgoed.

Verder lezen we in hoofdstuk 5 ‘Programma Energievisie 2022-2026 per project’ over de volgende 3 relevante projecten:

- Vastgoed verduurzamen: In ieder geval op natuurlijke momenten. Ook moeten de aanpassingen altijd een logische stap richting de eindsituatie zijn. Versnelling is voorstelbaar vanwege de prijsontwikkelingen op de energiemarkt. Uitvoering vindt plaats door het duurzaamheidsprogramma van de gemeente.
- MJOP: De gemeente stelt voor haar gebouwen een duurzaam MJOP op.
- Inkoop energie: De gemeente koopt haar energie regionaal in via het Inkoopcentrum Zuid. Het streven is om uiteindelijk alle energie voor gemeentelijke gebouwen zelf op te wekken (of duurzaam in te kopen).

4. Wat gaan we doen?

4.1 Wat stellen we voor?

Doelmatiger beheer

We gaan werken aan een doelmatiger beheer door een heldere visie, betere structuur en planmatigheid om uit de ad-hoc situatie te komen.

Dit doen we onder andere door eenduidigheid te brengen in afspraken en richtlijnen voor de verschillende soorten gebouwen.

Het planmatig onderhoud voeren we uit conform het nieuwe MJOP. Zo krijgen we minder klachten, meldingen en/of correctief onderhoud.

We willen de achterstanden in onderhoud inhalen en bewaken. Zo verbeteren we de kwaliteit waarmee we voldoen aan het gestelde kwaliteitsdoel. Met als uiteindelijk doel een kwalitatief of noem het professioneler gebouwenbeheer. Beter behalen van de gestelde kwaliteitsdoelen.

Ook het onderdeel wettelijke verplichtingen en regelgeving dient beheerst te zijn. We zullen een beter inzicht moeten krijgen in waaraan de verschillende gebouwen moeten voldoen.

Er is behoefte aan een beter financieel fundament. Dit kan door de huidige begroting te herstructureren/vereenvoudigen naar de actuele situatie met bijbehorende budgetten. Dit stelt ons in staat om ook achteraf beter te kunnen monitoren en evalueren. Daarmee ontstaat een betere financiële beheersbaarheid.

De overdracht van projecten naar beheer en onderhoud willen we beter gaan inrichten.

Verduurzaming

Er zijn op een pragmatische manier in het MJOP verduurzaming maatregelen opgenomen in het beheerprogramma.

Deze maatregelen zijn gekoppeld aan een natuurlijk moment (bijvoorbeeld het toepassen van aanvullende isolatie ten tijde van het vervangen van dakbedekking).

Hierbij is uitgegaan dat er nog geen verduurzamingsmaatregelen zijn getroffen in het verleden, en deze opwaarderen naar huidige normen (bijvoorbeeld bij dakisolatie is het uitgangspunt dat deze onvoldoende/niet aanwezig is, en isolatiemateriaal met RC-waarde van 6,0 m² K/W toepassen).

De verduurzamingsmaatregelen worden ingevoerd in het beheerprogramma en zijn zowel als één geheel maar ook afzonderlijk inzichtelijk te maken uit het MJOP.

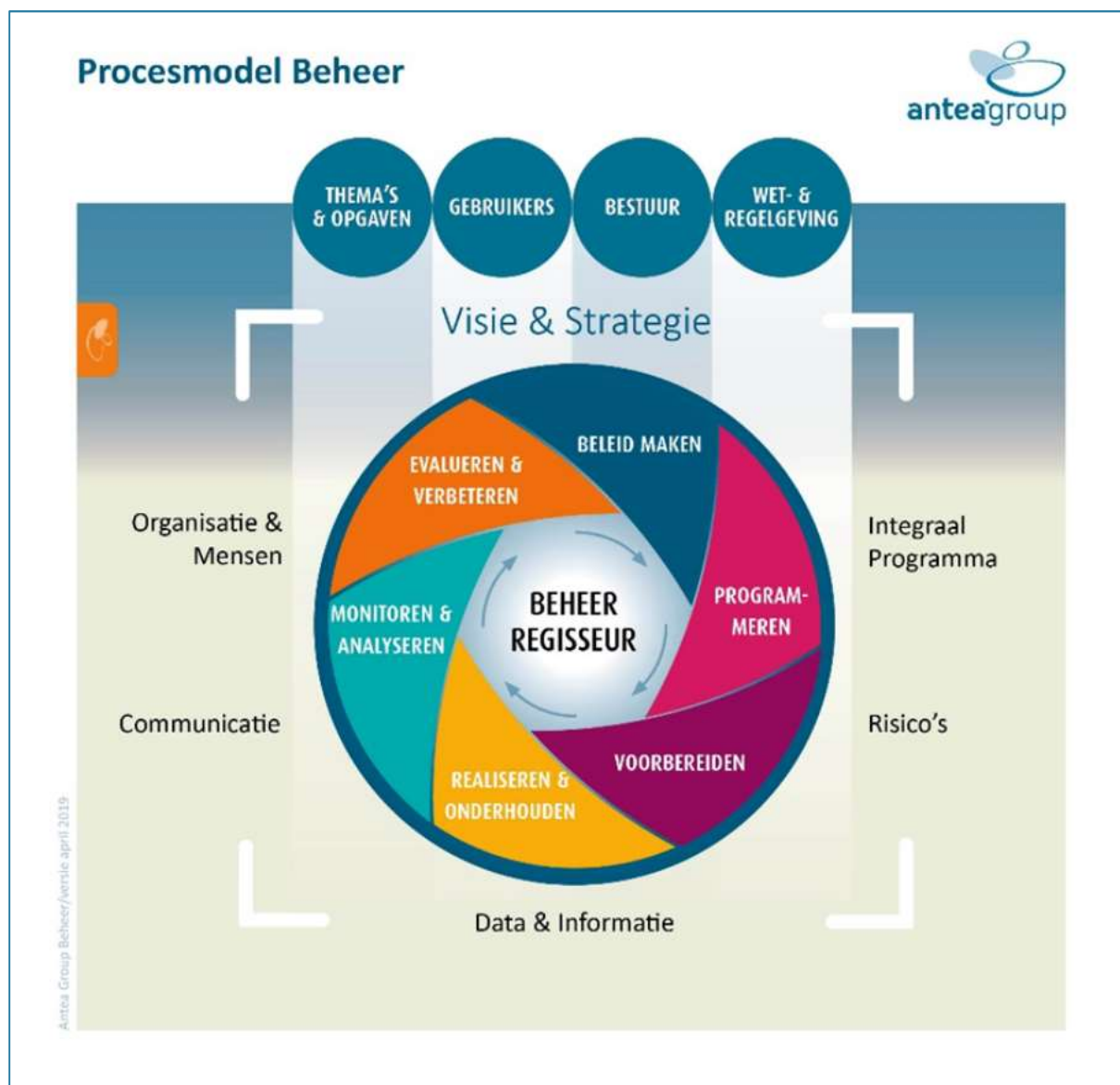
De mate van energiebesparing van de toegepaste maatregelen is niet inzichtelijk gemaakt, dit geldt niet als vervanging voor een maatwerkadvies. Het is dus niet duidelijk of deze aanpak zal leiden tot de doelstelling in 2040 energieneutraal. Oftewel additionele verduurzamingsmaatregelen zijn niet meegenomen. Dit dient, los van de MJOP nog uitgevoerd te worden.

De volgende standaard verduurzamingsmaatregelen zijn toegepast in het MJOP:

- Het aanbrengen van dakisolatie;
- Het isoleren van leidingen;
- De meerprijs ten behoeve van de transitie naar een warmtepompinstallatie;
- Het aanbrengen van (aanvullende) zonnepanelen;
- Het isoleren vloeren;
- Het isoleren gevels;
- Het aanbrengen warmteterugwinning.

4.2 Hoe richten we het beheerproces in?

Voor het beheerproces maken we, net als voor de andere disciplines binnen de gemeente, gebruik van onderstaande model, gebaseerd op de principes van Assetmanagement.



Het procesmodel Beheer kent een aantal heldere en stappen en is cyclisch van aard.

Met deze Gebouwbeheernota wordt invulling gegeven aan de stap 'Beleid maken'. Dit wordt gedaan met in achtname van de actuele thema's & opgaven, de gebruikers, het bestuur en de wet & regelgeving.

Ten behoeve van het Programmeren wordt iedere vijf jaar een visuele inspectie uitgevoerd. Op basis van deze visuele inspectie conform de NEN2767 worden de onderhoudsmaatregelen voor de gebouwen bepaald. Deze worden integraal afgestemd en opgenomen in het MJOP.

De werkzaamheden worden voorbereid en de juiste contractpartijen worden geselecteerd. De gemeente Echt-Susteren werkt voor de realisatie samen met verschillende marktpartijen. De resultaten van de visuele inspectie worden tevens gebruikt om de kwaliteit te monitoren en waar nodig bij te sturen.

De resultaten van de verschillende werkstappen worden geëvalueerd en waar nodig bijgestuurd.

5. Wat gaat het kosten?

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de kosten voor het gebouwbeheer in de gemeente Echt-Susteren. Eerst wordt ingegaan op de uitgangspunten van de berekeningen, waarna de verschillende kostenposten inzichtelijk worden gemaakt.

5.1 Wat zijn de uitgangspunten van de kostenberekening?

De kostenberekeningen op basis van de MJOP zijn gemaakt met behulp van het beheersysteem GBI en op basis van een aantal andere uitgangspunten. Deze worden hier kort opgesomd.

- Areaal op basis van areaalomvang in het gebouwbeheersysteem GBI (april 2023);
- De genoemde bedragen zijn geïndexeerd naar het prijspeil 1 november 2022;

5.2 Risicoparagraaf kostenberekening

Bij de kostenberekeningen dient rekening te worden gehouden met de volgende risico's en aandachtspunten:

- De berekeningen zijn gebaseerd op prijspeil november 2022, sindsdien zijn de energiekosten en kosten van grondstoffen enorm opgelopen. De prijzen zijn op dit moment onvoldoende stabiel om goede inschattingen van de impact te maken. Daarom hebben we gerekend met een post van 10% onvoorzien. Wel dient rekening te worden gehouden met forse indexatie (van de kosten en daarmee van de benodigde budgetten);
- Er is geen rekening gehouden met toekomstige areaaluitbreidingen en nieuw areaal.

5.3 Financieel overzicht MJOP 2024-2033

De kosten voor het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen bedragen voor de komende 10 jaar (periode 2024 - 2033) € 12.131.127,00 voor 22 locaties onderverdeelt in 29 gebouwdelen.

Ter vergelijking:

In het beheerplan 2012-2021 was dit bedrag € 8.810.000,00 voor 20 locaties.

In het laatste beheerplan 2020-2030 was dit bedrag € 5.005.108,00 voor 16 locaties.

In bijlage 1 is het kostenoverzicht weergegeven, opgesplitst in voorziening en klein onderhoud.

Voorziening: preventief onderhoud uit MJOP

Klein onderhoud: correctief onderhoud en contracten

6. Conclusie

Met de MJOP 2024-2033 en het bijbehorende financiële fundament in handen, beschikken we over een solide basis om de technische conditie van het gemeentelijk vastgoed naar het gewenste niveau te tillen én te behouden.

De uitvoering ervan vereist een inhaalslag waar een tijdsbestek van 3 tot 5 jaar voor nodig zal zijn, afhankelijk van beschikbare interne capaciteit van die van externe aannemers.

Daarnaast streven we naar verdere professionalisering van de afdeling met de focus op doelmatig beheer. Het doel hiervan is om de overgang van correctief naar preventief onderhoud te bewerkstelligen, met als resultaat een betere kostenbeheersing en het waarborgen van de kwaliteit van de technische staat van de gebouwen voor de toekomst.

Bijlage 1 Kostenoverzicht per gebouw

2024-2033

Bijlage 1 Kostenoverzicht per gebouw

2024-2033				
	Voorziening	Klein onderh.	Totaal 10 jaar	Totaal per jaar
1 Gemeentehuis Echt	€ 2.771.472	€ 1.027.435	€ 3.798.907	€ 379.891
2 Gemeentewerf Echt	€ 359.927	€ 153.000	€ 512.927	€ 51.293
3.1 Bandert Sporthal + zwembad Echt	€ 1.950.663	€ 467.514	€ 2.418.177	€ 241.818
3.2 Bandert Turnhal Echt	€ 61.127	€ 37.030	€ 98.157	€ 9.816
4.1 Reinoudhal Susteren	€ 398.693	€ 144.301	€ 542.994	€ 54.299
4.2 BMV Den Hook Susteren	€ 75.763	€ 13.170	€ 88.933	€ 8.893
5 Sporthal De Sjirp Nieuwstadt	€ 669.814	€ 134.338	€ 804.152	€ 80.415
6 Sportzaal t Pey	€ 117.936	€ 38.018	€ 155.954	€ 15.595
7 Sportzaal Koningsbosch	€ 206.713	€ 40.636	€ 247.349	€ 24.735
8 St Joris Echt	€ 157.834	€ 99.122	€ 256.956	€ 25.696
9 Pius X Echt	€ 319.949	€ 80.125	€ 400.074	€ 40.007
10 Het Patronaat Sint Joost	€ 176.433	€ 95.393	€ 271.826	€ 27.183
11.1 Oos Heem Koningsbosch	€ 81.653	€ 73.154	€ 154.807	€ 15.481
11.2 Kinderdagverblijf Koningsbosch	€ 42.200	€ 21.532	€ 63.732	€ 6.373
11.3 Scouting Koningsbosch	€ 91.623	€ 36.948	€ 128.571	€ 12.857
12 De Koppel Dieteren	€ 63.225	€ 68.718	€ 131.943	€ 13.194
13.1 Bovenwoning Peyerhof Pey	€ 26.244	€ 17.432	€ 43.676	€ 4.368
13.2 Peyerhof Pey	€ 74.600	€ 55.290	€ 129.890	€ 12.989
14 Het Maashofke Illikhoven	€ 85.059	€ 58.936	€ 143.995	€ 14.400
15 De Annendaal Maria Hoop	€ 149.242	€ 67.322	€ 216.564	€ 21.656
16.1 Ut Gemeinsjapshoes Nieuwstadt	€ 250.547	€ 113.514	€ 364.061	€ 36.406
16.2 Bovenwoning Ut Gemeinsjapshoes Nieuwstadt	€ 11.601	€ 16.188	€ 27.789	€ 2.779
16.3 Dagbesteding Lekker Eigewies Nieuwstadt	€ 21.746	€ 13.138	€ 34.884	€ 3.488
17 Kindcentrum De Eijk Nieuwstadt	€ 180.473	€ 189.443	€ 369.916	€ 36.992
18 Cultuurhuis Edith Stein	€ 292.306	€ 208.855	€ 501.161	€ 50.116
19 Begraafplaats Ruijtersweg (Kapel)	€ 56.458	€ 19.840	€ 76.298	€ 7.630
Begraafplaats Grachtstraat				
20 (Toren/muur)	€ 7.076	€ 9.460	€ 16.536	€ 1.654
21 Begraafplaats Elsenewal (Kapel)	€ 13.713	€ 7.370	€ 21.083	€ 2.108
22 Jongerencentrum The Cube	€ 45.740	€ 64.075	€ 109.815	€ 10.982
Totalen	€ 8.759.830	€ 3.371.297	€ 12.131.127	€ 1.213.113

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Rivium Westlaan 72
2909 LD Capelle aan den IJssel
Postbus 8590
3009 AN Rotterdam
T. +31 6 51 19 96 10
E. Jan-Lucas.Hof@Anteagroup.nl

Copyright © 2024

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@antegroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlelen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl