

Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan DMOP 2019-2028 Vastgoed gemeente Meierijstad



Onderwerp: DMOP Vastgoed gemeente Meierijstad
Atelier: Vastgoedbeheer
Datum: 15 augustus 2018
Versie: 1.0 definitief

1 Inhoud

1. Inleiding	3
2. Doelstelling	3
3. Werkwijze	4
4. Uitgangspunten DMOP	5
4.1 Klein en Groot Onderhoud	5
4.2 Conditieniveau	5
4.3 Duurzaamheid in het DMOP	5
4.4. Afbakening	5
5. Conditiemeting: NEN 2767	10
5.1 Enkele voorbeelden conditieniveaus	10
5.2 Kwaliteitskeuzes	11
5.3 Risico's	11
5.4 Resultaten uit inspectie	12
5.5 Enkele voorbeelden uit de inspectie	13
6. DUURZAAMHEID	15
6.1 Duurzaamheidsmaatregelen in het DMOP	15
6.2 Nader onderzoek verduurzaming	16
7. FINANCIEEL	17
7.1 Kosten DMOP	17
7.2 Duurzaamheidsmaatregelen binnen DMOP	17
7.3 Duurzame investeringen binnen DMOP:	17
7.4 Beheerskosten in relatie tot huidige formatie	18
7.5 Aanvullend onderzoek duurzaamheidsmaatregelen	19
7.6 Verklaring hogere kosten onderhoud	19
7.7 Verklaring hogere kosten duurzaamheid	20
8. DEKKING	21
8.1 Dekking MOP	21
8.2 Dekking verduurzaming	22
9. SUBSIDIES	23

1. Inleiding

Door de fusie van de voormalige gemeenten Veghel, Schijndel en St.-Oedenrode is het noodzakelijk om de meerjaren onderhoudsplannen van de drie gemeenten te harmoniseren en actualiseren.

Om de rol van beheerder van het gemeentelijk vastgoed op een uniforme wijze uit te kunnen voeren was er behoefte om de onderhoudssituatie in beeld te krijgen en daarop een uniform DMOP (Duurzaam Meerjaren Onderhouds Plan) per pand op te stellen.

Hiervoor zijn in de periode december 2017 tot en met april 2018 de objecten geïnspecteerd.

2. Doelstelling

Gebouwen zijn onderhevig aan veroudering, slijtage en schade. Hierdoor gaat de technische kwaliteit van gebouwen achteruit, wat gevolgen kan hebben voor o.a. de functie van het gebouw, veiligheid en /of de beleving van gebruikers. Het planmatig onderhoud, bestaand uit Klein en Groot onderhoud (*vanaf nu te noemen KO en GO,)* is er op gericht het pand in een vooraf bepaalde conditie te houden of te brengen. Daarnaast moet de uitvoering van planmatig onderhoud waarborgen dat gebouwen voldoen aan de wettelijke verplichtingen.

Het DMOP is het fundament voor het doelmatig kunnen beheren van het gemeentelijk vastgoed. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om te prioriteren, zorgt het voor de onderbouwing van het uitvoeringsplan en geeft het inzicht in de behoefte van onderhoudsnoodzaak en de financiële randvoorwaarden voor de planning en uitvoering.

Het eindresultaat is een actueel en uniform meerjaren onderhoudsplan, waarbij de onderhoudsstaat, de kosten voor langere periode en de noodzakelijke voorzieningen in beeld zijn.

3. Werkwijze

In de kadernota maatschappelijk vastgoed zijn beleidsdoelen, uitvoerings- en financiële kaders gesteld. Binnen deze kaders is een duurzaam meerjaren onderhoudsplan (DMOP) opgesteld. Het DMOP is de uitwerking van het vastgestelde onderhoudsniveau binnen de beschikbaar gestelde onderhoudsbudgetten.

De onderhoudsplannen met bijbehorende financiële opgaves zijn gebaseerd op conditiemetingen, inspectierapporten en onderhoudsadviezen

Voor het opstellen van een realistisch en actueel DMOP is per pand een conditiemeting en inventarisatie uitgevoerd.

De inspecties hebben tot doel een basis te leggen voor het opstellen van een DMOP voor een periode van 10 jaar (2019-2028) en het in beeld brengen van de onderhoudsstaat van de vastgoedportefeuille van de gemeente Meierijstad.

De inspectie bestond uit:

- Het creëren van een volledig en objectief beeld van de onderhoudsstaat van de vastgoedportefeuille van de gemeente Meierijstad.
- Het bepalen van de onderhoudsconditie op basis van de NEN2767 van vooraf aangereikte bouwkundige elementen, het noodzakelijk uit te voeren onderhoud en het bepalen van het jaar van uitvoering.
- Het steekproefsgewijs actualiseren van elementenlijsten, onderhoudscycli en eenheidsprijzen.
- Het uitvoeren van een QuickScan op het gebied van duurzaamheid.
Met een vooraf bepaalde lijst van duurzaamheidsmaatregelen is per object bekeken welke potentiële maatregelen toegepast kunnen worden om te komen tot een DMOP.

De verzamelde gegevens zijn vertaald naar een DMOP.

4. Uitgangspunten DMOP

4.1 Klein en Groot Onderhoud

In overleg met en op advies van de accountant is bepaald dat de jaarlijks terugkerende kosten (bijvoorbeeld contracten en klachtenonderhoud) als KO gezien moeten worden. Alle overige kosten moeten als GO worden beschouwd.

4.2 Conditieniveau

Voor het opstellen van het DMOP is, vooruitlopend op het nog vast te stellen Vastgoedbeleid, conditieniveau 3 als uitgangspunt genomen. In hoofdstuk 5 wordt hier verder op in gegaan.

4.3 Duurzaamheid in het DMOP

Voor het aspect duurzaamheid in het voorliggende DMOP is begin 2017 een aantal maatregelen bepaald zoals beschreven in hoofdstuk 6. Met de maatregelen in het DMOP wordt een eerste stap op het gebied van duurzaamheid gezet.

De gemeenteraad Meierijstad heeft in november 2018 als ambitie CO2 neutraal maatschappelijk vastgoed in 2030, voor zover mogelijk, vastgelegd. Deze ambitie was niet als opdracht voor het DMOP geformuleerd en reikt verder dan de in dit DMOP opgenomen maatregelen. Op het gebied van duurzaamheid dient daarom per gebouw nog een aanvullend onderzoek plaats te vinden zoals aangegeven in paragraaf 6.2.

4.4. Afbakening

De manier waarop de onderhoudsactiviteiten in het DMOP zijn opgenomen, is afhankelijk van diverse factoren. Enerzijds gaan we uit van gemeentelijke verantwoordelijkheid voor alle onderhoudswerkzaamheden, anderzijds zijn er situaties waarbij een deel van het onderhoud is weggelegd bij de gebruikers/huurders. Dat betekent dat in het DMOP bedragen zijn opgenomen op basis van de volgende invalshoeken:

- Volledige onderhoudsverantwoordelijkheid gemeente Meierijstad (zowel KO als GO en de bijbehorende duurzaamheidsmaatregelen).
- Onderhoudsverantwoordelijkheid op basis van onderlinge afspraken:
 - a) Onderhoudsverantwoordelijkheid volledig voor huurder/gebruiker;
 - b) Onderhoudsverantwoordelijkheid gedeeld;
 - c) Eigendomssituatie / bijzondere aandacht;
 - d) Actuele ontwikkelingen;

Per onderwerp is beschreven op welke manier gemeente Meierijstad verantwoordelijk is voor (een deel van) het onderhoud van genoemde objecten.

a) Onderhoudsverantwoordelijkheid volledig bij huurder/gebruiker

Bij enkele gebouwen is de verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van het KO en GO in zijn geheel weggelegd bij de gebruiker/huurder. In het verleden zijn hierover afspraken gemaakt en vastgelegd in huur- of gebruiksovereenkomsten.

Voor deze gebouwen is er wel een conditiemeting uitgevoerd, maar zijn geen onderhoudskosten opgenomen in het DMOP

Het betreft de onderstaande objecten:

- | | |
|------------------------------|----------------|
| • Kasteel Henkenshage, | Sint Oedenrode |
| • Raadhuis Erp | Erp |
| • Scouting Centrum | Sint Oedenrode |
| • Voormalige gebouw Kangeroe | Veghel |

In het DMOP zijn hiervoor duurzaamheidsmaatregelen geraamd in verband met de ambitie van Meierijstad.

Bij onderstaand object ligt de verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van het KO en GO in zijn geheel bij de gebruiker/huurder. Om die reden zijn daarom geen onderhoudskosten en duurzaamheidsmaatregelen geraamd. Gebruiker heeft onlangs zelf het pand gerenoveerd.

- Vincentiusvereniging Schijndel

b) Onderhoudsverantwoordelijkheid gedeeld

Voor onderstaande objecten zijn beperkte (Groot) onderhoudskosten opgenomen, omdat een deel van het onderhoud voor de huurder is. Het betreft dan een huursituatie, vergelijkbaar met een huurwoning, waar de huurder verantwoordelijk is voor het KO (bijvoorbeeld behangen, schilderwerk en reparatieonderhoud). Tevens zijn duurzaamheidsmaatregelen geraamd.

- Educatief Centrum Mariëndael Sint Oedenrode

c) Eigendomssituatie/ bijzondere aandacht

In het verleden hebben de voormalige gemeenten onderhoudswerkzaamheden uit laten voeren aan objecten die niet in eigendom van de gemeente zijn. Het betreft hier onderstaande objecten.

- Schoorsteen voormalig zuivelfabriek St. Oedenrode (particulier bezit)
- Gemeenschapshuis Beckart Nijnsel (particulier bezit)
- Smederijmuseum St. Oedenrode (Stichting smederijmuseum)

Dit gebeurde op basis van bijdragen aan het onderhoud middels maatwerk afspraken. In het DMOP zijn hiervoor (nog) geen kosten opgenomen. Dit betreffen geen gemeentelijke objecten maar hiervoor is in het verleden wel geld beschikbaar gesteld uit de gemeentelijke begrotingen. In mogelijk toekomstige situaties zal overleg plaatsvinden tussen gemeente en betrokkenen over het al dan niet verstrekken van bijdragen aan onderhoudskosten. In geval er verzocht wordt om een gemeentelijke bijdrage zal dit aan het college worden voorgelegd.

Voor de objecten cultureel centrum 't Spectrum en de parkeergarage Lichtenburg, beide gelegen te Schijndel, geldt een bijzondere onderhoudsverdeling en verantwoording:

- *'t Spectrum Schijndel*
Het object is eigendom van ABS BV met gemeente Meierijstad als enig aandeelhouder. Het onderhoud is verdeeld tussen gemeente Meierijstad en 't Spectrum. Onderhoudswerkzaamheden voor rekening van gemeente Meierijstad zijn conform contractafspraken (kruisjeslijst) opgenomen in het DMOP.
- *Parkeergarage Lichtenburg Schijndel*
Dit is een VVE-constructie, waarvan gemeente Meierijstad deel uit maakt. Jaarlijkse stortingen aan de VVE voorzien in het groot- en klein onderhoud aan de parkeergarage. Een klein deel (alles boven de dakbedekking en de beregeningsinstallatie) dat de VVE niet meeneemt en waarvoor gemeente Meierijstad verantwoordelijk is, is in het DMOP opgenomen.

d) Actuele ontwikkelingen

Actuele ontwikkelingen kunnen aanleiding zijn om onderhoud niet of slechts gedeeltelijk mee te nemen in het DMOP. Voorbeelden daarvan zijn projecten voor herbestemming, (ver)bouw of voorgenomen verkoop. Het DMOP wordt iedere vier jaar geactualiseerd. Hierdoor wordt het DMOP continu bijgesteld en beter afgestemd op de actuele situatie.

Bij toekomstige nieuwbouwprojecten zal in de kredietaanvraag tevens een storting in de onderhoudsvoorziening worden opgenomen. Hierdoor blijft de dekking voor het uit te voeren onderhoud gewaarborgd.

Projecten in voorbereiding zijn:

MFA Nijnsel	gymzaal en kinderopvang worden gemeentelijk eigendom. besluit is reeds genomen.
MFA Kienehoef,	gymzaal en mogelijk wijkgedeelte en kinderopvang worden gemeentelijk eigendom , nog geen formeel besluit genomen, maar al wel in meerjarenbegroting opgenomen.
MFA Boskant	bevindt zich nog in initiatieffase; betreft een combinatie van onderwijs, kinderopvang, gymzaal en sportverenigingen.

Voorgenomen verkoop, sloop of herbestemming:

Bij sommige objecten is er sprake van een bijzondere situatie met een beperkte termijn van eigendom. Dit kan zijn het voornemen tot verkoop, sloop of herbestemming.

Deze objecten worden gesplitst in twee categorieën:

- Objecten waar een besluit aan te grondslag ligt.
- Objecten waarvoor nog geen (volledig) besluit is genomen.

Objecten waar een besluit aan te grondslag ligt.

Voor onderstaande objecten is in het DMOP KO en specifiek Calamiteiten Onderhoud opgenomen.

Voor deze objecten zijn geen duurzaamheidsmaatregelen of GO opgenomen

S.C.C. "de Kajuit	Schijndel	Herontwikkeling
Gymzaal Papaverstraat	Schijndel	Sloop en herontwikkeling
Wijkgebouw "de Bloemenwijk"	Schijndel	Sloop en herontwikkeling
Voormalige Dependence Kwekkeveld	Schijndel	Verkoop

Voor onderstaande gebouwen is naast het KO ook een deel van het GO in de financiële planning opgenomen. Dit vanwege de onzekerheid over de termijn waarbinnen nieuwbouw of ontwikkeling gerealiseerd is.

Sportzaal Kienehoef	Sint-Oedenrode	Herontwikkeling
Woningen (verkoop op termijn)	Veghel/Schijndel	Verkoop
Natuurtuin 't Bundertje	Veghel	Nieuwbouw

Voor onderstaande objecten is niets meegenomen in het DMOP, noch voor onderhoud, noch voor duurzaamheid.

De Blauwe Kei	Veghel	Sloop
Fioretti Campus	Sint-Oedenrode	Sloop

Objecten waarvoor nog geen (volledig) besluit is genomen.

Voor verschillende objecten is een ontwikkeling gepland. In geval van deze ontwikkelingen worden onderhoudskosten meegenomen in de projectaanvragen/besluitvormingsprocedure waarna bijstorting in de voorziening plaatsvindt. Op basis van nu beschikbare informatie, zijn bedragen voor onderhoud opgenomen in het voorliggende DMOP.

Het betreft de onderstaande objecten en onderwerpen:

- | | |
|---|----------------|
| a) Voormalig gemeentehuis | Schijndel |
| b) Zwembad De Neul | St-Oedenrode |
| c) Natuurtuin 't Bundertje | Veghel |
| d) Vrijgekomen lokalen basisschool de Bunders | Veghel |
| e) Sportzaal de Kienehoeve | Sint Oedenrode |
| f) Kinderboerderij Kienehoeve | Sint Oedenrode |
| g) Sportnota | |
| h) Natrekking objecten gemeentegrond | |
| i) Nieuwbouw MFA's | |
| j) Gebouwen onttrokken aan de onderwijsbestemming | |

a) Voormalige gemeentehuis Schijndel

Voor het voormalige gemeentehuis van Schijndel is alleen het oudbouw gedeelte opgenomen in het DMOP. De oudbouw wordt herbestemd en zal een ingrijpende verbouwing ondergaan. Na de herbestemming en verbouwing blijft dit deel van het pand in eigendom van gemeente Meierijstad.

Tegelijkertijd met de verbouwing zal het pand worden verduurzaamd. In het DMOP zijn daarom geen investeringen t.a.v. duurzaamheid opgenomen. Wel een post voor het KO.

b) Zwembad De Neul

Vorig jaar is gestart met de voorbereiding van de renovatie van het zwembad. In verband met de geplande renovatie en bijbehorende verduurzaming zijn investeringen op het gebied van duurzaamheid niet in het DMOP opgenomen. Wel is voorzien in een instandhoudingsbedrag voor KO. Langdurig uitstel van besluitvorming leidt mogelijk tot onvoorziene onderhoudsinvesteringen en wellicht extra investeringen m.b.t. de Arbo veiligheid.

c) Natuurtuin 't Bundertje

Vanwege de vernieuwing van de natuurtuin is een andere onderhoudsbehoefte te verwachten, deze onderhoudsbehoefte wordt bij uitwerking van de vernieuwing doorgerekend en eventueel bij de actualisatie over vier jaar bijgesteld. Er zijn kosten opgenomen voor GO en KO van het bestaande gebouw.

d) Vrijgekomen lokalen basisschool de Bunders

Aan de sloop van deze lokalen ligt nog geen formeel besluit ten grondslag; dat zal in de eerstvolgende bijstelling van het IHP 2017-2020 worden meegenomen. Er is

geen bedrag voor GO en KO opgenomen, alleen een bedrag voor calamiteiten-onderhoud.

e) Sportzaal de Kienehoef

Deze sportzaal wordt gesloopt in verband met de realisatie van de nieuwe MFA De Kienehoef. De effecten van een nieuwe MFA worden doorgerekend bij de ontwikkeling van het plan. Er is (nog) geen bedrag voor GO en KO opgenomen. Alleen een bedrag voor calamiteiten onderhoud. Ook hiervoor geldt dat indien nodig bij de actualisatie over vier jaar het onderhoud wordt meegenomen.

f) Kinderboerderij Kienehoeve

Ook hier is sprake van een ontwikkelwens. Voor de huidige situatie is KO en GO meegenomen. Duurzaamheidsmaatregelen worden meegenomen in het ontwikkelvoorstel van de kinderboerderij.

g) Consequenties van de sportnota

Gevolgen van een keuze tussen het voorzetten van het opstalrecht of het eigendom terugbrengen bij de gemeente en vervolgens terug verhuren aan de gebruikers. Verenigingen krijgen een keuze voorgelegd in het kader van het gebouwonderhoud. Mocht er sprake zijn van overdracht van het onderhoud aan gemeente Meierijstad dan gebeurt dit met dekking voor de jaarlijkse stortingen en op basis van een conditiemeting conform NEN 2767. De sportnota voorziet daarin.

h) Natrekking objecten gemeentegrond

Op gemeentegrond staan objecten waarvan eigenaar onbekend is of waarvan de stichting ophoudt te bestaan. In dat geval wordt de keuze voorgelegd aan het college van B&W of dit gebouw wordt opgenomen in de DMOP. Bij de actualisatie van het DMOP over vier jaar worden deze objecten in de voorziening meegenomen.

i) Nieuwe MFA's

In geval van het realiseren van nieuwe Multifunctionele Accommodaties wordt onderhoudsbudget overgedragen en opgenomen in het DMOP. Dit geldt alleen maar voor de gebouwdelen van een MFA, die eigendom van de gemeente zijn. In de meeste gevallen gaat het om een gymzaal, wijkgebouw of, kinderopvang/peuteropvang die in een MFA zijn gehuisvest. Het schoolgedeelte in een nog te realiseren MFA's zal in eigendom van de schoolbesturen komen, waardoor ook het onderhoud tot hun verantwoordelijkheid gaat behoren. Bij het realiseren van een MFA zullen wel onderhoudsafspraken per gebruiker gemaakt moeten worden.

j) Gebouwen onttrokken aan de onderwijsbestemming

Wanneer een onderwijsgebouw of een gedeelte daarvan niet meer voor onderwijs nodig is, kan het worden onttrokken aan de onderwijsbestemming en gaat het eigendom ervan -om niet- over naar de gemeente. Bij verordening is bepaald dat in dat geval een staat van onderhoud wordt opgesteld op basis waarvan eventueel achterstallig onderhoud aan het gebouw alsnog door het schoolbestuur wordt uitgevoerd. De praktijk wijst uit dat er maar zelden sprake is van achterstallig onderhoud. Dit komt er op neer dat het gebouw zonder onderhoudsreserve aan gemeente wordt overgedragen. Een en ander betekent, dat bij een besluit tot onttrekking aan de onderwijsbestemming middelen beschikbaar gesteld moeten worden om onderhoud aan het gebouw te kunnen uitvoeren. Wanneer een dergelijk gebouw aan derden verhuurd kan worden, kan een deel van de onderhoudskosten uit de huurinkomsten bekostigd worden.

5. Conditiemeting: NEN 2767

Omdat er geen actueel beeld van de onderhoudstoestand van de objecten van gemeente Meierijstad voor handen was is er een (bouwkundige)conditiemeting conform de methodiek uit de NEN 2767 uitgevoerd.

Op basis van de omvang, ernst en intensiteit van gebreken, is de conditie van (bouwkundige,) elementen/bouwdelen bepaald. De gebreken zijn opgenomen in een standaard gebrekenlijst en zijn ingedeeld naar ernst, intensiteit en omvang. De gebreken die omschreven zijn doen direct of indirect afbreuk aan het functioneren van het bouw- of installatiedeel.

De NEN 2767 gaat uit van 6 conditieniveaus, een standaard gebreken- en elementenlijst en een omschrijving van de conditieniveaus (zie tabel 1).

Conditie weergave	Toelichting conditiescore
1 Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken.
2 Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering.
3 Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling niet in gevaar.
4 Matige conditie	Functievervulling incidenteel in gevaar.
5 Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar.
6 Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop.

Tabel 1: Conditie score conform NEN2767.

Conditiemeting als bouwsteen voor DMOP

Het doel van de conditiemeting is de vaststelling van de technische toestand van een bouwdeel/bouwelement op basis van waargenomen gebreken op het moment van de inspectie.

De conditiemeting vormt de basis voor het bepalen van de vervangingsmomenten, onderhoudscycli en onderhoudskosten voor herstelmaatregelen. Dit heeft als onderbouwing gediend voor het opstellen van het DMOP. Bij de conditiemeting zijn de Installaties en Transport buiten beschouwing gelaten. Hiervoor zijn bestaande vervangingsmomenten gehanteerd.

Voor het opstellen van het DMOP zijn onderhouds- en vervangingscycli opgenomen die passend zijn voor het op conditieniveau 3 brengen en houden van de aanwezige bouwdelen/bouwelementen. Bij conditieniveau 3 wordt de onderhoudsstaat bereikt die voor de gemeente of haar gebruikers als acceptabel wordt aangemerkt. Dit wordt gezien als een minimale doch verantwoorde, keuze en passend bij de opdracht. Gebouwen kunnen echter als gevolg van een renovatie of beperkte leeftijd ook een hoger conditieniveau hebben/behalen. Ook afzonderlijke bouwdelen/elementen kunnen een hogere of lager conditieniveau hebben. Daarbij wordt opgemerkt, dat dient te worden voldaan aan van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

5.1 Enkele voorbeelden conditieniveaus

Voor buitenschilderwerk, wordt bij het handhaven van conditieniveau 3, een onderhoudstermijn van 6 jaar gehanteerd. Indien wordt gekozen voor onderhoudsconditie 2, wordt dit een onderhoudstermijn van ca. 4 jaar en bij een lager conditieniveau 4 wordt het een onderhoudstermijn van 8 jaar.

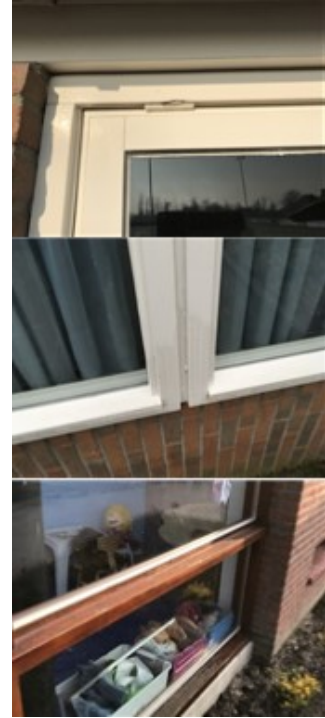
*schilderwerk
conditie 4 / 5
(Conditie matig /slecht)
gedeeltelijk houtrot*



conditie 3
*(Conditie redelijk)
plaatselijk barstjes in
schilderwerk start verkrijten*



conditie 2
(Conditie goed)



5.2 Kwaliteitskeuzes

Indien wordt gekozen voor een hoger of lager conditieniveau dan heeft dat financiële consequenties voor het DMOP.

Conditieniveau 2

De extra onderhoudskosten bedragen per jaar: € 357.426,00

Conditieniveau 4

De minderkosten per jaar bedragen: - € 359.846,00

5.3 Risico's

Een keuze voor een lager conditieniveau en kwaliteitsniveau leidt op de middellange en langere termijn tot meerkosten. Er wordt geschoven in onderhoudscycli waardoor veroudering eerder optreedt. Hierdoor ontstaat mogelijk vervolgschade, klachten van gebruikers en huurder en extra storingen.

Het risico ontstaat dan door onherstelbare schade; houtrot, meer risico van uitval van gebouw- of klimaatinstallaties. Hierdoor zou ook een risico kunnen ontstaan dat functies van gebouwen onder druk komen te staan. Echter is dit dan wel verklaarbaar.

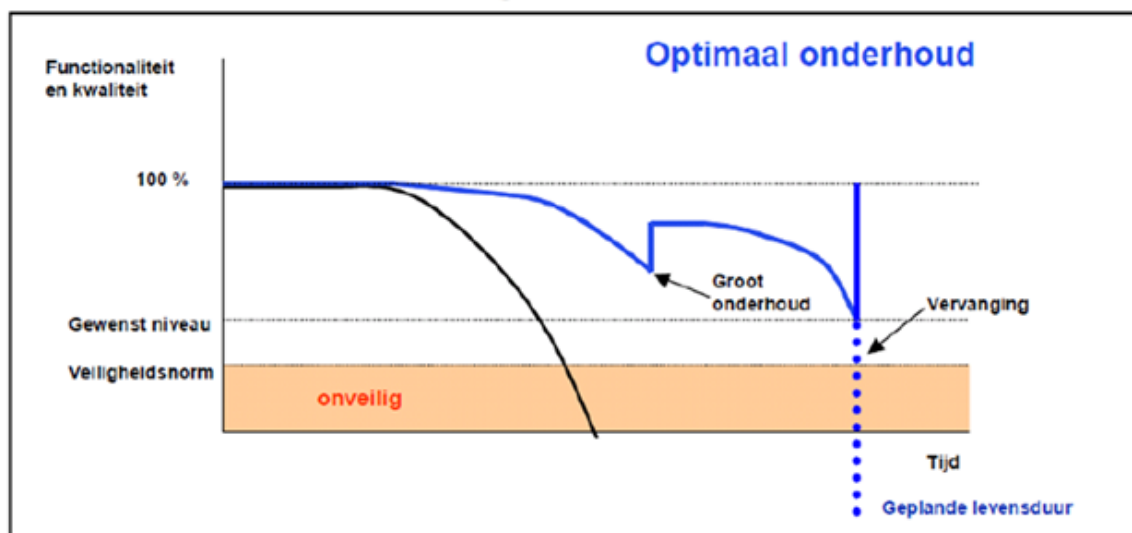
Herstel zou in dat geval ook kunnen leiden tot hogere (onderhoud)kosten. De herstelkosten kunnen in bepaalde gevallen substantieel hoger liggen dan de kosten voor enkel het onderhouden.

Voor de Prioriteitstelling en het kwantificeren van risico's is gebruik gemaakt van de standaard prioriteiten aspecten matrix uit de NEN 2767. Tijdens de inspectie wordt er een weging gegeven voor het wel/niet oplossen van gebreken.

Tabel D.1 — Voorbeeld matrix prioriteitsstelling (toegepast bij gebouwen)

Prioriteit	Laag								Hoog
Aspecten	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Veiligheid/gezondheid							(1)	(2)	(3)
Constructieve veiligheid							(1)	(2)	(3)
Cultuurhistorische waarde						(1)	(2)	(3)	
Gebruik en bedrijfsproces					(1)	(2)	(3)		
Technische vervolgschade			(1)	(2)	(3)				
Toename klachtenonderhoud			(1)	(2)	(3)				
Beleving/esthetica	(1)	(2)	(3)						

Figuur 2.1 - Optimaal beheer en onderhoud en levensfasen (blauwe lijn = optimaal onderhoud; zwarte lijn = geen onderhoud) ¹⁵



5.4 Resultaten uit inspectie

Per object zijn alle onderhoud behoevende bouwkundige en installatietechnische elementen, volgens een vooraf aangeleverde elementenbibliotheek, steekproefsgewijs geïnventariseerd. Hetgeen per object heeft geleid tot een eenduidig en nagenoeg volledig elementenoverzicht dat correspondeert met de bestaande situatie (2018). Opgemerkt wordt dat er alleen een bouwkundige inspectie heeft plaatsgevonden. De installaties zijn buiten beschouwing gelaten. Hiervoor zijn de bestaande gegevens gebruikt.

Op basis van de conditiemetingen kan worden gesteld dat de gemiddelde bouwkundige onderhoudskwaliteit van de objecten goed is. De bouwkundige onderhoudskwaliteit van de objecten loopt uiteen van matig tot uitstekend. Slechts één gebouw heeft een bouwkundige conditie van 4 (zwembad De Neul). Er zijn geen objecten aangetroffen die

slecht of zeer slecht scoren. Indien de staat van installaties mee wordt genomen (conditie op basis van levensduur) dan betreft het 4 gebouwen met een conditiescore van niveau 4.

Uit de conditiemetingen zijn, ondanks dat nagenoeg alle gebouwen voldoen aan de minimale voorgestelde beleidsconditie van niveau 3, toch plaatselijk gebreken geconstateerd die nog nazorg behoeven.
Een inhaalslag dient hier nog behaald te worden.

5.5 Enkele voorbeelden uit de inspectie

		Door plantengroei voorheen is de trim losgeraakt. Onjuist aangebrachte voorzieningen. Hierdoor lekkage in het gebouw en dakbeschot aangetast Koude bruggen
		Beschadigingen en houtrot
		Dakrand aluminium onvoldoende overlap. Noodreparatie nooit definitief gerepareerd.
		Linoleum en de onderlaag losliggend. Door werking gebouw

		Tegels verzakt door mogelijke lekkage.
  		Houtrot / scheuren
 		Het voegwerk van vloertegels doucheruimtes ernstig verweerd en vervuild.

6. DUURZAAMHEID

6.1 Duurzaamheidsmaatregelen in het DMOP

De resultaten van de inspecties zijn in de vorm van een DMOP verwerkt in het softwaresysteem Ultimo van de gemeente. Tevens zijn hierin voorstellen gedaan voor de ingrepen in het kader van duurzaamheid. Deze voorstellen betreffen een duurzaam alternatief voor reeds geplande ingrepen op natuurlijke momenten.

Duurzaamheid kent vele invalshoeken. Met het opstellen van het DMOP is rekening gehouden met toepasbare duurzame materialen en installaties in gebouwen. Door het ontbreken van een duurzaamheidsbeleid ten tijde van het opstellen van het DMOP zijn er voor het DMOP 25 “standaard” duurzame toepassingen bepaald. Deze zijn meegenomen in de opnamestaat, waardoor er een Duurzaam DMOP is ontstaan.

Er is rekening gehouden met het feit dat het toepassen van maatregelen op natuurlijke momenten kan plaatsvinden. Als voorbeeld: Wanneer een ketel vervangen moet worden, ter plaatse een warmtepompen toe te passen of bij vervanging van dakbedekking extra dakisolatie aan te brengen.

Opgemerkt dient te worden dat niet in alle gevallen een één op één vervanging of toepassing mogelijk is. Er kunnen zich diverse technische bezwaren voordoen. Extra dakisolatie zou bijvoorbeeld niet of zeer moeilijk aan te brengen zijn door bouwkundige bezwaren, zoals een beperkt belastbare constructie.

Ook bij de toepassing van warmtepompen zal goed gekeken moeten worden of dit zondermeer uitvoerbaar is. Installaties en leidingsystemen zijn in het verleden met andere uitgangspunten en eisen ontworpen. Hierdoor zijn mogelijk aanvullende voorzieningen noodzakelijk.

De maatregelen die zijn opgenomen in het DMOP bestaan o.a. uit de volgende (hoofd)maatregelen:

- Dakisolatie
- Triple glas
- Ledverlichting
- Warmtepompen
- Toerenregeling / gelijkstroompompen
- Warmte terugwinning
- Aanwezigheid- en daglichtregel verlichting
- Zonnecollectoren, zonnepanelen
- Gevelisolatie /spouwisolatie /vloerisolatie
- Hybride ketel/warmtepomp, pompen- en appendages isolatie
- Afkoppeling hemelwater/ infiltratie in bodem.



Vloer isolatie



zonneboiler



zonnepanelen

Met verduurzaming wordt ook steeds meer rekening gehouden met toepassing van duurzame materialen en te recyclen materialen bij de uitvoering van groot onderhoud. Hierbij valt te denken aan: Het hergebruik van verwijderde dakbedekking, vrijkomende afvalstromen zoals deuren, kozijnen, puin, vloerbedekking en toepassing van duurzamere materialen (o.a. FSC hout).

Ook duurzaamheidsmaatregelen die een relatie hebben met andere beleidsterreinen zijn soms opgenomen in de DMOP. Dit betreft het afkoppelen van hemelwaterafvoeren (HWA), wat ook een bijdrage levert aan tegengaan verdroging, wateroverlast, hittestress en verminderde belasting van het rioolstelsel.

Resultaat op gebied van duurzaamheid als gevolg van de maatregelen uit DMOP

In de DMOP is een tweedeling gemaakt enerzijds voor de kosten van onderhouds vervangingen en anderzijds met maatregelen op gebied van duurzaamheid. Deze duurzaamheidsmaatregelen kennen een splitsing tussen investering en onderhoud. Kiest men ook voor de voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen dan wordt een goede, eerste stap gemaakt naar de gevraagde reductie uit het klimaatkkoord.

6.2 Nader onderzoek verduurzaming

In 2017 is gestart met de inventarisatie van het gemeentelijk vastgoed. Bij deze inventarisatie is uitgegaan van enkele duurzaamheidsmaatregelen zoals beschreven onder paragraaf 6.1 . Recentelijk is het klimaatkkoord afgesloten en tevens is besloten om op termijn naar totaal gasloos gemeentelijk vastgoed over te gaan. Dit was ten tijde van de inventarisatie nog niet aan de orde.

Hierdoor, maar ook om te bepalen hoe in 2030 naar CO₂-neutraal te geraken, zal in een nader onderzoek per gebouw bepaald moeten worden welke aanvullende maatregelen hiervoor nog nodig zijn.

Voor sommige gebouwen zal deze opgave tot CO₂-neutraal een zeer moeilijk zo niet een onmogelijke opgave zijn. Te denken aan bijvoorbeeld monumentale panden waar vanuit bescherming van het cultureel erfgoed niet alle technisch toepassingen mogelijk of toegestaan zijn. Nader onderzoek zal dit uitwijzen.

In 2019 staat het onderzoek naar en uitvoering van de (verplichte) energielabeling van het gemeentelijk vastgoed in de planning. Geadviseerd wordt om dit onderzoek uit te breiden met een onderzoek naar Meerijstad CO₂-neutraal en gasloos. Hiervoor dient een bedrag van € 80.000,00 (excl. btw) eenmalig aanvullend beschikbaar te worden gesteld .

7. FINANCIEEL

7.1 Kosten DMOP

De bevindingen van de conditiemeting, rekening houdend met de vermelde uitgangspunten, resulteren in de onderstaande kostenraming voor het DMOP voor de periode 2019-2028.

Groot Onderhoud (2019-2028):

Groot onderhoud (incl. btw) € 21.624.545

Klein Onderhoud (2019-2028):

Klein onderhoud (incl. btw) € 8.773.293

Beheerskosten (fte toevoegen aan P-budget)

1 fte onderhoudsbeheerder € 870.000

Gebouwen met bijzondere aandacht (2019-2028):

Eerder zijn de gebouwen/objecten met bijzondere aandacht (paragraaf 4.4) genoemd. Indien hiervoor bedragen worden ingevuld dan zou dit puur fictief en niet onderbouwd zijn. Deze zullen daarom in de eerstvolgende actualisatieslag (vier jaar) zo nodig worden bijgeraamd. Mocht zich een situatie voordoen die leidt tot niet uitstelbare investeringen dan zal dit tussentijds ter besluitvorming worden voorgelegd.

7.2 Verduurzaming MOP

Maatregelen op gebied van duurzaamheid (zie maatregelen paragraaf 6.1) opgenomen in het DMOP voor de periode 2019-2028. Dit betreft maatregelen exclusief investeringen in zonnecollectoren en zonnepanelen).

Deze uitgaven voor duurzaamheid bestrijken een periode van 10 jaar waar niet jaarlijks hetzelfde bedrag mee gemoeid is. Uitvoering is afhankelijk van (natuurlijke) vervangingsmomenten. Egalisatie via de onderhoudsvoorziening.

Duurzaamheid binnen DMOP (2019-2028):

Duurzaamheid (incl. btw) € 5.033.671

Beheerskosten duurzaamheid (fte toevoegen aan P-budget)

1 fte onderhoudsbeheerder ambitie duurzaamheid € 870.000

7.3 Extra verduurzaming

Uit het overleg met de accountant blijkt dat échte nieuwe toepassingen voor duurzaamheid moeten worden geactiveerd en afgeschreven. Deze kunnen dus niet worden bekostigd uit de onderhoudsvoorziening.

Het betreft maatregelen en investeringen zoals zonnepanelen en zonnecollectoren. Het gaat hierbij om een totale investering van € 4.729.687 (incl. BTW).

	Bedragen incl. btw, excl. beheerkosten, excl. indexering	Kapitaallasten
	2019-2028	Per jaar
Totaal duurzaamheidsinvesteringen DMOP	€ 4.729.687	
Af: instellingen / verenigingen zelf te investeren	€ - 1.300.000	

Nog te dekken duurzaamheidsinvesteringen DMOP voor rekening gemeente	€ 3.429.687	€ 205.781*
* lasten bij volledige uitvoering in jaar 2019		

Resumerend ziet de financiële doorrekening van het DMOP er als volgt uit:

Groot Onderhoud incl. duurzame vervangingen (2019-2028):

Groot onderhoud (incl. btw)

€ 28.398.217

Klein Onderhoud (2019-2028):

Klein onderhoud (incl. btw)

€ 8.773.293

Duurzaamheid: te activeren en af te schrijven (2019-2028):

Duurzaamheid (incl. btw)

€ 4.729.687

Aanvullend onderzoek verduurzaming o.b.v. de ambitie CO2-neutraal in 2030 voor zover mogelijk.

Eenmalig onderzoek duurzaamheid 2019 (incl. btw)

€ 96.800

Energiebeheer:

Naast de onderhoudskosten uit het DMOP en de duurzaamheidsmaatregelen uit het DMOP wordt in de nota maatschappelijk vastgoed ook gesproken over het inzetten van een energiebeheerder voor het realiseren van reductie energieverbruik. Dit maakt geen onderdeel uit van het DMOP. Voor de volledigheid wordt deze hier wel vermeld.

Energiebeheer ½ fte (structureel toevoegen aan het P-budget)

per jaar € 43.500. Dit is voor de periode 2019-2018:

€ 435.000

7.4 Toelichting noodzaak 2 extra fte's onderhoudsbeheer

Het voorliggende DMOP (en daarbij behorende werkzaamheden) alsook de ambitie op gebied van duurzaamheid noodzaakt tot uitbreiding van de formatie op het WA Vastgoedbeheer met 2 fte.

Het betreft 1 fte onderhoudsbeheer en 1 fte onderhoudsbeheer ambitie duurzaamheid. De kosten voor deze fte's (€87.000 per jaar x 2) zijn in bovenstaande overzichten (paragraaf 7.1 t/m 7.3) meegenomen in de financiële doorrekening van het DMOP.

Deze extra beheerkosten worden o.a. veroorzaakt door:

- Harmonisatie (onderhouds)werkzaamheden waardoor meer aandacht bij gebouwen noodzakelijk is aan verschillende onderhoudswerkzaamheden. In sommige gebouwen werd geen aandacht geschonken aan bepaald (preventief /contract) onderhoud.
- Harmonisatie werkzaamheden wettelijke aspecten waardoor veel meer aandacht bij onderhoud vereist is; denk aan brandveiligheid, dakveiligheid (valbeveiligingen), legionella preventie, RVS ophangingen, elektra veiligheid, keuringen installaties/elektra etc.
In sommige gebouwen werd aan bepaalde aspecten weinig tot geen aandacht geschonken aan dit wettelijk kader.
- Aandacht voor duurzaamheid. Vervanging van installaties door duurzame alternatieven zal meer capaciteit vergen in de voorbereiding en nader onderzoek. Ook toepassen duurzame bouwkundige zaken zoals bv isolatie vergt meer capaciteit in de voorbereiding.

7.5 Aanvullend onderzoek duurzaamheidsmaatregelen

Recentelijk is het klimaatakkoord afgesloten en tevens is besloten om op termijn naar gasloos over te gaan. Dit was ten tijde van de inventarisatie nog niet bekend en is daarom nog niet meegenomen.

Onze raad heeft in november 2018 besloten tot CO2-neutraal in 2030, voor zover mogelijk. Om te bepalen welke aanvullende maatregelen hiervoor nog nodig zijn is een aanvullend onderzoek nodig. Om de ambitie CO2-neutraal, voor zover mogelijk, in kosten uit te kunnen drukken dienen de mogelijkheden per gebouw te worden onderzocht. De kosten van dit onderzoek worden geraamd op € 80.000 excl. btw, eenmalig te dekken uit de algemene reserve. Duidelijk is wel dat met CO2-neutrale maatregelen geen extra energiebesparing kan worden gerealiseerd. Evenmin zijn er nu dekkingsmiddelen voor handen voor eventuele noodzakelijke aanvullende (duurzaamheids)investeringen.

De kosten voor dit aanvullend onderzoek worden geraamd op € 80.000 (excl. btw), eenmalig bedrag in 2019

7.6 Verklaring hogere kosten onderhoud

1a	Fte onderhoudsbeheer	€ 870.000	
1b	Volgens het DMOP is voor alleen groot- en klein onderhoud periode 2019 – 2028 een bedrag nodig van:	€ 30.397.838 exclusief duurzaamheid	
	Totaal		€ 31.267.338
2a	In de gemeentebegroting is meerjarig rekening gehouden met een jaarlijks budget voor Groot- en Klein onderhoud. Voor de periode van 10 jaar is dit:	€ 18.599.860	
2b	Daarnaast is er sprake van een opgebouwde reserve voor onderhoud gebouwen. Per 1 januari 2018 bedraagt deze reserve:	€ 6.593.387	
2c	Stelpost	€ 199.220	
	Totaal		€ 25.392.467
3	Verschil benodigd voor de periode van 10 jaar (excl. Duurzaamheid) Dit is per jaar een tekort van:		€ 5.874.871 € 587.537

Hogere kosten voor regulier onderhoud voor de periode 2019-2028 t.o.v. voormalige storting in de drie gemeenten zijn mede te verklaren als volgt:

1. Meer vastgoed in de portefeuille bij vastgoedbeheer (€ 174.329):

Met de fusie zijn taken heringedeeld waarbij verschillende onderhoudstaken voor objecten overgeheveld zijn naar het atelier Vastgoedbeheer zoals:

- Kinderboerderij Kienehoeve
- Dierenverblijven/dierenparken Veghel (Julianapark, Veghel Zuid, Volière Erp) en Schijndel
- Spectrum
- Milieustraten (Veghel/Schijndel)
- MOB complex

2. Prijsindexering vanaf periode 2014/2015 -2019 (plm. 12 á 15 %) (bedrag per jaar € 278.997)

De MOP van de drie oorspronkelijke gemeenten dateren uit de periode 2014/2015. Na deze periode heeft geen actualisatie en dus ook geen indexering meer plaats gevonden.

3. Harmonisering van het onderhoudsbeleid (niet exact in € uit te drukken)

Met de opstelling van het DMOP Meierijstad heeft tevens een harmonisatie plaats gevonden van verschillende onderhoudsactiviteiten; maar ook van onderhoud-normkosten.

Ook harmonisatie van verschillende wettelijke aspecten denk aan legionellapreventie, RVS ophangingen, brandveiligheid, periodieke keuringen en periodiek onderhoud milieustraten, valbeveiligingen etc.

In de oude MOP van enkele gemeenten waren sommige van deze activiteiten niet of slechts deels opgenomen.

4. Uitgesteld onderhoud

Vanwege de voorgenomen fusie en de opstartfase van Meierijstad is gepland onderhoud uitgesteld en daarmee terecht gekomen in een slechtere conditie-staat en is er achterstallig onderhoud ontstaan. Wat leidt tot meerkosten in het onderhoud.

7.7 Verklaring hogere kosten duurzaamheid

		Tussenbedrag	Totaal bedrag
1a	Volgens het DMOP is voor groot onderhoud duurzaamheidsmaatregelen(periode 2019 – 2028) een bedrag nodig van:	€ 5.033.671	
1b	1 fte onderhoudsbeheer ambitie duurzaamheid	€870.000	
	Totaal		€ 5.903.671
2	In de gemeentebegroting is meerjarig rekening gehouden met een jaarlijks budget voor duurzaamheid. Voor de periode van 10 jaar is dit:		€ 4.000.000
3	Verschil op jaarbasis voor duurzaamheidsmaatregelen (dit is exclusief beheerskosten)		€ 1.903.671
	Dit is per jaar een tekort van		€ 190.367

Daarnaast is er in 2019 eenmalig een bedrag van 96.800 (incl. btw) voor onderzoek CO2-neutraal.

8. DEKKING

8.1 Dekking MOP

Onderhoudskosten volgens MOP	Bedragen incl. btw, excl. beheerkosten, excl. indexering		
	2019-2028	Per jaar	
Groot Onderhoud, excl. duurzaamheidsmaatregelen	€ 21.624.545	€ 2.162.454	
Klein Onderhoud	€ 8.773.293	€ 877.329	
Beheerkosten: 1 fte	€ 870.000	€87.000	
Totaal "regulier" onderhoud KO en GO	€ 31.267.838	€ 3.126.783	
Totaal aanwezig dekking	€ - 25.392.467	€ - 2.539.246	
Nog te dekken	€ 5.875.371	€ 587.537	
Verwerken meerkosten gemeentewerven in rioolheffing	€ -173.240	€ - 17.324	
Verwerking meerkosten milieustraten en gemeentewerven in afvalstoffenheffing	€ - 1.365.918	€ - 136.592	
Stelposten prijzen 15% (inhaalslag indexering laatste 5 jaren)	€ 2.789.979	€ 278.997	
Totale dekkingsmogelijkheden	€ - 4.329.137	€ - 432.913	
Structureel ten laste van algemene middelen vanaf 2020 (2019: ineens uit Alg. Reserve)	€ 1.546.234	€ 154.624	

8.2 Dekking verduurzaming DMOP

	Bedragen incl. btw, excl. beheerkosten, excl. indexering		
	Uitgaven 2019-2028	Lasten per jaar	Investering
Extra kosten GO i.v.m. duurzaamheid	€ 5.033.671	€ 503.367	
1 fte onderhoudsbeheer ambitie duurzaamheid	€ 870.000	€ 87.000	
Totaal duurzaamheid	€ 5.903.671	€ 590.367	
Aanwezige dekking in begroting			
Budget duurzaamheid	€ - 4.000.000	€ - 400.000	
Verwerken meerkosten gemeentewerven in rioolheffing	€ - 214.590	€ 21.459	
Verwerking meerkosten milieustraten en gemeentewerven in afvalstoffenheffing	€ - 209.197	€ - 20.920	
Totale dekkingsmogelijkheden	€ 4.442.778	€ 442.379	
Structureel ten laste van algemene middelen vanaf 2020	€ 1.479.883	€ 147.988	
Eenmalig 2019 uit Alg. Reserve			

Samenvattend heeft het DMOP inclusief verduurzamingsmaatregelen voor de periode 2019-2028 een tekort van € 307.451 per jaar.

	Jaarlijks nog te dekken	Dekkingsmogelijkheid	Jaarlijks tekort
1. MOP	€ 587.537	€ 432.913	€ 154.624
2. Verduurzaming	€ 590.367	€ 442.379	€ 147.988
3. Extra verduurzaming	€ 205.781	€ 205.781	0
4. Energiebeheer	€ 43.500	€ 38.661	€ 4.839
5. CO2-neutraal*	p.m.	0	p.m.
	€ 1.427.185	€ 1.118.834	€ 307.451
*Eenmalig onderzoek 2019 (incl. btw)	€ 96.800		€ 96.800

9. SUBSIDIES

Door bureau More is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van subsidies voor diverse duurzame maatregelen. De rapportage van bureau More is als bijlage bijgesloten.

Omdat de doorkijk en duidelijkheid omtrent subsidies vaak maar een korte tijdbestek (2 á 3 jaar) betreffen wordt geadviseerd om vooralsnog geen rekening te houden met mogelijke subsidies.

Uit het onderzoek van bureau More blijkt dat gemeenten voor sommige subsidies niet in aanmerking komen in tegenstelling tot instellingen en verenigingen die voor dergelijke subsidies wel voor in aanmerking komen.