

Zaaknr. 879658
Kenmerk 879661

AANVRAAG UITVOERINGSKREDIET PROJECT 800851 GROOT ONDERHOUD BOUVIGNE 2025-2027

Behandelend ambtenaar: N.M. Duijf

Programmadirecteur: R. Wolbrink

Portefeuillehouder: K. van den Berg

Ambtenaar aanwezig bij Programmadirectie, Managementteam of Programma-overleg: Nee

Doel van de notitie: Besluitvorming door het algemeen bestuur over het beschikbaar stellen van een investeringsbudget ten behoeve van de instandhouding van het vastgoed op Bouvigne.

Samenvatting: Proces Facilitair en ICT is verantwoordelijk voor het onderhouden en in standhouden van het vastgoed op Bouvigne. Voor de instandhouding van dit vastgoed meten we periodiek de conditie op basis van de methodiek die staat omschreven in de NEN 2767. Dit is een objectieve inspectiemethode om de onderhoudsbehoefte van objecten vast te kunnen stellen. Op basis van deze methodiek is een meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) opgesteld. Hierin is rekening gehouden met klimaat- en duurzaamheidsambities. Onder meer door op natuurlijke vervangingsmomenten te kijken naar verduurzamingsmogelijkheden. In het MJOP is onderscheid gemaakt in exploitatieonderhoud met een onderhoudscyclus korter dan 5 jaar en investeringsonderhoud met een cyclus vanaf 5 jaar. Deze aanvraag voor het investeringsbudget heeft betrekking op het uitvoeren van diverse onderhoudsactiviteiten aan het vastgoed op Bouvigne.

Advies: Het algemeen bestuur stemt in met het beschikbaar stellen van een investeringsbudget, ter hoogte van het in de onderliggende stukken genoemde bedrag, ten behoeve van het uitvoeren van groot onderhoud aan het vastgoed op Bouvigne.



AGENDEREN VOOR:

- | | |
|--|---------------|
| • Portefeuillehouderoverleg | 7 april 2025 |
| • Dagelijks bestuur | 15 april 2025 |
| • Commissie Financiën, Bedrijfsvoering en Digitalisering | 28 mei 2025 |
| • Algemeen bestuur | 25 juni 2025 |
| • Check financiële en juridische paragraaf | 17 maart 2025 |
| • Bijlage(n) bij het besluit: | |
| - Financiële dekking | 888762 |
| • Investeringsbesluit | 882447 |
| • Presentatie groot onderhoud | 879658 |



AANLEIDING/CONTEXT

Proces Facilitair en ICT is verantwoordelijk voor het onderhouden en in standhouden van de bedrijfshuisvesting. Het onderhoud van deze objecten is uitbesteed aan derden. In 2024 zijn contracten afgesloten met drie leveranciers voor het elektrotechnisch, werktuigbouwkundig en bouwkundig onderhoud. De uitvoering van het onderhouden van deze objecten gebeurt volledig volgens de NEN 2767-methodiek. De NEN 2767 is een objectieve conditiemetingsmethodiek op basis waarvan de onderhoudsbehoefte kan worden vastgesteld. Het geeft inzicht in de onderhoudsbehoefte, planning en de kosten. Doel is instandhouding (conditiescore 3) tegen de laagst mogelijke kosten en door op natuurlijke vervangingsmomenten te verduurzamen, om bij te dragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van het waterschap.

Voor alle objecten, waarvan Proces Facilitair en ICT het onderhoud voert, zijn meerjarenonderhoudsplanningen (MJOP) opgesteld. Hierbij is ook rekening gehouden met de wensen, ambities en verplichtingen op het gebied van klimaat en duurzaamheid. Bij alle vervangings- en onderhoudswerkzaamheden wordt bekeken hoe dit bijdraagt aan verdere verduurzaming van de gebouwen. De MJOP's geven inzicht in de feitelijke en de gewenste conditie en er is inzicht in de kosten voor de komende 10 jaar.

Voor het reguliere preventief en correctief onderhoud met een onderhoudscyclus korter dan 5 jaar is exploitatiebudget beschikbaar, voor onderhoud met een onderhoudscyclus vanaf 5 jaar worden investeringsbudgetten aangevraagd. Op basis van de MJOP's is een overzicht gemaakt van al het noodzakelijke investeringsonderhoud van het Hof van Bouvigne, het Koetshuis, kasteel Bouvigne, de Kapel, de kassen en de tuinloods. Er is onderverdeling gemaakt op elektrotechnisch (o.a. elektrische installaties), werktuigbouwkundig (o.a. koelingen en luchtbehandeling) en bouwkundig (o.a. schilderwerk) onderhoud. Om te bepalen wat noodzakelijk is hanteren wij een ondergrens van conditiescore 3. De exacte werkzaamheden zijn te vinden in de financiële bijlage.

Conditiescore	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering Functieervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar
4	Matige conditie	Functieervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop



In 2025 loopt het huidige project Groot onderhoud Bouvigne 2023-2025 af. Voor de periode 2025-2027 is een nieuw investeringsbudget noodzakelijk. Met dit budget voeren we de benodigde onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden uit en zorgen we dat de conditie van objecten niet onder het niveau van conditiescore 3 uitkomt. Zo garanderen we voor de toekomst een onverstoord functievervulling.

BEOOGD EFFECT

Met de uitvoering van het onderhoud volgens de NEN 2767-methodiek, met een ondergrens van conditiescore 3, kan proces Facilitair en ICT de benodigde onderhoudswerkzaamheden tussen 2025 en 2027 uitvoeren. Hiermee zorgt het waterschap ervoor dat: het gebruik van het vastgoed op Bouvigne onverstoord kan plaatsvinden, dat hogere kosten door uitstel worden voorkomen, dat de panden middels regulier onderhoud verder verduurzamen en dat er wordt bijgedragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van het waterschap.

ARGUMENTEN

1. De investeringen zorgen ervoor dat het onderhoud met een cyclus vanaf 5 kan worden uitgevoerd, dat de bedrijfshuisvesting op het gewenste kwaliteitsniveau gehandhaafd blijft en dat het gebruik richting de toekomst zonder problemen kan worden gecontinueerd. Uitstel van het noodzakelijk onderhoud wordt afgeraden. Het gebruik van het vastgoed kan daarmee in gevaar komen en toekomstige kosten kunnen hoger gaan uitvallen, omdat onderhoud niet meer mogelijk is en tot volledige vervanging moet worden overgegaan
2. Er is een inspectie uitgevoerd naar al het vastgoed op Bouvigne. Alle maatregelen die nodig zijn om het vastgoed op Bouvigne op het gewenste conditieniveau te krijgen zijn vertaald naar uit te voeren maatregelen en een MJOP. Voor al het onderhoud is onderscheid gemaakt in exploitatieonderhoud met een onderhoudscyclus korter dan 5 jaar en investeringsonderhoud met een cyclus vanaf 5 jaar. Verder is er per MJOP onderverdeling gemaakt op elektrotechnisch (elektrische installaties), werktuigbouwkundig (koelingen en luchtbehandeling) en bouwkundig (schilderwerk) onderhoud. De belangrijkste onderhoudswerkzaamheden in de periode 2025-2027 die uitgevoerd moeten worden, hebben betrekking op onderhoud aan de luchtbehandelingsinstallaties, vervanging van grootkeukeninstallaties en het impregneren metselwerk van het hoofdkantoor, onderhoud aan daken en gevels van diverse panden.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

De kosten van de werkzaamheden die in het kader van de MJOP worden uitgevoerd zijn redelijk voorspelbaar. Andere kosten zijn minder voorspelbaar. Onder andere prijzen van grondstoffen, uren, brandstof en materialen kunnen stijgen. Daarnaast hebben de mondiale ontwikkelingen invloed op de kosten. De verwachting is dat de kosten hierdoor stijgen. Om dit te beheersen hebben we 3 raamcontracten afgesloten met leveranciers voor het elektrotechnisch, werktuigbouwkundig en bouwkundig onderhoud. De ondergrens van conditiescore 3 is hierbij nog steeds het uitgangspunt.

FINANCIËLE DEKKING

Zie bijlagen Financiële dekking (888762) en Investeringsbesluit (882447)



UITVOERING

Na goedkeuring worden de prijzen opgevraagd bij onze leveranciers en gecontroleerd op basis van de uitgangspunten van de raamovereenkomst. Hierna kan opdracht worden verleend voor uitvoering.

De uitvoering van het investeringsonderhoud volgt een projectmatige aanpak waarbij indien nodig gebruik wordt gemaakt van de diensten van proces Bouwen. Werkzaamheden die voortvloeien uit een project worden veelal aanbesteed.

De werkzaamheden worden dusdanig gepland dat er zo weinig mogelijk overlast is bij de reguliere activiteiten.

COMMUNICATIE

De gebruikers op Bouvigne worden tijdig via Spraakwater geïnformeerd over de onderhoudswerkzaamheden.

RELATIE MET BELEIDSVELDEN

Winnend Samenwerken in Brabant

Is niet van toepassing

Bijdrage aan doelen voor Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Door op natuurlijke momenten op alle natuurlijke vervangings- en onderhoudsmomenten te kiezen voor de duurzame(re) oplossingen, realiseren we een structurele verduurzaming van de bedrijfsgebouwen en gaan we tevens duurzaam om met bedrijfsmiddelen.