



Inhoud

H1 Inleiding.....	2
Uitsluitingen.....	3
Aanleiding.....	3
H2 Kaders.....	4
Beheer kapitaalgoederen.....	4
Wettelijke kaders.....	4
H3 Gebouwonderhoud.....	5
Waarom een onderhoudsstrategie?.....	5
Beheer en onderhoud aan de gebouwen.....	5
Onderhoud.....	5
Klein dagelijks onderhoud.....	5
Planmatig groot onderhoud.....	6
Investerings.....	6
Inspectie conform NEN – 2767 en conditiemeting.....	6
(Duurzame) meerjaren onderhoudsplannen ((D)MJOP).....	7
Basisonderhoud.....	7
Uitgangspunten onderhoud.....	8
Vaststelling onderhoudsniveaus.....	8
Instandhoudingsonderhoud.....	8
Minimaal onderhoud.....	8
Basisonderhoud.....	9
Duurzaamheidsopgave.....	9
Onderhoudsniveau per gebouw.....	9
H4 Duurzaamheid.....	10
Missie en visie voor het verduurzamen van vastgoed.....	10
Duurzaamheidsbeleid gemeente.....	10
Doelen en ambities duurzaam vastgoed.....	10
Paris Proof norm.....	11
Doelen gemeente Midden-Delfland.....	11
Scope gebouwen.....	11
H5 Financiële uitwerking.....	12
Onderhoudsvoorziening.....	12
Opbouw voorziening 2025 – 2034.....	12
Werking voorziening groot onderhoud.....	13

Duurzaamheid.....	15
H6 Aandachtspunten.....	16
Ontwikkelingen en vastgoedbeleid.....	16
Groot onderhoud gemeentehuis.....	16
Bezuinigingen op onderhoud.....	16
Onderhoud versus renovatie.....	16
Onderhoudskosten.....	16
Split incentive.....	17
Kans – subsidies.....	17
Bijlage 1. Gebouwenlijst.....	18
Bijlage 2. CO ₂ -routekaart gemeentelijk vastgoed Midden-Delfland.....	18

H1 Inleiding

Dit beheerplan gericht op groot onderhoud gemeentelijke gebouwen 2025-2029 is een nieuw plan. Het plan is geschreven als onderbouwing voor het vormen van een voorziening voor het meerjarig onderhoud van het gemeentelijk vastgoed.

In dit beheerplan wordt het te hanteren beheer voor een doelmatig en efficiënt onderhoud van de gebouwen beschreven. Daarmee behandelt dit plan alleen de lastenkant. Eventuele subsidies of andersoortige inkomsten ter dekking van de onderhoudslasten maken geen onderdeel uit van dit plan.

De gemeente bezit meer vastgoed dan in dit beheerplan is opgenomen. Dit plan voorziet alleen in de gebouwen die in beheer en eigendom van de gemeente zijn. Op dit moment zijn dit 34 gebouwen, waarvan bij 28 groot onderhoud wordt uitgevoerd. De gebouwen variëren van monumenten op begraafplaatsen tot het Co2-neutrale gemeentehuis.

De vastgoedportefeuille is met name historisch gegroeid en niet ontstaan vanuit een overkoepelende visie omtrent het vastgoed. Toch is het vastgoed niet zonder reden in bezit. Het is één van de instrumenten om de maatschappelijke doelen te realiseren en te sturen op de kwaliteit van de openbare ruimte. Hiermee is direct de waarde van het vastgoed aangegeven.

Het structureel in bezit zijnde vastgoed wordt gebruikt door de gemeente zelf of voor het laten uitvoeren van beleidsmatig gewenste activiteiten door maatschappelijke instellingen. Dit vastgoed wordt behouden. Het tijdelijk eigendom van gemeentelijke gebouwen is vaak een neveneffect vanuit stedelijke ontwikkeling. Dit vastgoed is meestal commercieel/ semi maatschappelijk van aard, niet door de gemeente in gebruik en niet in eigendom ten behoeve van beleidsmatige gewenste maatschappelijke doelstellingen.

Doelstellingen van het beheerplan:

1. De gemeentelijke gebouwen in de periode 2025 tot en met 2029 te onderhouden volgens dit beheerplan;

2. De dotatie aan de voorziening voor groot onderhoud berekenen op basis van de gemiddelde onderhoudskosten voor een periode van tien jaar vanaf 2025;
3. Beschrijven verduurzamingsroute.

De looptijd van het beheerplan is vijf jaar met als periode 2025 – 2029. De uitwerking van de doelen wordt als volgt samengevat:

1. Uitvoeren jaarlijkse en meerjaren onderhoudswerkzaamheden in ieder jaar;
2. Starten van verduurzaming gemeentelijk vastgoed;
3. Opstellen en actualiseren beheerplan onderhoud gebouwen 2030- 2034 in 2029.

Uitsluitingen

Het gemeentehuis, de schoolgebouwen (economisch claimrecht) en de Multifunctionele accommodatie (MFA) “Het Lint” zijn niet in dit beheerplan opgenomen.

De gemeente heeft bij de nieuwbouw van het gemeentehuis de componentenbenadering toegepast. Een gemeente die de componentenbenadering voor een bepaalde categorie kapitaalgoederen wil gaan gebruiken moet dit consequent voor deze categorie toepassen. Dit biedt de mogelijkheid om het groot onderhoud te behandelen als vervangingsinvestering. Bij deze werkwijze worden alle verschillende onderdelen van een kapitaalgoed, die afzonderlijk vervangen kunnen worden, separaat geactiveerd. Elk onderdeel heeft zijn eigen levensduur en wordt over die periode afgeschreven. Het voordeel van een componentenbenadering is dat er minder middelen vooraf opgebouwd hoeven te worden in de onderhoudsvoorziening. De kosten worden achteraf afgeschreven middels de kapitaallasten.

Voor scholen is het beheer en onderhoud overgedragen aan het schoolbestuur en er wordt middels een Integraal Huisvestingsplan een langetermijnvisie voor onderwijshuisvesting opgesteld door schoolbesturen en de gemeente (sociaal-maatschappelijk domein). MFA Het Lint wordt beheerd door een externe beheerorganisatie (Goudkuil), die een Duurzaam Meerjaren Onderhoud Plan opstelt. De gemeente en andere eigenaren en gebruikers betalen een bijdrage voor het beheer en onderhoud van het gebouw. Onderwijshuisvesting en MFA Het Lint zijn binnen de gemeente ondergebracht bij het sociaal-maatschappelijk domein.

Aanleiding

In de huidige begroting zijn budgetten voor klachtenonderhoud en periodiek onderhoud onder de afzonderlijke gebouwen of clusters van gebouwen opgenomen. Er is voor de periode 2020 tot en met 2024 een bestemmingsreserve voor achterstallig onderhoud van € 650.000,- ingesteld. Preventief en achterstallig onderhoud wordt aan de hand van een prioriteringslijst jaarlijks beoordeeld, gewogen en uitgevoerd. Dit maatwerk is nodig omdat de reserve onvoldoende dekkend is. Daarnaast zijn investeringskredieten aangevraagd voor groot onderhoud.

De jaarlijkse kosten van groot onderhoud zijn een aanzienlijke kostenpost. Het is daarom van belang om deze kosten op een juiste manier te begroten, zo kosteneffectief mogelijk uit te voeren en op een juiste wijze te verantwoorden.

Om de lasten van groot onderhoud gelijkmatig te verdelen over meerdere begrotingsjaren is het vormen van een voorziening het uitgangspunt in dit beheerplan. Vanuit de onderhoudsvoorziening kunnen de pieken van groot onderhoud opgevangen worden.

Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) is de gemeente verplicht bij het vormen van een voorziening te werken met een recent beheerplan,

waarbij het te handhaven kwaliteitsniveau wordt vastgesteld. De raad stelt het kwaliteitsniveau vast van de gemeentelijke gebouwen op een niveau waarbij geen sprake mag zijn van kapitaalvernietiging of onveilige situaties. Vanuit dit beheerplan is er een reëel inzicht in de daaruit vloeiende financiële consequenties (risicobeheersing).

H2 Kaders

Beheer kapitaalgoederen

In de nota vaste activabeleid 2022 van de commissie BBV wordt groot onderhoud niet als levensduur verlengend beschouwd maar als noodzakelijk om het actief (gebouw) gedurende zijn levensduur in goede staat te houden. Het is aan de raad om het beleid inzake het beheer van kapitaalgoederen vast te stellen. In de verplichte paragraaf onderhoud kapitaalgoederen van de begroting en de jaarrekening dient het beleidskader, de daaruit voortvloeiende financiële consequenties en de vertaling daarvan in de begroting te worden opgenomen. Een essentieel onderdeel van de inhoud van die paragraaf wordt bepaald door het gekozen ambitieniveau, de staat van onderhoud van de betreffende kapitaalgoederen en de kosten die hiermee gemoeid zijn. Dit beheerplan geeft hieraan invulling.

Wettelijke kaders

In dit beheerplan is rekening gehouden met de volgende kaders:

- Wettelijke eisen duurzaamheid (zie verduurzamingsparagraaf);
 - 55% Co₂-besparing in 2030;
 - 95% Co₂-besparing/integrale Co₂-neutraliteit in 2050.
- Wet Milieubeheer en Erkende Maatregelen Lijsten (EML);
- Kantoren energie label C;
- Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV);
- Woningwet en Bouwbesluit;
- Bouwverordening;
- Milieuwetgeving;
- Milieumeldingen en omgevingsvergunningen;
- Drinkwaterwet;
- Wet natuurbescherming;
- Arbowetgeving;
- Asbestverwijderingsbesluit 2005;
- VN verdrag Rechten van personen met een handicap.

H3 Gebouwonderhoud

Waarom een onderhoudsstrategie?

Gebouwen vertegenwoordigen een zekere waarde als kapitaalgoed van de gemeente. En daarbij spelen ze een belangrijke rol bij het vervullen van maatschappelijke behoeften. Daarmee geeft het ook gelijk de noodzaak van strategisch beheer en goed onderhoud aan om zodoende de waarde van het gemeentelijk vastgoed te behouden voor de functie in de toekomst. Het plan geeft inzicht in dit onderhoud voor de langere termijn. Het geeft een beeld van te verwachten financiële middelen die nodig zijn om het gemeentelijk vastgoed in de gewenste conditie te houden c.q. te brengen. Aan de hand hiervan kan er gericht en efficiënt onderhoud uitgevoerd worden, afgestemd op functie(s) van het gebouw. Aan de andere kant zijn de beschikbare financiële middelen (budget) bepalend en kunnen prioriteiten door de eigenaar anders worden gesteld. Door bestuurlijk het gewenste onderhoudsniveau (ambitieniveau) in dit beheerplan vast te stellen en prioriteiten te stellen ten aanzien van het uit te voeren onderhoud kan aan die strategie vorm en inhoud worden gegeven.

Beheer en onderhoud aan de gebouwen.

Gebouwen hebben door het gebruik, weersinvloeden en veroudering te maken met slijtage. Het gevolg hiervan is dat de technische kwaliteit van het gebouw in al zijn onderdelen achteruit gaat, waardoor op den duur de functionaliteit van het gebouw of de installatie in het geding komt. Onderhoud is nodig om het gebouw gedurende de levensduur op een bepaald kwaliteitsniveau te houden, naar behoren te laten functioneren en een bepaalde representativiteit te laten houden. Onderhoud begint al direct na de oprichting van een gebouw. Afhankelijk van de doelstelling van het gebouw wordt een onderhoudsniveau bepaald.

Het onderhoud van het omliggende terrein, tuin, parkeerplaatsen en toegangspaden valt buiten de beschouwing van dit beheerplan. Dit is opgenomen in de onderhoudstaken van de desbetreffende beheerdienst.

Onderhoud

Klein dagelijks onderhoud

Door middel van dagelijks onderhoud wordt getracht de kwaliteitsvermindering van bouw- en installatiedelen zoveel mogelijk te vertragen. Doorgaans ligt het dagelijks onderhoud bij de gebruiker en anders zijn deze kosten opgenomen in de exploitatie. Bij dagelijks onderhoud gaat het om:

- Incidentele werkzaamheden voor het opheffen van storingen en defecten, het verhelpen van klachten en onvoorziene omstandigheden (correctief onderhoud, verhuurdersrol).

- Preventief onderhoud, al dan niet op contractbasis, en werkzaamheden als gevolg van (verplichte) inspecties en keuringen. Deels zijn dit werkzaamheden voor de eigenaar van het pand (uit eigenaarsbelang of als zorgplicht in het kader van veiligheid en gezondheid).

Budget voor incidentele werkzaamheden en preventief onderhoud is in de begroting onder de afzonderlijke gebouwen of clusters van gebouwen opgenomen. De kosten voor klein dagelijks onderhoud voor de gebruiker zijn buiten beschouwing gelaten.

Planmatig groot onderhoud

Ieder element van een gebouw heeft een verwachte levensduur en een bijbehorende onderhoudscyclus. Planmatig onderhoud (op basis van een plan) is bedoeld om bouw- en installatiedelen weer op een aanvaardbaar niveau te brengen (te verbeteren) gedurende de gebruiksduur. Bij monumenten is planmatig onderhoud er daarnaast op gericht om de monumentale waarden te behouden. Planmatig onderhoud betreft het technische onderhoud dat op basis van inspecties in kaart is gebracht. Deze onderhoudsactiviteiten zijn in de meerjaren onderhoudsplannen (MJOP's) vastgelegd.

Investerings

Aan het eind van de (technische) levensduur van een gebouw wordt soms besloten tot ingrijpende aanpassingen, waardoor het pand een nieuwe gebruikperiode in gaat. Deze grootschalige modificaties, verbouwingen of renovaties zijn zogeheten levensduur verlengende investeringen. Een besluit tot investeringen voor een tweede gebruikperiode wordt vaak ingegeven door economische, sociale of maatschappelijke ontwikkelingen. Deze aanpassingen volgen een geheel eigen traject qua bestuurlijke besluitvorming, financiering en uitvoering. Deze werkzaamheden zijn niet opgenomen in dit beheerplan. Hiervoor worden kredieten aangevraagd.

Inspectie conform NEN – 2767 en conditiemeting

Op basis van de inspecties verkrijgen en behouden we inzicht in wat de onderhoudsstaat is en wanneer welk bouwkundig en installatietechnisch onderhoud uitgevoerd moet worden. Dit gebeurt op uniforme en objectieve wijze volgens een genormeerde werk- en beoordelingswijze, NEN 2767. Hiermee kan op hoofdlijnen de kwaliteit van het vastgoed worden bewaakt. Daarbij geeft het inzicht in de aanwezige gebreken, de risico's en kosten op korte en lange termijn. De onderhoudsinspectie resulteert in een meerjarig onderhoudsplan (MJOP).

De NEN – 2767 methodiek kent de in onderstaande tabel weergegeven condities. De conditie van een gebouw is een gemiddelde van de condities van alle op een gebouw aan onderhoud onderhevige onderdelen. De conditie van een onderdeel van een gebouw wordt bepaald door zijn functionaliteit. Condities zeggen iets over de functionaliteit en de staat van onderhoud.

Conditie:	Omschrijving:	Toelichting:
1	Zeer goed (nieuwbouw kwaliteit)	Incidenteel geringe gebreken
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw en installatiedelen niet in gevaar
4	Matige conditie	Functievervulling van bouw en installatiedelen incidenteel in gevaar
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Niet meer te classificeren onder conditie 5

Tabel 1: Overzicht onderhoudscondities

(Duurzame) meerjaren onderhoudsplannen ((D)MJOP)

De meerjaren onderhoudsplannen (MJOP) geven een verwachtingspatroon van het te plegen onderhoud, uitvoeringsjaar en de daarbij behorende kosten. De uitgangspunten van het MJOP zijn:

- Behoud van de huidige functionaliteit van het gebouw;
- Alle vervangingen op basis van kwalitatief gelijkwaardige producten.

Het MJOP geeft een relatief betrouwbaar beeld van de te verwachten onderhoudskosten op korte en lange termijn, met een tijdvenster van 10 jaar. Naarmate het onderhoud verder in de toekomst gepland ligt neemt de betrouwbaarheid van de gegevens af. Zo kunnen er bovendien onvoorziene gebreken ontstaan die van invloed zijn op de conditie van het gebouw.

De MJOP's worden periodiek herzien waardoor we over actuele gegevens beschikken. Doordat de reguliere MJOP niet voorziet in verduurzaming is in 2021 gestart met een Duurzaam meerjaren onderhoudsplan (DMJOP). Dit plan bevat ook verbetermaatregelen ten aanzien van duurzaamheid. Duurzaamheid in deze plannen is vooralsnog alleen gericht op energiezuinigheid en binnenmilieu. Alleen voor de gebouwen die structureel in eigendom van de gemeente zijn wordt een DMJOP opgesteld. In hoofdstuk 4 wordt de duurzaamheidsopgave van de gemeente verder behandeld.

Gebouwen die niet conform NEN 2767 zijn geïnspecteerd, hebben geen MJOP. Dit zijn bijvoorbeeld schuurtjes en opstallen van kinderboerderijen. Deze gebouwen zijn door onszelf geïnspecteerd door bouw- en installatiedeskundige medewerkers. Deze gebouwen zijn zodanig beoordeeld dat functievervulling van het gebouw en de installaties niet in gevaar komen. Deze beoordeling is daarmee te vergelijken met een conditiescore 3 van de NEN 2767.

Voor de gebouwen zonder DMJOP of MJOP betekent dit niet dat er geen energiebesparende maatregelen worden toegepast wanneer het natuurlijke moment is aangebroken. Het beleid op dit punt is dat wanneer er een onderdeel van een gebouw vervangen dient te worden er op dat moment bekeken wordt of er ook energiebesparende maatregelen toegepast kunnen worden.

Basisonderhoud

Alle gebouwen voldoen aan de minimale eisen die de wet stelt aan het onderhoud van een gebouw. Gebruikers moeten op een veilige, normale en verantwoorde manier gebruik kunnen maken van de gemeentelijke gebouwen. Daarnaast moet er zo beheerd worden dat er geen kapitaalvernietiging ontstaat doordat onderhoudswerkzaamheden te lang worden uitgesteld. Aspecten zoals nieuwe wet- en regelgeving, volksgezondheid, duurzaamheid en eisen vanuit het bouwbesluit worden uiteraard meegenomen, hierin heeft de gemeente ook een voorbeeldfunctie. Dit beheerplan hanteert conditieniveau 3 (sober en doelmatig) zoals beschreven in de normering conditiemeting en dit is als ondergrens acceptabel.

Door het kiezen voor conditiescore 3 accepteert de gebouweigenaar een bepaalde veroudering, zonder dat het gebruik van het gebouw in gevaar komt. Functionele gebreken, zoals lekkages, worden op dit onderhoudsniveau niet geaccepteerd. Het is een realistisch onderhoudsniveau, dat geen afbreuk doet aan de waarde en het gebruik van een gebouw. De keuze voor conditiescore 4-6 kan inhouden dat de functievervulling en waarde van het gebouw in gevaar komen en er kapitaalvernietiging ontstaat.

Uitgangspunten onderhoud

Met sober en doelmatig onderhoud is de ruimte voor verbeteringen en cosmetisch onderhoud beperkt. Onderdelen die vervangen moeten worden, worden één op één vervangen. Hierbij worden wel nieuwe wettelijke eisen verwerkt en wordt de meest energiezuinige optie gekozen. Per type gebouw wordt verder gekeken welke functies van belang zijn. Daar wordt in het onderhoud rekening mee gehouden.

Dit beheerplan bevat twee uitgangspunten, namelijk de wettelijke kaders volgen en de functionaliteit van een gebouw waarborgen (het doel).

Wettelijke kaders

De wettelijke kaders opgesteld door landelijke wetgeving vormen de basis voor het beheer. Dit zijn de randvoorwaarden waar een gebouw aan moet voldoen.

Functionaliteit

Het andere uitgangspunt is de functionaliteit en de huidige staat van onderhoud van het gebouw.

In de functionaliteit is het volgende onderscheid te maken:

- Gebouwen met een gebruiksfunctie (het bedrijfsproces is belangrijk);
- Gebouwen met een publieke functie (uitstraling is mede belangrijk);
- Gebouwen verhuurd (gebruik en bedrijfsproces);
- Monumenten (behoud van cultuurhistorische waarde en esthetica zijn belangrijk).

Vaststelling onderhoudsniveaus

Voor het onderhoud zijn 3 onderhoudsniveaus samengesteld:

1. Instandhoudingsonderhoud;
2. Minimaal onderhoud;
3. Basisonderhoud.

Aan elk gebouw is een onderhoudsniveau gekoppeld en de daarbij behorende middelen. Op deze manier is de wijze van onderhoud afgestemd op het gebouw, de functie en toekomst. Zo zijn er gebouwen waarbij, gelet op de ontwikkelingen, getracht wordt voor zo weinig mogelijk onderhoudsmiddelen de gebouwen op een acceptabel onderhoudsniveau te houden zonder dat de functionaliteit in het geding komt.

Instandhoudingsonderhoud

Instandhoudingsonderhoud wordt toegepast bij onder andere gebouwen waarvan de jaarlijks gemiddelde kosten van onderhoud minder dan € 10.000,- is en gebouwen waarvan de status "onzeker" is. Het onderhoud is gericht op veiligheid en gezondheid. Concreet betekent dit dat contractonderhoud wordt uitgevoerd en onderhoud aan onderdelen wordt uitgevoerd als het niet uitvoeren hiervan gevaar oplevert. Er wordt voldaan aan de wettelijke eisen. Herstel en reparaties worden minimaal uitgevoerd en zijn bij een aantal gevallen voor de gebruiker (kinderboerderijen). Enige achteruitgang in het onderhoudsniveau is bij deze gebouwen acceptabel. Na de vijfjaarlijkse beheerperiode worden de locaties geëvalueerd.

Minimaal onderhoud

Deze gebouwen voldoen aan de wettelijke kaders. Er wordt periodiek onderhoud uitgevoerd om schade of uitval te voorkomen. De herstelwerkzaamheden zijn om de technische staat van de verschillende onderdelen net boven het instandhoudingsonderhoud te houden. Hierbij wordt geaccepteerd dat het onderhoudsniveau van deze gebouwen mogelijk terugloopt met als gevolg dat

er op langere termijn achterstallig onderhoud kan ontstaan. Dit onderhoudsniveau is bij een aantal gebouwen acceptabel, vanwege de eenvoud van het gebouw, kostenoverweging, toekomst en functionaliteit.

Basisonderhoud

Basisonderhoud (conditiescore 3) wordt uitgevoerd bij de gebouwen waar een terugloop van het onderhoudsniveau niet acceptabel is. Het onderhoud wordt sober en doelmatig uitgevoerd. Het voldoet aan de wettelijke kaders. Voor het planmatig onderhoud geldt dat de kwaliteit van het onderhoud op een acceptabel niveau blijft en dat het gebouw in de technische staat verkeerd waarmee klachtenonderhoud en achterstallig onderhoud zoveel mogelijk wordt vermeden. Het basisonderhoud is voldoende om geen technische gevolgschade te krijgen.

Duurzaamheidsopgave

Naast het feit dat elk MJOP structureel wordt omgezet naar een DMJOP heeft de gemeente haar eigen duurzaamheidsbeleid vastgelegd. Daarnaast moet de gemeente inzicht geven in de manier waarop zij wil werken aan de klimaatdoelen. De duurzaamheidsopgave is uitgewerkt in hoofdstuk 4. De uitwerking van de duurzaamheidsopgave is alleen van toepassing op gebouwen die aan de volgende randvoorwaarden voldoen:

- Gebouw blijft (naar verwachting) nog minimaal 10 jaar in bezit van de gemeente;
- Panden verbruiken het hele jaar energie;
- Panden hebben potentie voor verduurzaming;
- Panden hebben een maatschappelijke functie.

Onderhoudsniveau per gebouw

In tabel 2 is per gebouw het onderhoudsniveau weergegeven.

Gebouw	Instandhoudings- Onderhoud	Minimaal Onderhoud	Basis Onderhoud	Duurzaamheid opgave
Aula begraafplaats Maasland (monument)			—	
Baarshuisje begraafplaats Maasland (monument)		—		
Baarshuisje oude begraafplaats Maasland (monument)		—		
Baarshuisje begraafplaats Schipluiden (monument)		—		
Porto cabine begraafplaats Schipluiden		—		
Bibliotheek Den hoorn			—	—
Brandweer Den Hoorn			—	—
Brandweer Maasland		—		
Brandweer Schipluiden			—	
Buurtpreventie – verhuurlocatie Maasland		—		
Buurtpreventie – verhuurlocatie Den Hoorn			—	
Buurtpreventie Schipluiden (garageboxen)		—		
Museum De Schilpen (monument)			—	—
Museum Het tramstation (monument)			—	—
Gemeentehuis Schipluiden			—	—
Gemeentewerf			—	—
Kinderopvang Schipluiden		—		
Hoeve Johanna 59 – 61 incl. opstallen				
KPN netwerk (onderdeel complex Slot de Houvelaan)		—		
Kerktoeren Maasland (monument)		—		
Kinderboerderij Den Hoorn	—			
Kinderboerderij Maasland	—			
Kinderboerderij Schipluiden	—			
MFA Het Notenschip Schipluiden (monument)			—	—
Buitendienst / verhuurlocatie Den Hoorn		—		
Voormalig Groene kruisgebouw Den Hoorn				
Schoolwoningen Den Hoorn			—	
Sporthal De Dorpshoeve			—	—
Sporthal De Hofstede			—	—

Tabel 2: Onderhoudsniveau per gebouw

H4 Duurzaamheid

Missie en visie voor het verduurzamen van vastgoed

De gemeente is zich bewust van de klimaatverandering en streeft ernaar het fossiel energieverbruik zo snel als verantwoord te verminderen. Hiertoe zal de gemeente allereerst de energiemaatregelen nemen die de wetgeving voorschrijft en vervolgens de natuurlijke momenten van onderhoud en investeringen benutten om kosteneffectief invulling te geven aan de klimaatopgave.

In het klimaatakkoord hebben 12 sectoren in het maatschappelijk vastgoed afgesproken een sectorale routekaart op te stellen waarin duidelijk wordt op welke wijze het vastgoed in de sector CO₂-arm en aardgasvrij wordt gemaakt richting 2050. In de sectorale routekaart voor gemeenten is als doel opgenomen dat iedere gemeente een vertaling van de sectorale routekaart maakt naar een eigen routekaart voor het verduurzamen van het eigen vastgoed. Parallel aan dit beheerplan is de routekaart voor onze gemeente opgesteld. De CO₂-routekaart gemeentelijk vastgoed geeft houvast aan de plannen voor de toekomst. Een gedeelte van de financiële uitwerking van de routekaart is in dit beheerplan verwerkt. Hierdoor zijn er vanaf 2025 tot 2050 meerkosten voor het verduurzamen. De CO₂-routekaart gemeentelijk vastgoed Midden-Delfland is als bijlage 2 toegevoegd.

Duurzaamheidsbeleid gemeente

In 2050 wil de gemeente CO₂-neutraal zijn. Voor 2050 gaan alle woningen en gebouwen in Midden-Delfland over op een duurzaam alternatief voor aardgas. De gemeente heeft hiervoor een warmtetransitievisie opgesteld. Daarin is omschreven hoe in een passend tempo de overstap naar een aardgasvrije gemeente wordt gemaakt. Op hoofdlijnen is aangegeven welke mogelijkheden er op buurt-, wijk- en gemeenteniveau zijn om aardgas te besparen in de gebouwde omgeving. De focus ligt op isoleren en (hybride) warmtepompen. Zie www.middendelfland.nl/aardgasvrij-midden-delfland.

Doelen en ambities duurzaam vastgoed

In het klimaatakkoord staan de doelen voor het maatschappelijk vastgoed: 49% CO₂-emissiereductie in 2030 en 95% in 2050. Om in 2050 de CO₂-uitstoot naar vrijwel nul te brengen en de wereldwijde temperatuurstijging te beperken moet onder andere worden overgeschakeld naar fossielvrije energie. Inmiddels is de ambitie voor 2030 verhoogd naar 55% CO₂-emissiereductie. Het doel voor 2050 is niet 1 op 1 door te vertalen naar vastgoedniveau, omdat een deel van de noodzakelijke reductie elders wordt behaald, bijvoorbeeld door opwek van duurzame energie in wind- en zonneparken.

Paris Proof norm

Er komt vanuit het Rijk een eindnorm voor de energetische kwaliteit van vastgoed in 2050. Deze norm wordt per sector bepaald en alle gebouwen moeten daar in 2050 aan voldoen. Dit biedt meer handvaten om te sturen op vastgoedniveau dan de doelen uit het klimaatakkoord.

Uitgangspunt van de Paris Proof norm is dat er geen fossiele energie meer wordt gebruikt. Dit betekent dat er geen aardgas meer wordt gebruikt. Elektriciteit mag nog wel worden ingekocht, als dit zelf niet kan worden opgewekt. De ingekochte elektriciteit moet wel 100% groen zijn. De Paris Proof norm stelt eisen aan de maximale hoeveelheid elektriciteit die ingekocht mag worden.

Doelen gemeente Midden-Delfland

Op basis van voorgaande punten komen we op de volgende doelen voor ons vastgoed. We streven naar een CO₂-neutrale vastgoedportefeuille, uiterlijk in 2050. Waar mogelijk zijn gebouwen in 2050 energieneutraal (op jaarbasis). Waar dit niet mogelijk is, zorgen we in ieder geval dat al het vastgoed aardgasvrij is en minimaal voldoet aan de Paris Proof norm. We blijven resterende elektriciteit groen inkopen. Met groen bedoelen we 'echte' groene stroom, dat in Nederland is geproduceerd.

In 2030 willen we minimaal 55% CO₂-reductie hebben behaald voor de geselecteerde gebouwen. Hierbij bekijken we de reductie over alle geselecteerde gebouwen samen. Dit betekent dat sommige gebouwen meer en andere gebouwen minder reductie halen.

Scope gebouwen

Voor de gebouwen is op basis van toekomst, haalbaarheid, noodzaak en huidige onderhoudssituatie bepaald welke verduurzaamd worden. Gebouwen met (vrijwel) geen verduurzamingspotentieel, bijvoorbeeld omdat er geen of nauwelijks energie wordt verbruikt, zijn buiten beschouwing gelaten. Uiteraard wordt bij deze gebouwen bij (kleine) vervangingen gekeken naar de meest energiezuinige optie. In tabel 2 is te zien bij welk gebouw de duurzaamheidsopgave is meegenomen.

De duurzaamheidsmaatregelen die opgenomen zijn in het beheerplan vallen onder de eigenaarsrol (gemeente). Verduurzaming dat leidt tot een significante energiebesparing, zoals het toepassen van zonnepanelen, is niet in dit beheerplan opgenomen. Zonnepanelen mogen namelijk niet opgenomen worden in een voorziening, deze worden gezien als een investering. De haalbaarheid, uitwerking en financiële kaders rondom zonnepanelen volgen in een apart voorstel.

H5 Financiële uitwerking

Onderhoudsvoorziening

De kosten voor klein onderhoud mogen volgens het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) niet worden geactiveerd maar dienen meteen in het jaar van uitvoering ten laste van de exploitatie te worden gebracht. Het gaat om kosten voor dagelijks onderhoud (storingen, onderhoudscontracten en de wettelijke verplichtingen). Dat budget is in de begroting verdeeld over diverse taakvelden.

Ook kosten voor (groot) onderhoud mogen niet geactiveerd worden. Het BBV schrijft voor dat de lasten op groot planmatig onderhoud geëgaliseerd kunnen worden door middel van het opzetten van een onderhoudsvoorziening. Een gemiddeld totaalbedrag voor lang cyclisch planmatig onderhoud over 10 jaar vloeit jaarlijks de onderhoudsvoorziening in. Op deze wijze spaart de gemeente voor groot onderhoud. Hierbij zijn de jaarlijkse lasten in de exploitatie gelijk terwijl de uitgaven vanuit de voorziening jaarlijks kunnen verschillen. Op grond van het BBV mag een voorziening niet negatief staan. Als er sprake is van een (verwacht) negatief saldo van een voorziening, dan dient dit via de exploitatie van het betreffende verslagjaar aangevuld te worden.

Lasten van groot onderhoud kunnen alleen ten laste van een gevormde voorziening worden gebracht indien er een actueel beheerplan van het kapitaalgoed aanwezig is. Onder actueel wordt een beheerplan verstaan van maximaal vijf jaar oud ten opzichte van het verslagleggingsjaar. Een dergelijke voorziening dient systematisch te worden gedoteerd met zodanige bedragen dat deze over de gehele looptijd genomen toereikend zijn voor het bekostigen van het onderhoud.

Opbouw voorziening 2025 – 2034

In tabel 3 wordt voor elk gebouw de totale waarde van groot onderhoud over de periode 2025-2034 weergegeven. Dat budget is nodig om het groot onderhoud aan dat gebouw met het bijbehorende onderhoudsniveau (tabel 2) te kunnen uitvoeren.

Gebouw	Kosten totaal	10 % onvoorzien	Btw	kosten totaal	kosten gem.per jaar
Aula begraafplaats Maasland (monument)	€ 52.136	€ 5.214	€ 12.044	€ 69.394	€ 6.939
Baarhuisje begraafplaats Maasland (monument)	€ 15.696	€ 1.570	€ 3.626	€ 20.891	€ 2.089
Baarhuisje oude begraafplaats Maasland commandeurskade(monument)	€ 24.681	€ 2.468	€ 5.701	€ 32.850	€ 3.285
Baarhuisje begraafplaats Schipluiden (monument)	€ 15.696	€ 1.570	€ 3.626	€ 20.891	€ 2.089
Porto cabine begraafplaats Schipluiden	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0
Bibliotheek Den hoorn	€ 174.317	€ 17.432	€ 40.267	€ 232.016	€ 23.202
Brandweer Den Hoorn	€ 175.592	€ 17.559	€ 40.562	€ 233.713	€ 23.371
Brandweer Maasland	€ 90.023	€ 9.002	€ 20.795	€ 119.821	€ 11.982
Brandweer Schipluiden	€ 65.787	€ 6.579	€ 15.197	€ 87.563	€ 8.756
Buurtpreventie – verhuurlocatie Maasland	€ 20.665	€ 2.067	€ 4.774	€ 27.505	€ 2.751
Buurtpreventie – verhuurlocatie Den Hoorn	€ 25.879	€ 2.588	€ 5.978	€ 34.444	€ 3.444
Buurtpreventie Schipluiden (garageboxen)	€ 52.193	€ 5.219	€ 12.057	€ 69.469	€ 6.947
Museum De Schilpen (monument)	€ 207.631	€ 20.763		€ 228.394	€ 22.839
Museum Het tramstation (monument)	€ 107.924	€ 10.792		€ 118.717	€ 11.872
Gemeentewerf	€ 120.515	€ 12.052		€ 132.567	€ 13.257
Kinderopvang Schipluiden (uitgesloten in de voorziening)	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0
Hoeve Johanna 59 – 61 incl. opstallen (uitgesloten in de voorziening)	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0
KPN netwerk (kosten verwerkt in brandweercomplex)	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0
Kerktoeren Maasland (monument)	€ 218.998	€ 21.900		€ 240.898	€ 24.090
Kinderboerderij Den Hoorn	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0
Kinderboerderij Maasland	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0
Kinderboerderij Schipluiden	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0
MFA Het Notenschip Schipluiden (monument)	€ 186.752	€ 18.675	€ 43.140	€ 248.567	€ 24.857
Buitendienst / verhuurlocatie Den Hoorn	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0
Voormalig Groene kruisgebouw Den Hoorn (uitgesloten in de voorziening)	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0
Schoolwoningen Den Hoorn	€ 258.347	€ 25.835	€ 59.678	€ 343.860	€ 34.386
Sporthal De Dorpshoeve	€ 509.023	€ 50.902		€ 559.925	€ 55.993
Sporthal De Hofstede	€ 467.295	€ 46.730		€ 514.025	€ 51.402
Sporthal De Hoornbloem (uitgesloten in de voorziening)	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0
Stichting Taveni expositieruimte (monument)	€ 134.376	€ 13.438		€ 147.814	€ 14.781
Vogel volière (uitgesloten in de voorziening)	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0
Zoutloods Maasland	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0
Zoutloods Den Hoorn	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0
Totaal	€ 2.923.526	€ 292.353	€ 267.443	€ 3.483.322	€ 348.332

Tabel 3: Overzicht groot onderhoud per gebouw periode 2025-2034

Werking voorziening groot onderhoud

Jaarlijks wordt een gelijk blijvend bedrag in de voorziening groot onderhoud gestort. Daarmee zijn de lasten in de begroting jaarlijks gelijk.

De totale onderhoudskosten van groot onderhoud over een periode van 10 jaar liggen op € 3.483.322,-. Met de inzet van de reeds beschikbare middelen (resterende reserve + onderhoudsbudget vanuit de exploitatie van gebouwen) à € 1.434.300,- blijft een benodigde dekking van 10 jaar over van € 2.114.984,-. Dat resulteert in een jaarlijkse dotatie in de voorziening van afgerond 212.000,-.

In tabel 4 is de opbouw van de voorziening uiteengezet over de periode 2025-2034. Het resterende budget van de reserve onderhoud gebouwen en middelen vanuit de exploitatie van gebouwen worden betrokken bij de vorming van de voorziening groot onderhoud. Dit vraagt om een begrotingswijziging vanaf 2025.

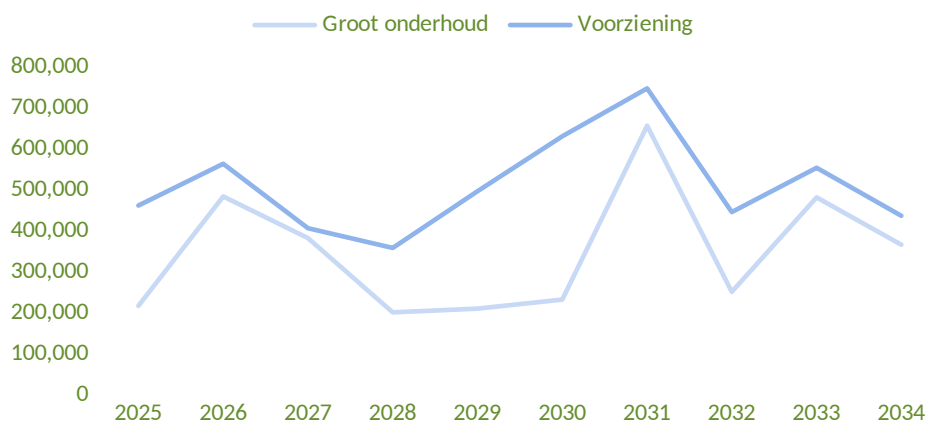
Samenvatting kosten	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	totaal	gemiddelde dotatie
Kosten groot onderhoud totaal jaarlijks	€ 217.019	€ 484.183	€ 382.667	€ 201.185	€ 210.187	€ 232.452	€ 656.558	€ 251.295	€ 481.792	€ 365.985	€ 3.483.322	€ 348.332
Inzet beschikbare middelen												
Restant reserve + vanuit de gebouwen exploitatie	€ 250.000	€ 107.000	€ 114.800	€ 122.500	€ 127.500	€ 132.500	€ 137.500	€ 142.500	€ 147.500	€ 152.500	€ 1.434.300	
Resterende kosten groot onderhoud	€ 32.981	€ 377.183	€ 267.867	€ 78.685	€ 82.687	€ 99.952	€ 519.058	€ 108.795	€ 334.292	€ 213.485	€ 2.114.984	€ 211.498
Jaarlijkse dotatie	€ 212.000	€ 212.000	€ 212.000	€ 212.000	€ 212.000	€ 212.000	€ 212.000	€ 212.000	€ 212.000	€ 212.000	afgerond € 212.000	
Stand opbouw voorziening	€ 244.981	€ 79.798	€ 23.931	€ 157.247	€ 286.559	€ 398.607	€ 91.549	€ 194.754	€ 72.463	€ 70.978		

Tabel 4: Opbouw voorziening groot onderhoud periode 2025-2034

De voorziening is zodanig opgebouwd dat er geen negatief saldo in de voorziening ontstaat, zoals bepaald in de BBV.

Grafiek 1 presenteert de opbouw van de voorziening versus de onderhoudskosten over een periode van 10 jaar.

Opbouw voorziening vs. onderhoudskosten



Grafiek 1: Opbouw voorziening vs. onderhoudskosten

Duurzaamheid

Hiertoe zal de gemeente allereerst de energiemaatregelen nemen die de wetgeving voorschrijft en vervolgens de natuurlijke momenten van groot onderhoud en investeringen benutten om kosteneffectief invulling te geven aan de klimaatopgave. Over de periode van 10 jaar liggen de meerkosten op € 486.770,- (exclusief zonnepanelen).

De meerkosten per gebouw zijn te zien in tabel 5. De duurzaamheidsmaatregelen zijn deels in dit beheerplan opgenomen in de voorziening.

Duurzaamheid (meerkosten)	Totale kosten	10% onvoorzien	btw	kosten totaal
Bibliotheek Den Hoorn	€ 56.184	€ 5.618	€ 12.979	€ 74.781
Brandweer Den Hoorn	€ 44.779	€ 4.478	€ 10.344	€ 59.601
Museum De Schilpen (monument)	€ 30.650	€ 3.065		€ 33.715
Museum Het tramstation (monument)	€ 17.417	€ 1.742		€ 19.159
Gemeentewerf	€ 13.305	€ 1.331		€ 14.636
MFA Het Notenschip Schipluiden (monument)	€ 35.000	€ 3.500	€ 8.085	€ 46.585
Sporthal De Dorpshoeve	€ 139.600	€ 13.960		€ 153.560
Sporthal De Hofstede	€ 72.231	€ 7.223		€ 79.454
Stichting Tavenu expositieruimte (monument)	€ 4.800	€ 480		€ 5.280
Totaal	€ 413.966	€ 41.397	€ 31.407	€ 486.770

Tabel 5: meerkosten per gebouw

H6 Aandachtspunten

Ontwikkelingen en vastgoedbeleid

De gemeente heeft nog geen geharmoniseerd vastgoedbeleid. Eerder is een start gemaakt met het ontwikkelen van strategisch en maatschappelijk vastgoedbeleid. De komende jaren willen we het vastgoedbeleid- en beheer voor de gemeente verder ontwikkelen tot een beleidskader waarbinnen keuzes gemaakt kunnen worden ten aanzien van eigendom en beheer van vastgoed. Met als doel goede en passende huisvesting voor het uitvoeren van maatschappelijke activiteiten.

Groot onderhoud gemeentehuis

De gemeente heeft bij de nieuwbouw van het gemeentehuis de componentenbenadering toegepast. Dit biedt de mogelijkheid om groot onderhoud te behandelen als vervangingsinvestering. Bij deze werkwijze worden alle verschillende onderdelen van een kapitaalgoed, die afzonderlijk vervangen kunnen worden, separaat geactiveerd. Elk onderdeel heeft zijn eigen levensduur en wordt over die periode afgeschreven. Het voordeel van een componentenbenadering is dat er minder middelen vooraf opgebouwd hoeven te worden in de onderhoudsvoorziening. De kosten worden achteraf afgeschreven middels de kapitaallasten.

Bezuinigingen op onderhoud

Bezuinigen op de onderhoudsbehoefte aan de buitenzijde van een gebouw is niet verstandig omdat de kans op schade aan het gebouw dan groot is en dit juist kostenverhogend werkt. Denk daarbij aan rottende kozijnen en lekkages. Het schilderen van een kozijn is bijvoorbeeld veel goedkoper dan een rot kozijn vervangen. Bezuinigen op onderhoudsbudget aan de schil levert op de korte termijn een besparing op maar op de lange termijn werkt dit juist kostenverhogend, omdat vervangen/reoveren dan eerder noodzakelijk is. Verantwoord bezuinigen moet dus worden gezocht in de afbouw. Het uitstellen van onderhoud op de afbouwelementen heeft geen onomkeerbare schade aan het gebouw tot gevolg. Wanneer men kiest op deze elementen een jaarlijkse bezuiniging te realiseren dan heeft dit tot gevolg dat panden er zeer gedateerd gaan uitzien en dat het aantal storingen aan installaties toeneemt.

Onderhoud versus renovatie

Levensduur verlengende investeringen kunnen geactiveerd worden in tegenstelling tot investeringen voor onderhoud. Het verschil met groot onderhoud: groot onderhoud is niet levensduur verlengend maar dient om het vastgoed tijdens zijn levensduur in goede staat te houden. Onder renovatie worden ingrepen toegepast waarbij een significante kwaliteitsverbetering van het object ontstaat. Daar vallen ook aanpassingen om te voldoen aan wet- en regelgeving onder.

Als bekend wordt dat een gebouw een renovatie zal ondergaan heeft dat invloed op de wijze van onderhoud. Er kan dan gekozen worden om bepaald onderhoud uit te stellen totdat de renovatie plaatsvindt. Als er geen renovatie informatie beschikbaar is zal het groot onderhoud uitgevoerd blijven worden. Indien renovatie alsnog plaatsvindt kan dit leiden tot kapitaalvernietiging.

Onderhoudskosten

De onderhoudskosten zijn een momentopname en zullen in de toekomstige bijstellingen van dit beheerplan waarschijnlijk nog wijzigen. Deze zijn immers onderhevig aan het behouden en afstoten van vastgoed, grondstofprijzen en subsidies.

Split incentive

Kenmerkend voor gemeentelijk vastgoed is dat voor een groot aantal gebouwen de gebruiker van het pand de energierekening betaalt. Wanneer de eigenaar investeert in de verduurzaming van een object en dit leidt tot een significante energiebesparing, is het financiële voordeel voor de gebruiker. Dit wordt split incentive genoemd.

Er zijn verschillende manieren om het split incentive op te lossen. Een van de belangrijkste is om samen met de huurder in gesprek te gaan en daarbij gezamenlijk afspraken te maken hoe om te gaan met eventuele opbrengsten van de maatregelen ter verduurzaming. Een mogelijke uitwerking is om kosten te verdelen. Energiebesparende maatregelen aan het gebouw en de buitenkant van het gebouw zijn voor de gebouweigenaar. Hetgeen dat binnen moet gebeuren, zoals vervangen van lampen en het verlagen van het aantal branduren, is de verantwoordelijkheid voor huurder. De eigenaar mag eventuele maatregelen verrekenen in de huur.

Door te kijken naar de Total Cost of Ownership en door het betrekken van de huurder bij de investering, kan voor de dekking van de kosten de financiële ruimte van eigenaar en huurder, ook op lange termijn, benut worden. Dit beheerplan gaat zoals in de inleiding beschreven over de uitgavenkant van de gebouwen en niet over de inkomstenkant.

De verduurzamingsmaatregelen die opgenomen zijn in het beheerplan vallen onder de eigenaarsrol (gemeente). Verduurzaming dat leidt tot een significante energiebesparing zoals het toepassen van zonnepanelen en/of onderdeel uitmaken van een renovatieproject zijn niet in dit beheerplan opgenomen. Dergelijke ingrepen vallen onder een investering. De toepassing van zonnepanelen voor het gemeentelijk vastgoed zal nader worden onderzocht. De uitwerking en financiële kaders daarvan volgen in een apart beleidsstuk.

Kans – subsidies

Mogelijk zijn een aantal subsidievormen beschikbaar voor het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed. Subsidies bieden kansen op verlaging van de uitgaven. Echter worden hier diverse voorwaarden aan gesteld. In de praktijk gaat het verduurzamen in 2024 van start waardoor er tijd is om dit te onderzoeken. Doordat subsidies onzeker zijn is een mogelijke teruggave niet in de financiële paragraaf opgenomen.

Bij de actualisatie van dit beheerplan voor de periode 2029 – 2033 worden de eventuele verkregen subsidies beschreven.

Bijlage 1. Gebouwenlijst

Bijlage 2. CO₂-routekaart gemeentelijk vastgoed
Midden-Delfland