Beheerplan gymnastieklokalen 2022 - 2030

Sector Gebiedszaken, Economie en Bedrijfsvoering

Inleiding

Onderhoud van de gemeentelijk gymnastieklokalen is gericht op instandhouding – borging van de levensduur – van de verschillende lokalen. Dit onderhoud wordt uitgevoerd op basis van een meerjaren onderhoudsplan (MJOP).

De per jaar sterk fluctuerende onderhoudskosten worden bekostigd uit een daartoe conform het BBV ingestelde onderhoudsvoorziening, waarin jaarlijks een gelijkmatig bedrag wordt gedoteerd. De hiervoor benodigde dotatie wordt vastgesteld op basis van de actuele stand van de voorziening en het meerjaren onderhoudsplan.

Wat zijn de kaders

Ter bepaling van de staat het onderhoud van de gymlokalen vastgoed maken wij gebruik van de genormeerde methodiek volgens NEN 2767. De NEN 2767 wordt binnen Nederlandse gemeenten en professionele vastgoedbeheerders breed toegepast voor het bepalen van de restkwaliteit van een gebouw. Dit geeft een uniformering op het gebied van de vaststelling van de staat van onderhoud.

Op basis van de NEN 2767 kan het gewenste onderhoudsniveau per gebouw vooraf worden gedefinieerd en kunnen feitelijke prestaties van dat gebouw objectief worden gemeten. Het gebouw wordt door een gecertificeerde inspecteur volgens een vastgestelde systematiek geïnspecteerd.

Wij maken daarbij gebruik van een inspectietool (Planon PCA Maintenance) om de inspectie uit te voeren. Van elk gebouwelement wordt vastgesteld wat de conditie is en wat de eventuele gebreken zijn. Uiteindelijk levert dit een conditiescore op.

Deze conditiescore wordt vervolgens omgezet in een meerjaren onderhoudsplan. Daarvoor gebruiken wij een geautomatiseerd systeem, Planon Pro. De inspectietool en het geautomatiseerde systeem sluiten naadloos op elkaar aan. Beide tools maken gebruik van een actuele kostendatabank voor het berekenen van de jaarlijkse onderhoudskosten.

De NEN 2767 maakt gebruik van de volgende conditieniveaus :

Niveau	Conditie	Omschrijving
1	Uitstekend	Nieuwbouwstaat, incidentele gebreken
2	Goed	Vergelijkbaar met nieuwbouwstaat, incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijk	Functionaliteit van bouw- en installatiedelen niet in gevaar. Plaatselijk zichtbare veroudering.
4	Matig	Functionaliteit van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar. Duidelijk zichtbare veroudering/schade. Onderhoud noodzakelijk.
5	Slecht	Veroudering van bouw- en installatiedelen onomkeerbaar. Zeer grote schade en onderhoudsbehoefte.
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor sloop.

Voor de gymlokalen hanteren wij het conditieniveau 3. De inspanningen, zowel technisch als financieel, zijn dus aangepast op het handhaven van dat conditieniveau. De gebouwen worden eens in de 3 jaar geïnspecteerd, om te controleren of die doelstelling wordt bereikt.

Wat betekent dit financieel.

De voorziening onderhoud gymnastieklokalen voorziet erin om langjarig middelen te reserveren en te bestemmen voor het uit te voeren onderhoud.

De voorziening bedraagt per 1 januari 2022 € 1.896.000. Op basis van het MJOP wordt voor de komende 9 jaar een onderhoudsopgave verwacht van € 2.700.000. De storting in de onderhoudsvoorziening is met ingang van 2022 gehalveerd en bedraagt nu jaarlijks € 100.000,-.

Onderstaande tabel geeft het verloop van de voorziening weer op basis van de jaarlijkse noodzakelijke technische investeringen in de gymlokalen over de periode 2022 – 2030.

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Saldo voorziening 1-1		1.896.000	1.657.000	1.460.000	1.354.000	1.063.000	681.000	583.000	329.000	147.000
Storting		100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Onttrekkingen										
Bouwkundig/installaties		156.000	130.000	83.000	203.000	421.000	71.000	244.000	187.000	84.000
Overige kosten 7,5%		12.000	10.000	6.000	15.000	32.000	5.000	18.000	14.000	6.000
Vervanging inrichting		171.000	157.000	117.000	173.000	29.000	122.000	92.000	81.000	61.000
		339.000	297.000	206.000	391.000	482.000	198.000	354.000	282.000	151.000
Eindstand 31-12		1.657.000	1.460.000	1.354.000	1.063.000	681.000	583.000	329.000	147.000	96.000

De genoemde bedragen zijn exclusief 21% BTW