

**Duurzaam meerjarig
onderhoudsplan gebouwen 2018
gemeente Gemert-Bakel**

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Uitgangspunten onderhoudsplan gebouwen.....	3
2.1	Uitgangspunten onderhoudsplan gebouwen	3
2.2	Van MJOP naar DMJOP	4
2.3	Eén voorziening gebouwen	4
2.4	Kwaliteitsniveau onderhoud.....	5
2.5	Afbakening onderhoudsplan.....	6
3.	Onderhoud	7
3.1	Soorten onderhoud.....	7
3.2	Uitgaven groot onderhoud	8
3.3	Dekking groot onderhoud	8
3.4	Uitgaven levensduurverlengend onderhoud of investeringen	9
3.5	Dekking levensduurverlengend onderhoud of investeringen.....	9
4.	Kosten per uitgangspunt.....	10
5.	Werkwijze.....	11
5.1	Looptijd plan.....	11
5.2	Jaarlijkse werkwijze.....	11
6.	Bijlage uitgaven per pand.....	12

1. Inleiding

Op 20 april 2017 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het beleidsplan gebouwen vastgesteld. Dit beleidsplan is basis voor het duurzaam meerjaren onderhoudsplan gebouwen wat nu voorligt (ook wel onderhoudsplan genoemd).

De gemeente Gemert-Bakel heeft een vastgoedportefeuille opgebouwd van ongeveer 156 gebouwen die variëren van grote gebouwen zoals De Eendracht tot kleine gebouwen zoals woningen en woonwagens. Voor het onderhoud hiervan is een onderhoudsplan nodig.

In het beleidsplan gebouwen is gesteld dat we als gemeente van klachtenonderhoud naar planmatig onderhoud willen. Het huidige beheer is voornamelijk gericht op reageren op klachten en daarom meer adhoc. Met een aantal duidelijk keuzes en richtlijnen ontstaat er ruimte om het onderhoud meer planmatig uit te voeren waardoor (tijdrovende) adhoc werkzaamheden verminderd kunnen worden.

2. Uitgangspunten onderhoudsplan gebouwen

2.1 Uitgangspunten onderhoudsplan gebouwen

In het beleidsplan zijn een aantal uitgangspunten opgenomen welke van directe invloed zijn op dit onderhoudsplan. Deze uitgangspunten zijn:

Uitgangspunt 6: Panden die (op termijn) aan de markt worden aangeboden worden in verkoopbare staat gebracht om de verkoopbaarheid te verbeteren.

Uitgangspunt 11: Voor alle gebouwen is de norm een redelijke conditie van onderhoud. Uitzondering hierop is de entree van het gemeentehuis waarvoor de norm een goede conditie is en de slooppanden waar een slechte tot zeer slechte conditie wordt geaccepteerd.

Uitgangspunt 12: Het meerjarig onderhoudsplan (MJOP) wordt vanaf 2017 geactualiseerd naar een duurzaam meerjarig onderhoudsplan (DMJOP). Waar mogelijk worden subsidies binnengehaald. Energieneutraal in 2030 is daarbij de doelstelling.

Uitgangspunt 13: Investerings in duurzaamheid worden vooral toegepast in dienstgebouwen en maatschappelijke kernaccommodaties. In overige gebouwen wordt alleen geïnvesteerd in duurzaamheid als deze investering naar verwachting kan worden terugverdiend door de gemeente.

Uitgangspunt 16: In het meerjaren onderhoudsplan worden de benodigde middelen voor legionella opgenomen.

Uitgangspunt 17: In het meerjaren onderhoudsplan worden de benodigde maatregelen om te voldoen aan wettelijke dakbeveiliging opgenomen.

Uitgangspunt 18: In het meerjarig onderhoudsplan worden periodieke inspecties op basis van NEN 3140 opgenomen. Voor meer eenvoudige gebouwen wordt volstaan met de NEN 1010 norm.

Uitgangspunt 19: In het meerjarig onderhoudsplan worden periodieke inspecties brandveiligheid opgenomen voor de dienstgebouwen en maatschappelijke kernaccommodaties.

Uitgangspunt 23: Alle (eigen) gebouwen onderbrengen in één onderhoudsplan en één voorziening.

Al deze uitgangspunten zijn verwerkt in het voorliggende onderhoudsplan.

2.2 Van MJOP naar DMJOP

Doelstelling is dat in 2030 de belangrijkste gemeentelijke gebouwen volledig energieneutraal zijn. Daarom is het voorheen meerjarig onderhoudsplan (MJOP) nu geactualiseerd naar een duurzaam meerjarig onderhoudsplan (DMJOP).

Duurzame oplossingen zijn financieel het meest interessant als die toegepast worden op natuurlijke momenten. Bijvoorbeeld als kozijnen moeten worden vervangen kan ook direct gekeken worden naar het aanbrengen van beter isolerend glas of effectievere ventilatievoorzieningen. Deze momenten zijn zo veel mogelijk benut in het voorliggende onderhoudsplan. Daarbij is er vanuit gegaan dat de investeringen in duurzaamheid 1 op 1 worden terugverdiend in lagere energielasten.



Zonnepanelen geïntegreerd in dakbedekking (werk met werk, natuurlijke momenten)

2.3 Eén voorziening gebouwen

Er waren voorheen diverse onderhoudsvoorzieningen voor gebouwen. Gebouwen waren niet geconcentreerd in één onderhoudsplan maar verspreid. Daarnaast was het onderhoud van bijvoorbeeld de sporthallen geregeld in het onderhoudsplan sport en niet in het onderhoudsplan gebouwen. In het beleidsplan gebouwen is daarom uitgesproken dat het wenselijk is om te komen tot één onderhoudsplan met daaraan verbonden één voorziening voor vastgoed. Met dit onderhoudsplan gebouwen is hier nu invulling aangegeven.

Door het hanteren van één onderhoudsplan is er een integralere aanpak van gebouwenbeheer mogelijk en kan de vastgoedregisseur beter haar of zijn rol invullen. Bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid of veiligheid. Het hanteren van één voorziening sluit ook aan op één van de uitgangspunten van de 'nota reserves en voorzieningen 2016' (gemeenteraad juli 2016). Daarin staat opgenomen dat vereenvoudiging wordt toegepast binnen de reserves en voorzieningen waar mogelijk.

2.4 Kwaliteitsniveau onderhoud

Wij hanteren de landelijke conditiemeting van gebouwen als basis voor ons beheer (NEN 2767). Daarin worden de volgende zes metingen onderscheiden:

Conditie	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

Zoals in het beleidsplan gebouwen vastgesteld hanteren wij voor al onze gebouwen een redelijke conditie (categorie 3) als norm voor het beheer. Uitzondering hierop is de entree van het gemeentehuis. Daarvoor is de norm een 'goede conditie' (categorie 2) vanwege het representatieve karakter van dit deel van het gebouw.



Entree gemeentehuis onderhoud categorie 2 (goede conditie)

Voor panden die gesloopt gaan worden hanteren we de laatste twee categorieën (5 en 6). Als daarbij de veiligheid voor de omgeving in het geding komt worden daarvoor toereikende maatregelen genomen.

2.5 Afbakening onderhoudsplan

Het onderhoudsplan is een allesomvattend onderhoudsplan voor al onze gemeentelijke gebouwen. Daarbij is onderstaande afbakening gehanteerd:

- Panden waarvan het totale meerjarig onderhoud is ondergebracht in een contract zijn niet meegenomen in het onderhoudsplan. Dit aangezien het onderhoud niet vanuit de voorziening wordt betaald maar uit het exploitatiebudget
- Bij panden welke onderdeel vormen van een Vereniging van Eigenaren (VvE), wordt het onderhoud door de betreffende VvE uitgevoerd. Hiervoor wordt jaarlijks een bijdrage betaald aan de VvE vanuit het exploitatiebudget waarbij de VvE dan verantwoording draagt voor het onderhoud.
- Onderhoud aan de Milieustraat komt volledig ten laste van post afvalstoffenheffing. Het pand is daarom niet opgenomen ten laste van de voorziening gebouwen.
- (Stand alone) Scholen zijn, met uitzondering van De Pandelaar, zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan het pand.
- Buitensportverenigingen zijn zelf verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de accommodatie.
- Voor een enkele vereniging geldt dat de gemeente daar nog éénmalig moet bijdragen aan groot onderhoud van het dak. Het budget hiervoor was voorheen opgenomen in de voorziening sport.
- Voor het legionellabeheer dient de gemeente in een aantal gebouwen nog technische aanpassingen te doen. Dit zodat er een drinkwaterinstallatie beschikbaar is welke voldoet aan de huidige technische eisen.
- Gebouwen welke in gebruik zijn gegeven waarbij de gebruiker verantwoordelijk is voor het onderhoud, zijn niet opgenomen in het onderhoudsplan.
- Panden waarbij speciale afspraken zijn gemaakt (bijvoorbeeld; gemeente draagt zorg voor vervanging dak) zijn alleen deze onderhoudswerkzaamheden opgenomen.
- Projectpanden (tijdelijk in bezit) zijn niet opgenomen. Wanneer er kosten gemaakt worden komt dit ten laste van het betreffende exploitatieplan.

3. Onderhoud

3.1 Soorten onderhoud

Er zijn drie soorten onderhoud te onderkennen met ieder hun eigen financieringswijze. Deze driedeling is ook als zodanig opgenomen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Wij volgen deze lijn. De drie soorten onderhoud zijn:

- Dagelijks onderhoud inclusief onderhoudscontracten
- Groot onderhoud
- Levensduur verlengend onderhoud of investeringen

Hieronder een beschrijving per soort en de relatie met het voorliggende onderhoudsplan.

Dagelijks onderhoud en onderhoudscontracten

Onder dagelijks onderhoud wordt verstaan de kleinere onverwachte reparaties. Op basis van een demarcatielijst wordt bepaald of dit onderhoud aan de huurder of aan de verhuurder (=gemeente) toekomt.

Het vastmaken van losgekomen gevelbekleding is bijvoorbeeld dagelijks onderhoud wat toebehoort aan de verhuurder. Het schoonhouden van deze gevelbekleding is een verantwoordelijkheid van de huurder.

Het dagelijks onderhoud maakt geen onderdeel uit van onderhoudsplan. In de exploitatie staan daar jaarlijkse budgetten voor opgenomen. Deze zijn toereikend.

Daarnaast zijn er een aantal onderhoudscontracten afgesloten. Voor een aantal grote gebouwen hebben wij in het verleden Design Construct Maintenance (DCM) toegepast. Dit betekent dat de aannemer die het ontwerp heeft gemaakt ook de bouw heeft gedaan en voor een periode van 10-15 jaar het onderhoud doet. Hiervoor zijn jaarlijks budgetten in de begroting opgenomen. Deze maken daarom geen onderdeel uit van het voorliggende onderhoudsplan.



Het gemeentearchief, voorbeeld van een gebouw met onderhoudscontract

Groot onderhoud

Onder groot onderhoud worden (geplande) onderhoudskosten verstaan die nodig zijn om het object gedurende de levensduur op een bepaald kwaliteitsniveau te houden. Dat wil zeggen naar behoren laten functioneren en een bepaalde representativiteit laten behouden. Een voorbeeld hiervan is schilderwerk wat om de 6 jaar gedaan wordt.

Dit onderhoud maakt onderdeel uit van het onderhoudsplan en komt ten laste van de voorziening gebouwen.

Levensduurverlengend onderhoud of investeringen

Dit zijn investeringen die aan een gebouw worden gedaan en leiden tot een substantiële levensduurverlenging van het gebouw. Dit is het geval bij bijvoorbeeld vervanging of renovatie van een dak. Of het betreft het aanbrengen van nieuwe, nu niet aanwezige, onderdelen zoals het plaatsen van zonnepanelen.

De uitgaven hiervoor maken ook onderdeel uit van het onderhoudsplan en komen niet ten laste van de voorziening maar worden geactiveerd conform BBV en eigen financieel beleid.

3.2 Uitgaven groot onderhoud

Als bijlage is een overzicht opgenomen van alle uitgaven die uit de voorziening gebouwen worden betaald. Samengevat komt dit neer op:

	2018	2019	2020	2021	2018-2037
Uitgaven	€ 972.566	€ 25.153	€ 474.238	€ 174.992	€ 5.141.008

In de volgende paragraaf staat de dekking hiervan aangegeven.

3.3 Dekking groot onderhoud

Op dit moment zijn er diverse voorzieningen voor gebouwen. Deze worden allemaal samengevoegd in één voorziening conform het beleidsplan. Ook de sportgebouwen worden hieraan toegevoegd. De voorziening sport blijft wel in stand maar dient dan alleen voor velden en dergelijke (geen sportgebouwen zijnde).

Jaarlijks wordt er op dit moment € 223.220 gestort in de verschillende voorzieningen gebouwen. Daarnaast is in de voorziening sport nu een eenmalig bedrag van € 128.446 opgenomen voor groot onderhoud sportgebouwen. Dit eenmalige bedrag wordt overgeheveld van de voorziening sport naar de nieuwe voorziening gebouwen.

Groot onderhoud	2018	2019	2020	2021
Benodigde storting	€ 223.220	€ 223.220	€ 223.220	€ 223.220
Dekking huidige storting	€ 223.220	€ 223.220	€ 223.220	€ 223.220
Bij te storten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

De huidige stortingen in de voorzieningen is aangevuld met de eenmalige overheveling uit de voorziening sport. De nieuwe voorziening gebouwen is daarmee toereikend voor het onderhoudsplan gebouwen 2018-2037.

Theoretisch gezien loopt de voorziening in een aantal jaren negatief (2032 t/m 2035) om in 2036 weer positief te zijn. Deze negatieve jaren zijn voor nu geen probleem. De provincie beoordeelt de meerjarenbegroting en het onderhoudsplan namelijk enkel op de jaren 2018 t/m 2021 en daarnaast wordt de voorziening weer positief in 2036.

3.4 Uitgaven levensduurverlengend onderhoud of investeringen

Als bijlage is een overzicht opgenomen van alle investeringen die worden geactiveerd. Op het moment dat een investering wordt gedaan ten behoeve van levensduurverlengend onderhoud of een nieuwe investering leidt dit tot afschrijvingslasten en rentelasten (samen zijn dit de kapitaallasten).

	2018	2019	2020	2021	2018-2037
Investeringsbedrag	€ 1.500.305	€ 0	€ 1.645.796	€ 260.601	€ 13.947.101

Investeringslasten leiden altijd in het jaar daarop tot de eerste kapitaallasten. In de volgende paragraaf staat de hoogte en de dekking van deze kapitaallasten aangegeven.

3.5 Dekking levensduurverlengend onderhoud of investeringen

Levensduur verlengend onderhoud en investeringen in gebouwen worden conform het BBV en ons eigen beleid geactiveerd. Dit betekent dat de kosten hiervan gedragen worden in de jaren dat gebruikers er nut van hebben. De afschrijving van de investeringen starten het jaar na realisatie. Een nieuw plat dak gaat bijvoorbeeld 20 jaar mee. Als deze investering gedaan wordt in 2018 dan worden de kosten hiervan evenredig verdeeld over de periode 2019 – 2038. Boven op de jaarlijkse afschrijving komen dan nog rentekosten voor de investering. De afschrijving en rente gezamenlijk worden zoals hierboven aangegeven kapitaallasten genoemd.

Voor deze kosten zijn een drietal dekkingsmogelijkheden in de begroting:

- Duurzaamheid
- Onderhoudsplan 2014
- Stelpost kapitaallasten

Hieronder een toelichting per dekkingsmogelijkheid.

Duurzaamheid

De investeringen in duurzaamheid leiden tot lagere energielasten. Gerekend is dat investeringen een-op-een worden terugverdiend vanaf jaar 1 investering.

Onderhoudsplan 2014

In 2014 is het eerdere onderhoudsplan gebouwen door de gemeenteraad vastgesteld en daarbij is ook al het levensduurverlengend onderhoud geactiveerd. Hiervoor zijn kapitaallasten begroot. Deze bedragen zijn in de meerjarenraming 2018-2021 nog niet volledig benut. Dit niet benutte deel kan als dekking worden ingezet.

Stelpost kapitaallasten

Aan het einde van de afschrijvingstermijn lopen de kapitaallasten van een investering af. Op het moment er nog geen nieuwe investering gepland staat zou dat een voordeel opleveren voor de begroting. Dit is in de meeste gevallen echter een schijnvoordeel. Daarom zijn deze middelen in de begroting veiliggesteld voor nieuwe toekomstige investeringen door het opnemen van een stelpost. Het onderhoudsplan gebouwen omvat alles en daarom kan de stelpost kapitaallasten gebouwen worden ingezet als dekking.

Samengevat is de dekking met bijbehorende bedragen als volgt:

Levensduur verlengend	2018	2019	2020	2021
Kapitaallasten	€ 0	€ 112.523	€ 110.647	€ 232.207
<i>Dekking duurzaamheid</i>	€ 0	€ 16.338	€ 16.066	€ 48.613
<i>Dekking onderhoudsplan 2014</i>	€ 30.450	€ 42.943	€ 42.235	€ 41.528
<i>Dekking stelpost kapitaallasten</i>	€ 42.516	€ 44.854	€ 125.718	€ 186.960
Overschot/tekort	€ 72.966	€ -8.388	€ 73.371	€ 44.894

Met uitzondering van 2019 blijven we de komende begrotingsperiode ruim binnen de beschikbare budgetten waardoor bijraming niet nodig is.

4. Kosten per uitgangspunt

Na vaststelling van het beleidsplan gebouwen in april 2017 is gestart met het opstellen van een DMJOP. De financiële gevolgen van het beleidsplan worden nu inzichtelijk bij het onderhoudsplan. Bij vaststelling van het beleidsplan gebouwen is daarom gesteld dat de gemeenteraad nog ruimte heeft om het beleidsplan bij te stellen indien dit nodig wordt geacht. Om deze reden zijn conform afspraak de kosten van de verschillende uitgangspunten op een rijtje gezet.

De kosten zijn op een rij gezet voor de komende vier begrotingsjaren (2018-2021) en voor de totale looptijd van het plan (2018-2037).

Uitgangspunt	2018	2019	2020	2021	2018-2037
Duurzaamheid	€ 217.842	€ 0	€ 437.591	€ 0	€ 1.883.714
Dakveiligheid	€ 4.763	€ 0	€ 0	€ 0	€ 109.575
Legionella	€ 239.550	€ 0	€ 0	€ 0	€ 239.550
Panden in verkoop	€ 123.454	€ 0	€ 85.732	€ 3.315	€ 828.974
Totaal	€ 585.609	€ 0	€ 523.323	€ 3.315	€ 3.061.813



De Wilg, voorbeeld van een pand in verkoop waar onderhoud op gepleegd wordt

De uitgangspunten kunnen betaald worden binnen de huidige begroting en daarom is bijstelling van deze uitgangspunten vanuit financieel oogpunt niet noodzakelijk.

5. Werkwijze

5.1 Looptijd plan

Het duurzaam meerjarig onderhoudsplan is opgesteld voor de periode 2018-2037.

Prijzen van werkzaamheden kunnen wijzigen, BTW percentages veranderen en de onderhoudsstaat van verschillende delen van het pand kunnen variëren afhankelijk van verschillende omstandigheden. Daarom wordt het DMJOP om de vier jaar herzien en weer met vier jaar verlengd. Op deze manier blijft het plan actueel en kunnen bepaalde werkzaamheden uitgesteld worden of juist naar voren gehaald worden en blijft het vastgoed in de gewenste conditie. De periodieke herziening van het DMJOP vindt plaats door de gemeenteraad.

De eerstvolgende herziening van het onderhoudsplan is in 2021.

5.2 Jaarlijkse werkwijze

Voorafgaand aan ieder jaar wordt door het college van B&W een jaarplan opgesteld binnen de beschikbare middelen en kaders van het onderhoudsplan gebouwen. In dit jaarplan staan de werkzaamheden opgenomen voor het komende jaar. Door te werken met dergelijke plannen kan de vastgoedregisseur planmatig te werk gaan. Verder vindt er een praktische toets plaats. Zijn werkzaamheden nog niet nodig in het betreffende jaar dan kunnen deze nog worden uitgesteld.



Jaarlijkse praktische toets of werkzaamheden nodig zijn

6. Bijlage uitgaven per pand

In deze bijlage staan de uitgaven per pand aangegeven voor de looptijd van het onderhoudsplan, 2018 tot en met 2037. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de uitgaven voor groot onderhoud en de uitgaven voor levensduurverlengend onderhoud of investeringen.