



Gebouwen beheerplan 2019-2022

Afdeling Grondgebied
Team ABORG

29 januari 2019

Inhoud

1.	Inleiding en samenvatting	blz. 3
1.1	Inleiding	blz. 3
1.2	Samenvatting	blz. 4
2.	Onderhoudsbeleid/ Uitgangspunten	blz. 5
2.1	Technische kwaliteit onderhoud gemeentelijke gebouwen	blz. 5
2.1.1	Conditie niveaus	blz. 5
2.2	Wettelijk kader	blz. 5
2.2.1	Legionella preventie / waterleidingbesluit	blz. 5
2.2.2	Arbo regelgeving	blz. 5
2.2.3	Asbest	blz. 5
2.2.4	Veiligheidskeuringen elektrotechnische installaties (NEN 3140)	blz. 6
2.2.5	Duurzaamheid	blz. 6
2.2.6	Toegankelijkheid	blz. 6
3.	Financiën	blz. 7
3.1	Financieel kader	blz. 7
3.2	Opbouw begroting	blz. 7
3.2.1	Meerjarig-/ groot onderhoud	blz. 7
3.2.2.	Jaarlijks onderhoud	blz. 7

1. Inleiding en samenvatting

1.1 Inleiding

Het beheerplan beschrijft de financiële- en kwalitatieve kaders voor het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen voor de periode 2018-2021. Het beheerplan geeft verder inzicht in wet- en regelgeving en overige zaken waar we rekening mee moeten houden bij het onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen. Dit beheerplan vervangt het vorige plan uit de periode 2015-2018.

Het beheerplan regelt het onderhoudsmanagement voor de volgende gemeentelijke gebouwen:

- Bergingen begraafplaatsen;
- Gemeentehuis;
- Brandweerkazerne;
- Gemeenteloods;
- Zalencentrum De Schakel;
- Sporthal De Schans;
- Gymzaal Beesel;
- Gymzaal Offenbeek;
- Kantoortje milieupark.

Het beheerplan is gebaseerd op de uitvoering van conditie gestuurd onderhoud (methodiek NEN2767). Deze methodiek geeft een objectieve en gelijkwaardige beoordeling van ieder gebouw.

Doelstelling

Het in stand houden van de gemeentelijke gebouwen op sober- en doelmatig niveau (conditie 3). Het beheerplan voorziet in de uitvoering van al het onderhoud over een periode van maximaal 20 jaar.

Afbakening

Nieuwbouw, renovaties, aanpassingen en uitbreidingen hebben geen betrekking op onderhoudswerkzaamheden en zijn daarom niet opgenomen in het beheerplan/ onderhoudsplannen.

Werkzaamheden die we normaal gesproken alleen bij renovaties uitvoeren en we derhalve niet meer in het onderhoudsplan opnemen zijn bijvoorbeeld:

- het vervangen van kozijnen;
- het vervangen van wand- en vloerafwerkingen zoals tegels, vloerbedekking, pleisterlagen e.d;
- het vervangen van elektrische installaties zoals stopcontacten, schakelaars en meter-/verdeelkasten;
- het vervangen van sanitair zoals wastafels, toiletten, kranen en douches.

Voor deze renovaties is in de regel ook altijd een extra krediet noodzakelijk waardoor we deze onderdelen niet meer in het onderhoudsplan hebben opgenomen.

Ook vallen de volgende gebouwen buiten het beheerplan omdat het onderhoud/ onderhoudsplan op een andere manier is geregeld:

- a. Schoolgebouwen;
- b. Molen.

Voor schoolgebouwen geldt aparte regelgeving. Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor het onderhoud van schoolgebouwen. Dit is geregeld in de regeling "Wet op het primair onderwijs", de gemeentelijke "Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs" en "Wet Voortgezet Onderwijs". Gezien het specialistische onderhoud van de molen, voeren we de onderhoudswerkzaamheden uit op basis van het onderhoudsplan dat door de stichting korenmolen De Grauwe Beer is opgesteld in het kader van de subsidie aanvraag besluit restauratie en instandhouding monumenten en is goed gekeurd door de rijksdienst voor het cultureel erfgoed. Aan dit onderhoudsplan liggen de rapportages van de monumentenwacht ten grondslag.

Onderzoek Hospitality Group

De Hospitality Group heeft in het voorjaar van 2018 een onderzoek uitgevoerd naar de doelmatigheid en doeltreffendheid van de organisatie en uitvoering van het onderhoud van gemeentelijk vastgoed. Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van de "Verordening onderzoeken doelmatigheid en doeltreffendheid van de gemeente Beesel".

In haar eindrapportage van d.d. 8-3-2018 heeft de Hospitality Group aangegeven dat we het onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen op een doelmatige en doeltreffende manier uitvoeren. De punten van aandacht (Duurzaamheid en Toegankelijkheid) die de Hospitality Group opmerkt in haar eindrapportage, waren reeds onderkend en zijn nu ook opgenomen in dit Gebouwen Beheerplan.

1.2 Samenvatting

Bij het opstellen van de onderhoudsplannen maakt de gemeente Beesel gebruik van een applicatie met eenheidsprijzen, van A.A.M. Koëter Vastgoed Adviseurs. Dit bureau is gespecialiseerd in het ondersteunen van opdrachtgevers bij het organiseren en professionaliseren van het totale beheer van hun vastgoed.

Iedere 3 jaar actualiseren we onze onderhoudsplannen op basis van nieuwe eenheidsprijzen die wij van het bureau ontvangen. Bij het actualiseren van de onderhoudsplannen houden we ook rekening met eigen ervaringscijfers voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden.

Conditie niveau onderhoud gebouwen

Uitgangspunt bij het opstellen van de meer-jaren-onderhoudsplannen is de methodiek "NEN2767 Conditiemeting". Deze methodiek geeft een objectieve en gelijkwaardige beoordeling van ieder gebouw. Voor de gemeentelijke gebouwen stellen we het standaard conditieniveau voor het planmatig onderhoud op conditie 3. (Instandhouding op sober- en doelmatig niveau).

Wet- en regelgeving

Het Gebouwen beheerplan beschrijft ook aan welke wet- en regelgeving de gemeentelijke gebouwen moeten voldoen.

Gedurende de looptijd van dit beheerplan inventariseren we proactief of nieuwe wet- en regelgeving wordt vastgesteld en welke consequenties (financieel en op gebruiksaspecten) hier het gevolg van zijn.

Onderhoud gebouwen

Als gebouweigenaar is de gemeente Beesel verantwoordelijk voor het meerjarig-/ groot onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen. Dit onderhoud voeren we uit op basis van het (vastgestelde) onderhoudsplan en met inachtneming van de Nota Inkoopbeleid 2013 en Budgethoudersregeling 2013.

De gebruiker c.q. exploitant is verantwoordelijk voor het jaarlijks onderhoud.

Voor de gemeentelijke gebouwen die wij hebben verhuurd aan een exploitant is de exacte verdeling van de onderhoudswerkzaamheden geregeld in de huurovereenkomst. In de onderhoudsplannen hebben we rekening gehouden met de verdeling van onderhoudswerkzaamheden zoals we deze hebben vastgelegd in de huurovereenkomsten.

Incidenteel zijn we op basis van een huurovereenkomst als gemeente ook verantwoordelijk voor het jaarlijks onderhoud. Dit onderhoud is meerjarig contractueel georganiseerd en ook verwerkt in de onderhoudsplannen.

In de afgesloten huurovereenkomsten is verder opgenomen dat we als gebouweigenaar onderhoud van de exploitant kunnen overnemen. Hierbij is in de huurovereenkomsten opgenomen dat de kosten voor dit onderhoud in meerdering worden gebracht op de huur die de exploitant betaald.

Van deze mogelijkheid willen we nadrukkelijk gebruik gaan maken wanneer de exploitanten hun verplichtingen niet nakomen.

Financiële aspecten en vertaling in de begroting

In de onderhoudskosten hebben we behoudens het planmatig onderhoud ook rekening gehouden met onvoorziene kosten. Voor onvoorziene kosten hebben we in de onderhoudsplanning een percentage van 10% opgenomen.

In tegenstelling tot het Gebouwen beheerplan 2015-2018, zijn onze onderhoudsplannen risicovoller ingestoken en houden we geen rekening meer met een jaarlijkse stijging van de kosten. Dit betekent dat we de kosten niet meer jaarlijks indexeren.

Dit levert in de praktijk geen noemenswaardige problemen aangezien we eens per 3 jaar onze onderhoudsplannen actualiseren. Mede vanwege deze frequentie zijn onze onderhoudsplannen met bijbehorende kosten, up-to-date.

Dat deze nieuwe werkwijze in de praktijk niet tot onvoldoende financiële middelen zal leiden, bevestigt de Hospitality Group ook in haar eindrapportage.

In de begroting hebben we jaarlijks structureel budget opgenomen voor de uitvoering van het noodzakelijk onderhoud.

2. Onderhoudsbeleid/ Uitgangspunten

Het onderhoudsbeleid is primair gericht op het langdurig technisch in stand houden van de gemeentelijke gebouwen, uitgaande van een gelijkblijvende functie. Met uitzondering van de onder 1.1 genoemde schoolgebouwen en molen, is de technische kwaliteit (het onderhoudsniveau) volgens de methodiek van conditiemeten vastgesteld.

2.1 Technische kwaliteit onderhoud gemeentelijke gebouwen

De conditie (technische staat van onderhoud) van het gebouw is vastgelegd volgens de methode van conditiemeting (NEN2767). De gebouwen onderhouden we op conditie niveau 3.

2.1.1 Conditie niveaus

De methodiek conditie meten kent de volgende onderhoudsniveaus:

Conditie	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Nieuwbouwkwaliteit
2	Goede conditie	Instandhouding op goed representatief, bedrijfszeker en technisch niveau.
3	Redelijke conditie	Instandhouding op sober- en doelmatig niveau.
4	Matige conditie	Instandhouding op minimaal niveau waarbij gevolgschade wordt voorkomen.
5	Slechte conditie	Zeer minimaal onderhoudsniveau waarbij gevolgschade optreedt. Gebruik onder minimale condities.
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop. Géén gebruik mogelijk.

2.2 Wettelijk kader

Gemeentelijke gebouwen voldoen aan de volgende wet- en regelgevingen:

2.2.1 Legionella preventie / waterleidingbesluit

De gemeente Beesel heeft als eigenaar van het vastgoed in de geldende wet- en regelgeving een zorgplicht voor de kwaliteit van het leidingwater. Om te voldoen aan deze zorgplicht hebben we risico analyses legionellapreventie laten uitvoeren door de firma PB International.

De maatregelen die volgen uit de risico analyses zijn opgenomen in de onderhoudsplannen en meerjarig contractueel georganiseerd.

2.2.2 Arbo regelgeving

De Arbo wetgeving stelt eisen aan de veiligheid van werknemers tijdens de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden. Primair ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de werkgever. De gemeente Beesel stelt voorwaarden aan de uitvoering en naleving bij de opdrachtverstrekking aan derden.

2.2.3 Asbest

De gemeente heeft als eigenaar van gebouwen de verplichting de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in beeld te brengen. Dit is alleen van toepassing voor (asbestverdachte) gebouwen die voor 1995 zijn gebouwd.

Daar waar nodig hebben we bij asbestverdachte gebouwen asbestinventarisaties uitgevoerd. Bij risicovolle situaties hebben we bovendien het asbest gesaneerd.

De gemeente Beesel bezit verder geen gebouwen met asbest daken. Hierdoor hoeven we voor onze gemeentelijke gebouwen geen rekening te houden met het verbod op asbestdaken (na 2024).

2.2.4 Veiligheidskeuringen elektrotechnische installaties (NEN 3140)

De Nederlandse wet stelt dat elektrische installaties en apparaten veilig moeten zijn en dat werkzaamheden met of aan deze installaties veilig moeten worden uitgevoerd. Het volgen van NEN 3140 is de best mogelijke manier om aan deze wet- en regelgeving te voldoen.

Deze keuringen en de hieruit voortvloeiende maatregelen zijn uitgevoerd of de werkzaamheden zijn in voorbereiding (brandweerkazerne en gemeenteloods). Voor deze gebouwen moeten de keuringen nog plaats vinden. Voor de volledigheid merken we hierbij op dat de Veiligheidsregio Limburg Noord als huurder van de brandweerkazerne, nog bezig is met het afsluiten van de nodige overeenkomsten op basis van de recent afgesloten huurovereenkomst.

2.2.5 Duurzaamheid

Voor overheidsgebouwen met een minimale grootte van 250 m² en die publiek toegankelijk zijn, is altijd een energielabel verplicht. Daarnaast moeten alle maatregelen die op het energielabel van deze gebouwen staan genoemd, binnen 10 jaar worden uitgevoerd.

Bij nieuwbouw of grootschalige renovaties van overheidsgebouwen geldt verder dat zij vanaf 1 januari 2019 moeten voldoen aan de eisen van bijna-energie neutrale gebouwen (BENG).

Tot slot dienen vanaf 2023 ook kantoren groter dan 100 m², te beschikken over tenminste een energielabel C.

Momenteel beschikken de volgende gemeentelijke gebouwen over een energielabel:

- Gemeentehuis (label A);
- Zalencentrum De Schakel (label E);
- Sporthal De Schans (label D).

Verder hebben we voor zalencentrum De Schakel en onze binnensportaccommodaties, een energierapport laten opstellen. Ook is een milieubarometerscan uitgevoerd voor onze binnensportaccommodaties.

Op basis van bovenstaande wettelijke verplichtingen, betekent dit dat we tenminste nog een energielabel moeten aanvragen voor:

- Gymzaal Beesel;
- Gymzaal Offenbeek;
- Gemeenteloods.

Ondanks het ontbreken van een huidige wettelijke verplichting, zullen we vervolgens ook nog een energiescan laten uitvoeren voor de brandweerkazerne.

De adviezen die volgen uit deze energierapportages gaan we in 2020 verwerken bij de actualisatie van onze onderhoudsplannen.

Deze adviezen/ maatregelen voeren we vervolgens uit vóór 2030. Dit in aansluiting op de (concept) Duurzaamheidsvisie Beesel 2030 en de wettelijke verplichting om maatregelen op het energielabel binnen 10 jaar uit te voeren.

Tot slot merken we op dat de bergingen op de begraafplaatsen vanwege de geringe omvang, buiten beschouwing van dit onderwerp zijn gelaten.

2.2.6 Toegankelijkheid

Voor de toegankelijkheid van de gemeentelijke gebouwen geldt min of meer hetzelfde als voor duurzaamheid. Ook met betrekking tot toegankelijkheid mag men van ons als overheidsinstantie een voorbeeldfunctie verwachten.

Daarom heeft het Gemeentelijk Gehandicaptenplatform Beesel (GGB) bekeken hoe we de toegankelijkheid en het gebruik van onze accommodaties kunnen verbeteren.

De adviezen die het GGB heeft uitgebracht met betrekking tot fysieke maatregelen gaan we in 2020 verwerken bij de actualisatie van onze onderhoudsplannen. Hierbij is het streven om alle adviezen uit te voeren voor de volgende actualisatie van onze onderhoudsplannen in 2023.

Het GGB heeft ook adviezen uitgebracht om het gebruik van de accommodaties te verbeteren. Hierbij moet u bijvoorbeeld denken aan adviezen met betrekking tot het aanwezige meubilair, garderobes en instructies voor het personeel.

Deze onderwerpen zijn met name bedoeld voor de exploitanten van onze accommodaties. Daarom zullen we de adviezen over verbetering van het gebruik, bespreken in onze periodieke gesprekken met de exploitanten.

3. Financiën

3.1 Financieel kader

Voor de gebouwen zijn in het laatst geactualiseerde onderhoudsplan de gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten voor 20 jaar (2017-2036) in beeld gebracht.

De storting in de voorziening is in de begroting als jaarlijkse last opgenomen.

Afwijkingen ten opzichte van de geplande jaarlijks onttrekking verrekenen we door de storting in- of onttrekking uit de onderhoudsvoorziening aan te passen.

De onderhoudsvoorziening mag hierbij niet negatief staan. Dit is een voorschrift vanuit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording).

Wanneer we bepaalde werkzaamheden door omstandigheden (nog) niet hoeven uit te voeren, dan registreren we de financiële gevolgen. Bij de eerstvolgende actualisatie van de onderhoudsplannen verwerken we inhoudelijk de uitgestelde werkzaamheden.

Voor de volledigheid merken we verder op dat in de huidige onderhoudsplannen, geen rekening is gehouden met kosten voor energiebesparende maatregelen. Mede gezien de aangescherpte wet- en regelgeving en onze voorbeeldfunctie als overheidsinstantie op dit gebied, gaan we deze maatregelen met ingang van 2020 opnemen bij de actualisatie van onze onderhoudsplannen.

Hierdoor zullen de onderhoudskosten voor onze gemeentelijke gebouwen, hoger gaan uitvallen.

3.2 Opbouw begroting

In de begroting van de gemeente Beesel maken we een verschil tussen het meerjarig-/ groot onderhoud en het jaarlijks onderhoud.

3.2.1 Meerjarig-/ groot onderhoud

Dit onderhoud kunnen we grofweg samenvatten als vervanging van bestaand aanwezige onderdelen.

De kosten voor het meerjarig-/ groot onderhoud brengen we ten laste van de onderhoudsvoorziening voor het betreffende gebouw. De jaarlijkse noodzakelijke stortingen in de voorziening hebben we opgenomen in de begroting.

3.2.2 Jaarlijks onderhoud

Dit onderhoud heeft merendeels betrekking op preventief onderhoud van bestaand aanwezige onderdelen.

De kosten voor het jaarlijks onderhoud hebben we in de begroting opgenomen. Deze kosten begroten we op basis van ervaringscijfers.