

Gemeente Hellevoetsluis
Beheerplan
vastgoedportefeuille
2016-2019



Datum : **14 september 2015**
Ons kenmerk : VG/15609/5767
Opgesteld door : Henri van den Berg i.s.m. gemeentelijke projectgroep

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstelling	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Samenvatting	4
3	Huidige situatie	6
3.1	Areaal per cluster/gebouwtype	6
3.2	Verkoopstrategie	6
3.3	Conditie volgens NEN 2767	7
3.3.1	Scholen + gymzalen	7
3.3.2	Sportcomplexen	7
3.3.3	Monumenten	7
3.3.4	Overige gebouwen	8
3.3.5	Verkoop binnen 5 jaar	8
3.3.6	Verkoop nu	8
4	Uitgangspunten	9
4.1	Wettelijk kader	9
4.2	Beleidskader	9
4.3	Financieel kader	9
4.4	Onderhoudsstrategie	10
4.4.1	Systematiek NEN 2767	10
4.4.2	Gedifferentieerd onderhoudsniveau	12
4.4.3	Overige randvoorwaarden beheer en onderhoud	14
5	Beheerkosten	16
5.1	Basis raming	16
5.2	Optimalisatie basis raming	17
6	Vergelijking benodigd met beschikbaar budget	20
6.1	Reserve huisvesting onderwijs (HVZ)	20
6.2	Toelichting verschil Reserve huisvesting onderwijs (HVZ)	20
6.3	Exploitatie budget	21
6.4	Toelichting verschil algemeen	22
	Bijlage 1 Definities onderhoud	23
	Bijlage 2 Objectenlijst vastgoed	24
	Bijlage 3 Grafieken onderhoudskosten	28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Hellevoetsluis is in het bezit van ca. 53 verschillende vastgoedobjecten. De provincie heeft geconstateerd dat een aantal beheerplannen voor het onderhoud van de kapitaalgoederen gedateerd zijn. Om de gemeentelijke voorzieningen duurzaam in stand te houden en om kapitaalvernietiging te voorkomen, is een geactualiseerd beheerplan noodzakelijk.

1.2 Doelstelling

Het doel van dit beheerplan is inzicht te geven in het beheer en onderhoud van de gemeentelijke vastgoedobjecten en de daarvoor benodigde budgetten voor de periode 2016-2019.

1.3 Leeswijzer

Op de eerst volgende pagina wordt in het kort een samenvatting weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de huidige situatie. In hoofdstuk 4 staan de uitgangspunten, waaronder de onderhoudsstrategie waar dit beheerplan op gebaseerd is. De beheerkosten staan beschreven in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 wordt een vergelijking gegeven tussen het benodigde en het beschikbare budget.

2 *Samenvatting*

CONDITIE

Begin 2015 is bij ca. 53 vastgoedobjecten van de gemeente Hellevoetsluis een conditiemeting volgens NEN 2767 uitgevoerd. Een inspecteur heeft daarbij volgens deze genormeerde methode onafhankelijk de conditiescore van de panden bepaald op een schaal van 1 tot 6, waarbij 1 zeer goed is en 6 zeer slecht (rijp voor sloop). Daaruit blijkt dat een groot deel van de panden als gevolg van het in de afgelopen jaren uitgevoerde onderhoud momenteel gemiddeld een conditieniveau 3 heeft. Uitzondering daarop zijn de verkoop panden die in een duidelijk slechtere conditie verkeren. De panden die nu in de verkoop staan scoren zelfs slecht (conditieniveau 5).

ONDERHOUDSSTRATEGIE

Uitgaande van het een gemiddelde onderhoudsniveau 4 (volgens "Beleidskader gemeentelijk Vastgoed", mei 2013) is in het kader van het beheerplan onderzoek gedaan naar het meest optimale onderhoudsniveau van de diverse gebouwonderdelen.

Voor buitenschilderwerk is dat onderhoudsniveau 3 om gevolgschade (houtrot) te voorkomen en vanwege het sterk esthetisch bepalende effect. Voor monumenten (beeldbepalend in de Vesting) is in dit beheerplan voor alle gebouwonderdelen uitgegaan van een onderhoudsniveau 3. Daarmee wordt aangesloten bij het algemeen geldende iets hogere kwaliteitsniveau van de buitenruimte in de Vesting en bij de Richtlijnen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Voor alle gebouwonderdelen van de overige vastgoedobjecten is conditieniveau 4 het meest optimaal.

Een uitzondering op bovengenoemde onderhoudsstrategie vormen de panden die in de verkoop staan. Deze panden worden minimaal onderhouden. Voor deze panden lopen de verkooponderhandelingen en er zouden hoge kosten moeten worden gemaakt om het achterstallig onderhoud, wat met name bij de panden uit het cluster 'verkoop nu' aan de orde is, weg te werken. Met name wanneer de lopende verkooponderhandelingen mislukken zijn aan deze strategie risico's verbonden. Zo zal door het niet onderhouden de technische staat van de panden verder achteruitgaan en zal deze verslechtering eventuele prijsvorming en verkoopbaarheid in de markt nadelig beïnvloeden.

BEHEERKOSTEN RESERVE HUISVESTING ONDERWIJS (HVVZ)

Op basis van de actuele onderhoudstoestand is het benodigde onderhoud bepaald en geraamd op basis van de actuele onderhoudstoestand en het bepaalde onderhoudsniveau.

Voor de panden (scholen en gymzalen) waarvan het onderhoud wordt gefinancierd vanuit de reserve huisvesting onderwijs (HVVZ) bedraagt het huidige in de begroting

opgenomen budget gemiddeld € 197.780 per jaar. Het benodigde budget is berekend op gemiddeld € 308.597 per jaar.

Het verschil kan verklaard worden doordat kosten voor inspectie en keuringen, preventief onderhoud en onderhoud aan terreinen in de ramingen zijn meegenomen terwijl dat in het verleden niet is gedaan. Ook zijn kosten geraamd voor de voorbereiding, administratie en toezicht van onderhoudswerkzaamheden.

Bij het vaststellen van het huisvestingsprogramma onderwijs 2016 zal een meerjaren doorkijk inzicht in het verloop van de reserve onderwijs geven.

BEHEERKOSTEN EXPLOITATIE BUDGET OVERIGE GEBOUWEN

Ook voor de vastgoedobjecten waarvan het onderhoud wordt gefinancierd vanuit het exploitatie budget is het benodigde onderhoud bepaald en geraamd op basis van de actuele onderhoudstoestand en het bepaalde onderhoudsniveau.

Het huidige in de begroting opgenomen budget bedraagt € 3.406.481 voor de periode 2016-2019 (gemiddeld € 851.620 per jaar). De basisraming voor het benodigde onderhoud in de periode 2016-2019 is berekend op € 5.017.662.

Als optimalisatie van deze raming is een besparing van € 813.239 doorgevoerd die als volgt is samengesteld:

■ Bomvrij Hospital	
■ Achterstallig onderhoud, gepland 2016	€ 196.500,-
■ Brandweermuseum	
■ Vervangen systeemplafond en vloercoating 2017	€ 40.000,-
■ Buurtcentrum Kooistee	
■ Vervangen liftinstallatie 2016	€ 40.000,-
■ Vervangen telefoon/alarminstallatie 2019	€ 10.000,-
■ Lichtschip Noorhinder	
■ Groot onderhoud 2019	€ 245.750,-
■ Aanbestedingsvoordeel, efficiënter uitvoeren keuringen e.d. (over looptijd beheerplan)	€ 280.989,-

Totaal:	€ 813.239
(incl. V.A.T. 15% en BTW 21%)	

Uit de geoptimaliseerde raming volgt een benodigde budget van gemiddeld € 1.051.106 per jaar, wat neerkomt op een extra behoefte van € 199.485 per jaar.

Ook voor deze vastgoedobjecten wordt het verschil voornamelijk verklaard doordat kosten voor inspectie en keuringen, preventief onderhoud en onderhoud aan terreinen in de ramingen zijn meegenomen terwijl dat in het verleden niet is gedaan. Ook zijn kosten geraamd voor de voorbereiding, administratie en toezicht van onderhoudswerkzaamheden.

3 *Huidige situatie*

3.1 Areaal per cluster/gebouwtype

Om het beheer en onderhoud van de gemeente Hellevoetsluis (ca. 53 objecten) te optimaliseren is er voor gekozen om de objecten te clusteren. Hierdoor ontstaat er een basisstructuur die als leidraad dient voor het vastgoedbezit. In bijlage 2 is een objectenlijst opgenomen met daarin een onderverdeling objecten/clusters.

CLUSTERS

- Scholen + gymzalen
 - 6 scholen
 - 6 gymzalen
- Sportcomplexen
 - 3 sportcomplexen
- Monumenten
 - 17 monumenten
 - 3 objecten met verkoopstrategie binnen 5 jaar
 - 3 objecten met verkoopstrategie nu
- Overige gebouwen
 - 21 objecten variërend tussen gemaal/toiletgebouw en theater/bibliotheek
 - 5 objecten met verkoopstrategie binnen 5 jaar
 - 2 objecten met verkoopstrategie nu

3.2 Verkoopstrategie

Een aantal panden die in het bezit zijn van de gemeente Hellevoetsluis staan op de lijst met te verkopen panden. Het gaat hierbij om de volgende panden:

- Verkoop binnen 5 jaar:
 - Loods Haringvlietweg 3
 - Molen Zeezicht* Rijksstraatweg 254A
 - Clubgebouw Kanaalweg OZ 1
 - St. Veron Achterdorp 1
 - Natte Schietkatoenloods* Opzoomerlaan 128
 - Woonhuis* Opzoomerlaan 126
 - Startershallen Marconiweg 38-76
 - Werkloods Rijksstraatweg 9
- Verkoop nu:
 - Kleine Kerkje* Oostzanddijk 20
 - Woonhuis* Oostzanddijk 34/34A
 - Affuitenloods* Opzoomerlaan 113

* Monument

- | | |
|------------|-------------|
| ▪ Woonhuis | Ring 13 |
| ▪ Woonhuis | Westdijk 27 |

3.3 Conditie volgens NEN 2767

In het kader van het opstellen van het beheerplan is bij alle panden een conditiemeting conform NEN 2767 uitgevoerd. Een conditiemeting volgens de NEN 2767 is een visuele inspectie van gebouwen, terreinen en installaties. De inspecteur stelt van ieder materiaal, elk element en iedere detaillering vast wat de eventuele gebreken zijn. Wat de omvang en de intensiteit daarvan is en bepaald daarmee een score van 1 tot 6. Daarbij is 1 zeer goed en 6 zeer slecht. (zie voor meer informatie paragraaf 4.4.1)

Hieronder volgt een toelichting op cluster/gebouwtype waarin de relatie wordt gezocht tussen het gemiddelde onderhoudsniveau totaal per cluster en ingezoomd per hoofdkostendrager.

3.3.1 Scholen + gymzalen

De scholen en gymzalen verkeren gemiddeld op dit moment in een onderhoudsniveau 3. Om dit verder uit te splitsen is er gekeken naar specifieke onderdelen, hoofdkostendragers.

De dakbedekking scoort onderhoudsniveau 2 tot 3. Een aantal objecten scoren ook niveau 1. Het is niet aan te bevelen om dan de te verwachten onderhoudskosten verder in de toekomst door te schuiven. Deze daken worden op een termijn van 10 jaar opnieuw beoordeeld zodat tijdig geld gereserveerd is. Het onderhoudsniveau van de installaties verkeerd op dit moment in niveau 3 tot 4. Het interieur verkeerd in een onderhoudsniveau 3. Het buitenschilderwerk is recent voor een aantal objecten uitgevoerd waardoor de score positief uitvalt.

3.3.2 Sportcomplexen

De drie sportcomplexen die de gemeente in bezit heeft verkeren op dit moment in onderhoudsniveau 3. Het buitenschilderwerk en de dakbedekking eveneens in niveau 3. Het interieur en de installaties verkeren in onderhoudsniveau 2 tot 3.

3.3.3 Monumenten

De monumenten die gevestigd zijn in de Vesting verkeren in onderhoudsniveau 3. Het buitenschilderwerk verkeert in onderhoudsniveau 2 tot 3. Dit heeft te maken met het feit dat een aantal objecten recent zijn geschilderd/gerenoveerd. De dakbedekking is eveneens gelijk aan het gemiddelde van 3. Het interieur en installaties verkeren ook in onderhoudsniveau 3.

3.3.4 Overige gebouwen

De overige gebouwen verkeren in onderhoudsniveau 2 tot 3. Het buitenschilderwerk is recent voor een aantal objecten uitgevoerd en scoort daardoor ook 2 tot 3. De dakbedekking scoort op dit moment een 4. Het interieur en installaties komen uit op een score van 2 tot 3.

3.3.5 Verkoop binnen 5 jaar

De te verkopen panden binnen 5 jaar verkeren gemiddeld in onderhoudsniveau 4. Het buitenschilderwerk en de dakbedekking scoort dan ook een 4. Het interieur en installaties scoren 3 tot 4. Hieruit is op te merken dat de te verkopen panden binnen 5 jaar er minder goed voorstaan dan de overige clusters.

3.3.6 Verkoop nu

De te verkopen panden nu verkeren in een nog mindere onderhoudstand dan de panden binnen 5 jaar. Het onderhoudsniveau op dit moment is 4 tot 5. Deze panden scoren op alle hoofdkostendragers variërend tussen onderhoudsniveau 4, 5 en 6.

In bijlage 2 is een objectenlijst toegevoegd waarin ook de geaggregeerde conditiescore is opgenomen. Deze score geeft inzicht in welke onderhoudstoestand het object verkeert "conditie voor onderhoud". Deze score is bepaald aan de hand van de NEN 2767 methodiek. De score is opgebouwd uit geconstateerde gebreken en technische verval levensduur.

4 *Uitgangspunten*

4.1 Wettelijk kader

In landelijke wetgeving zijn reeds diverse zaken vastgelegd die te maken hebben met beheer van gebouwen.

De belangrijkste zijn:

- Woningwet: de woningwet stelt de eigenaar van ieder gebouw verplicht om dit te onderhouden en zodoende een bepaald minimaal kwaliteitsniveau te behouden.
- Bouwbesluit: dit stelt onder andere eisen op gebied van veiligheid (noodverlichting, brandbestrijdingsmiddelen, keuringen installaties, vluchtwegen, brandveiligheid, etc.)
- Arbowet: de Arbowet geeft voorschriften die ervoor zorgen dat medewerkers in een gezonde en veilige omgeving kunnen werken. De voorschriften gaan onder andere over toegankelijkheid, legionella, binnenklimaat, calamiteitenplan, geluid, etc.
- Diverse andere wetten die betrekking hebben op gebouwen: zoals de Huurwet, de Wet Modernisering Monumentenzorg en de Wet Milieubeheer.
- Het onderhoud aan monumenten dient te worden getoetst aan de richtlijnen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

De gemeente dient uiteraard ten aanzien van haar eigen gebouwen minimaal aan deze landelijk verplichte eisen te voldoen.

4.2 Beleidskader

Bovenop de minimale eisen die voortkomen uit de landelijke wetgeving heeft de gemeente zelf op diverse terreinen eisen gesteld met betrekking tot gebouwenbeheer. Zo zijn er voor het onderhoud beleidskaders en uitgangspunten opgesteld. Daarnaast zijn strategische kaders gegeven voor behoud of verwerving van vastgoed, beheer en exploitatie en organisatie. Dit is vastgelegd in het "beleidskader gemeentelijk vastgoedportefeuille" van mei 2013. Ten aanzien van het onderhoudsniveau wordt daarin uitgegaan van een gemiddelde onderhoudsconditie 4 volgens NEN 2767.

4.3 Financieel kader

Voor het onderhoud van het vastgoed binnen de gemeente Hellevoetsluis zijn de volgende budgetten beschikbaar :

- Reserve Huisvesting Onderwijs (HVVZ)
- Exploitatie budget overige gebouwen

RESERVE HUISVESTING ONDERWIJS (HVVZ)

De gemeentelijke verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting voor het primair en voortgezet onderwijs vertaalt zich in een zorgplicht voor (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding. Het volledige onderhoudspakket wordt door de schoolbesturen uitgevoerd. Een uitzondering hierop vormt het onderhoud aan schoolgebouwen

waarvan het beheer in handen ligt van de gemeente. Ook het onderhoud aan de gymnastieklokalen is een gemeentelijke verantwoordelijkheid.
De reserve huisvesting onderwijs vormt de dekking van de jaarlijkse huisvestingsuitgaven waaronder kapitaalslasten, ozb, verzekeringen, onderhoud en de huuropbrengsten.

EXPLOITATIE BUDGET OVERIGE GEBOUWEN

Voor al het overig vastgoed worden de beheer en onderhoudskosten vanuit het exploitatie budget bekostigd.

Met deze financiële middelen worden zowel voorzien (gepland) en onvoorzien onderhoud bekostigd.

In tabel 4.1 is de verdeling van het jaarlijks beschikbare budget aangegeven voor de periode 2016-2019. Het betreft de huidige budgetten.

HVVZ	2016	2017	2018	2019	TOTAAL
Huidig budget	€ 212.522	€ 167.886	€ 205.356	€ 205.356	€ 791.120

Exploitatie budget	2016	2017	2018	2019	TOTAAL
Huidig budget	€ 854.158	€ 849.441	€ 851.441	€ 851.441	€ 3.406.481

Tabel 4.1 huidig financieel kader gemeente Hellevoetsluis incl. btw.

4.4 Onderhoudsstrategie

Deze paragraaf begint met een toelichting op de Systematiek van NEN 2767. Daarna wordt in 4.4.2 ingegaan op het onderhoudsniveau dat we hanteren en tenslotte worden in 4.4.3 nog een aantal overige voor het onderhoud bepalende randvoorwaarden beschreven.

4.4.1 Systematiek NEN 2767

Het uitgangspunt van de NEN 2767 systematiek is een "persoonsonafhankelijke registratie van de conditie van onroerend goed. Dit gebeurt door het uitvoeren van een genormeerde conditiemeting. De conditiemeting vindt plaats op basis van het kwalificeren en kwantificeren van gebreken aan bouw- en installatiedelen.

De conditiewaarden met bijbehorende gebreken leiden, in relatie tot het gewenste onderhoudsniveau, tot planning van onderhoudsmaatregelen en de (meerjaren)begroting.

Bij het ondersteunen van vastgoedbeheer en -beleid is het van belang te onderkennen dat de conditie één van de invloed factoren zijn die een rol spelen. Aspecten als gebruikskwaliteit, maatschappelijke kwaliteit, locatie, flexibiliteit, risico's bij uitval enz.

kunnen een rol spelen in het vastgoedbeheer en -beleid. De conditiemeting is dus één van de relevante (objectief vast te stellen) hulpmiddelen voor toetsing en onderbouwing van het vastgoedbeleid.

Globaal gesproken bestaat de conditiemeting volgens NEN 2767 uit het beoordelen van de onderhoudsstaat van een element, een materiaal of detaillering op drie aspecten:

- Gebrek
- Omvang
- Intensiteit

De meetmethode die tijdens de inspectie wordt uitgevoerd leidt tot een "getal" dat beschrijft hoe het onderzochte voor wat betreft het onderhoud ervoor staat. De uitslag van de meting is een 'score'

CONDITIESCORES NEN 2767

■ **Conditie 1 Uitstekend**

Nieuwbouw kwaliteit., incidenteel kan sprake zijn van geringe gebreken.

■ **Conditie 2 Goed**

Vergelijkbaar met nieuwbouw, wel enige veroudering, geen onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte.

■ **Conditie 3 Redelijk**

Plaatselijk zichtbare veroudering, beperkte onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte.

■ **Conditie 4 Matig**

Functieervulling incidenteel in gevaar, duidelijke onderhoudsschade en onderhoudsbehoefte.

■ **Conditie 5 Slecht**

Veroudering is onomkeerbaar, grote onderhoudsschade en onderhoudsbehoefte.

■ **Conditie 6 Zeer slecht**

Vervangen is noodzakelijk, technisch rijp voor sloop.

1	UITSTEKEND
2	GOED
3	REDELIJK
4	MATIG
5	SLECHT
6	ZEER SLECHT

CONDITIESCORE						
Gebrek	Intensiteit	Omvang				
		< 2%	2-10%	10-30%	30-70%	> 70 %
		Incidenteel	Plaatselijk	Regelmatig	Aanzienlijk	Algemeen
GERING	Begin	1	1	1	1	2
	Duidelijk	1	1	1	2	3
	Eind	1	1	2	3	4
SERIEUS	Begin	1	1	1	2	3
	Duidelijk	1	1	2	3	4
	Eind	1	2	3	4	5
ERNSTIG	Begin	1	1	2	3	4
	Duidelijk	1	2	3	4	5
	Eind	2	3	4	5	6

4.4.2 Gedifferentieerd onderhoudsniveau

In het "beleidskader gemeentelijk vastgoedportefeuille" van mei 2013 is ten aanzien van het onderhoudsniveau aangegeven dat uitgegaan wordt van een gemiddelde onderhoudsconditie 4 volgens NEN 2767.

Deze gemiddelde onderhoudsconditie is samengesteld (geaggregeerd) op basis van de conditie van de diverse bouw- en installatiedelen. Om het onderhoud goed te kunnen plannen is een verdeling gemaakt naar hoofdkostendragers. Deze onderstaande gebouwonderdelen zijn in grote mate bepalend voor het gemiddelde onderhoudsniveau en zijn tevens bepalend voor de het totaal aan onderhoudskosten:

- Dakbedekking
- Buitenschilderwerk
- Buiten overig
- Binnen overig
- Installaties

Onderzoek is gedaan naar welke onderhoudsniveaus het best passend zijn voor de verschillende onderdelen. Het resultaat is een strategie gebaseerd op sober en doelmatig onderhoud en een zo hoog mogelijke betrouwbaarheidsfactor.

In tabel 4.2 zijn de meest optimale onderhoudsniveaus per cluster en per hoofdkostendrager weergegeven. Op de y-as zijn de verschillende clusters weergegeven en op de x-as de hoofdkostendragers.

Clusters/ gebouwtype	Dak- bedekking	Buiten- schilderwerk	Buiten overige	Binnen overige	Installaties
Scholen + gymzalen	4	3	4	4	4
Sportcomplexen	4	3	4	4	4
Monumenten	3	3	3	3	4
Overige gebouwen	4	3	4	4	4
Verkoop binnen 5 jaar *	Instandhouding huidige status/calamiteiten onderhoud + monitoring				
Verkoop nu (met achterstallig onderhoud)	Instandhouding huidige status/calamiteiten onderhoud + monitoring				

Tabel 4.2 onderhoudsniveau per cluster/hoofdkostendrager.

Gebleken is dat onderhoudsniveau 4 voor de hoofdkostendragers Dakbedekking, Buiten overig, Binnen overig en Installaties voldoet aan het criterium sober en doelmatig en dat dit onderhoudsniveau voor die onderdelen het meest optimale is. Het onderhoud wordt bij dit niveau op het juiste moment uitgevoerd en er vindt geen

* Molen Zeezicht: onderhoud volgens cluster monumenten.

kapitaalsvernietiging plaats. Voor het cluster monumenten en de hoofdkostendrager buitenschilderwerk bleek onderhoudsniveau 3 meer optimaal.

MONUMENTEN

Om aan te sluiten bij het in algemeen geldende iets hogere kwaliteitsniveau van de buitenruimte in de Vesting en vanwege historie en cultuuraspecten is ervoor gekozen de monumenten die beeldbepalend zijn, op niveau 3 te onderhouden. Dit sluit ook aan bij de richtlijnen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Met onderhoud op niveau 3 wordt onderhoudsschade beperkt wat betekent dat niet wenselijke vervanging van monumentale onderdelen wordt voorkomen.

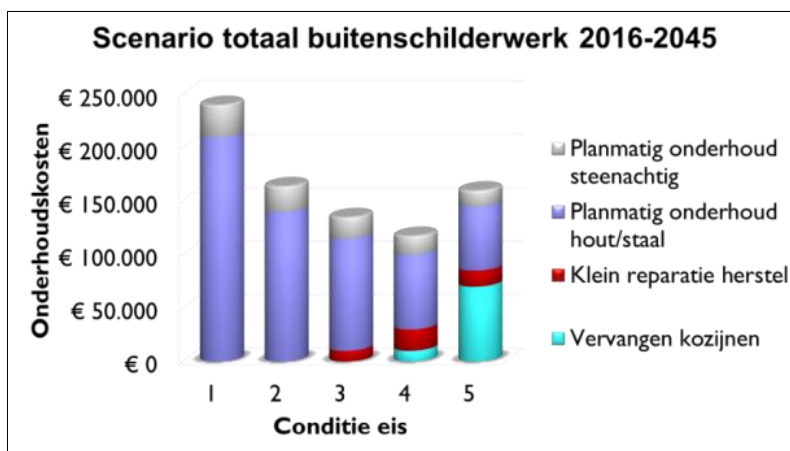
BUITENSCHILDERWERK

Voor het buitenschilderwerk van alle clusters/gebouwtypen is onderhoudsniveau 3-4 het meest optimaal. Hiermee is de kans namelijk kleiner op technische vervolgschade. Buitenschilderwerk is daarnaast in belangrijke mate bepalend is voor de beleving van de onderhoudsstaat en het aanzicht van een gebouw.

Een bijkomend aspect is de ligging van de objecten. Hellevoetsluis is een plaats nabij de zee. Het buitenschilderwerk heeft meer te leiden vanwege wind en zout dan schilderwerk op een kozijn wat meer landelijk gelegen is.

Wanneer buitenschilderwerk uitgevoerd wordt volgens onderhoudsniveau 3 wordt technische vervolgschade voorkomen waarmee de noodzaak om kozijnen e.d. voortijdig te vervangen wordt geminimaliseerd. Voor het bepalen van het onderhoud is voor het buitenschilderwerk dan ook uitgegaan van onderhoudsniveau 3

Ter verduidelijking is een onderhoudsscenario van één object voor het buitenschilderwerk voor een periode van 30 jaar in kaart gebracht met de te verwachte risico's. In tabel 4.3 op de volgende pagina is dit gevisualiseerd. Dit scenario laat zien wat een onderhoudsniveau 1 t/m 5 voor de komende 30 jaar betekent in onderhoudskosten.



Tabel 4.3 scenario buitenschilderwerk De Oude Veste (vm. Machinistenschool).



Hieruit blijkt dat bij onderhoud volgens een lager onderhoudsniveau de kans groter is op vervolgschade als bijvoorbeeld houtrot. Op langere termijn is het verlagen van het onderhoudsniveau buiten schilderwerk kostbaarder vanwege oplopende kosten als houtrot herstel. Dit geldt in hogere mate voor de monumentale panden vanwege de detaillering van de constructies.

Onderhoudsniveau 4 en 5 laten zien dat deze niveaus deels vervangen kozijnen bevatten. Onderhoudsniveau 5 is op een termijn van 30 jaar even kostbaar als onderhoudsniveau 2. Het nadeel hiervan is ook dat na 30 jaar de historische monumentale kozijnen vervangen dienen te worden, hetgeen vanuit monumentaal oogpunt onwenselijk is.

ONDERHOUDsstrategie PANDEN IN DE VERKOOP

Momenteel is de gemeente actief bezig met de verkoop van een aantal panden. Deze panden zijn voor het beheerplan ondergebracht in het cluster 'verkoop binnen 5 jaar' en 'verkoop nu' (zie pag. 6) en worden aan de markt aangeboden in de staat waarin ze momenteel verkeren.

Met name bij de panden in het cluster 'verkoop nu' is sprake van groot achterstallig onderhoud wat het verkoopproces kan bemoeilijken. Voor deze panden lopen de verkooponderhandelingen en zouden hoge kosten moeten worden gemaakt om het achterstallig onderhoud weg te werken. Daarnaast valt het herstel van het achterstallig onderhoud buiten planmatig onderhoud.

Als onderhoudsstrategie wordt voor de panden in de verkoop uitgegaan van het minimale, wat neerkomt op instandhouding huidige status/calamiteiten onderhoud en monitoring. Hiermee wordt de huidige, sinds jaar en dag bestaande, onderhoudstoestand van deze panden op de korte termijn min of meer behouden wat passend is bij het streven om deze panden op korte termijn te verkopen.

Aan deze onderhoudsstrategie zijn risico's verbonden. Met name wanneer de lopende verkooponderhandelingen mislukken en de panden nog voor een langere periode in eigendom blijven van de gemeente.

Zo zal het niet onderhouden ertoe leiden dat de technische staat verder achteruit gaat. Voor de monumenten heeft de gemeente daarnaast als eigenaar de wettelijke zorgplicht om deze Rijksmonumenten te onderhouden. Ten slotte zal een verdere verslechtering van de staat van onderhoud eventuele prijsvorming in de markt en verkoopbaarheid nadelig beïnvloeden.

4.4.3 Overige randvoorwaarden beheer en onderhoud

- Het uit te voeren onderhoud wordt zoveel mogelijk integraal afgestemd.
- Jaarlijks wordt een reëel en op werkelijkheid gebaseerd onderhoudsplan opgesteld waarbij de geoptimaliseerde onderhoudsbegroting en het beschikbare budget als hulpmiddel fungeren.

Vanuit een jaarlijkse check-up kan bepaald worden waar de prioriteiten moeten liggen voor het vastgoed onderhoud.

- De NEN 2767 conditiemeting systematiek voor gebouwen wordt gehanteerd als richtlijn voor het te bepalen onderhoud.

Dit is een erkend systeem dat met een interval van 3 tot 5 jaar wordt bijgesteld op basis van een visuele actualisatie van het totale/deels vastgoedbezit.

- Het beheersysteem wordt actueel gehouden.

Wijzigingen in areaal en uitgevoerd onderhoud worden administratief verwerkt in het beheersysteem zodra operationele werkzaamheden zijn afgerond.

5 Beheerkosten

5.1 Basis raming

Begin 2015 zijn de vastgoed objecten opnieuw geïnspecteerd en is een nulmeting en conditiemeting volgens de NEN 2767 uitgevoerd. Hierin zijn de onderhoudsgevoelige elementen bepaald met de daarbij behorende gebreken. Deze gebreken geven inzicht in de onderhoudstoestand op dat moment. Op basis van de actuele onderhoudstoestand (conditie voor onderhoud) is het benodigde onderhoud bepaald en gepland.

Voor het bepalen van de onderhoudskosten zijn kostenkengetallen gebruikt uit de bibliotheek van het beheerpakket. Dit zijn gemiddelde prijzen die actueel zijn (ze worden jaarlijks bijgesteld) en onderbouwd. Vooruitlopend aan het doorrekenen van de begroting zijn deze algemeen geldende kentallen gescreend op toepasbaarheid voor de situatie in Hellevoetsluis en daar waar nodig aangepast.

In onderstaande tabel 5.1 zijn de berekende onderhoudskosten weergegeven.

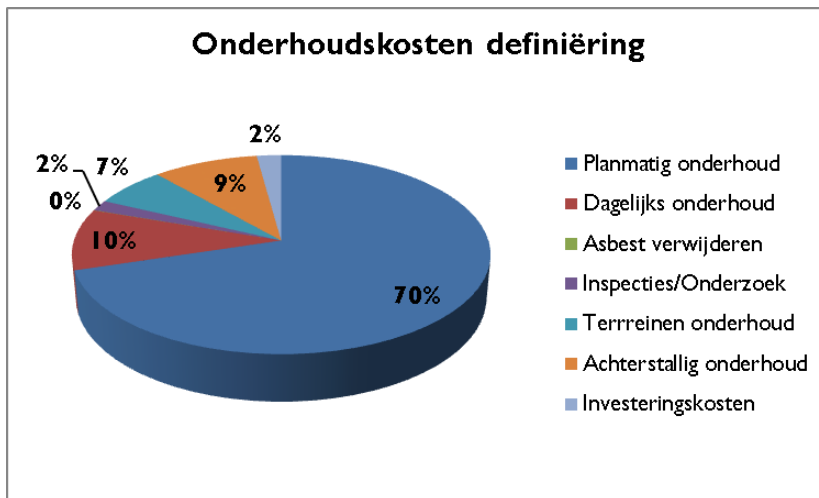
HVZ					
incl. btw en indexering	2016	2017	2018	2019	TOTAAL
Scholen + gymzalen	€ 308.935	€ 256.120	€ 255.885	€ 413.446	€ 1.234.386
TOTAAL raming	€ 308.935	€ 256.120	€ 255.885	€ 413.446	€ 1.234.386

Exploitatie budget					
incl. btw en indexering	2016	2017	2018	2019	TOTAAL
Sportcomplexen	€ 280.426	€ 318.580	€ 340.277	€ 341.762	€ 1.281.045
Monumenten	€ 845.938	€ 259.763	€ 327.485	€ 536.123	€ 1.969.310
Overige gebouwen	€ 484.066	€ 215.670	€ 194.590	€ 540.274	€ 1.434.600
Verkoop binnen 5 jaar	€ 138.296	€ 17.690	€ 69.038	€ 17.736	€ 242.759
Verkoop nu	€ 21.167	€ 21.731	€ 23.724	€ 23.327	€ 89.949
TOTAAL raming	€ 1.769.892	€ 833.434	€ 955.114	€ 1.459.222	€ 5.017.663

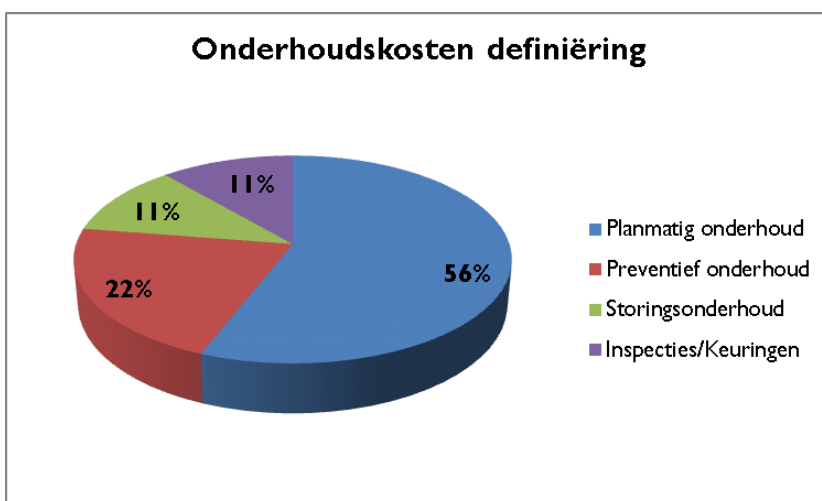
Tabel 5.1 onderhoudsbegroting vastgoedportefeuille 2016-2019

Door het onderverdelen van de berekende onderhoudskosten over diverse kostensoorten ontstaat inzicht in de opbouw van de onderhoudskosten.

In de grafieken 5.2 (Bouwkundig) en 5.3 (Installatie technisch) het aandeel van de diverse kostensoorten over het gehele vastgoedbezit afgebeeld.



Grafiek 5.2 onderhoudskosten definiëring 2016-2019 Bouwkundig



Grafiek 5.3 onderhoudskosten definiëring 2016-2019 Installatie technisch

In bijlage 3 is per cluster de verdeling van de onderhoudskosten over de diverse kostensoorten per cluster in grafieken opgenomen.

5.2 Optimalisatie basis raming

Na het genereren van de basis raming zijn de voorgestelde onderhoudsmaatregelen, de omvang en de planperiodes gecontroleerd en zo nodig gewijzigd. Daarbij is gekeken naar het optimale en meest efficiënte moment van onderhoud voor een object. Hierdoor ontstaat een begroting die betrouwbaar is op korte termijn.

In het kader van de optimalisatie zijn ook de volgende wijzigingen doorgevoerd.

BOMVRIJ HOSPITAAL

Het Bomvrij Hospitaal is een object dat reeds jaren in slechte staat verkeert en zeer veel achterstallig onderhoud hebben. Het is niet reëel om in het kader van het actualiseren van het beheerplan een aldus ontstane situatie te 'repareren'. Zeker ook gezien de hoge kosten die gemoeid zijn met het wegwerken van het achterstallig onderhoud en het feit dat het activiteiten zijn die buiten planmatig onderhoud vallen. Verder zijn er geen concrete plannen die invulling geven aan een toekomstig gebruik van dit object.

Het niet herstellen van het achterstallig onderhoud brengt ook risico's met zich mee. Zo zal het niet onderhouden ertoe leiden dat de technische staat nog verder achteruit gaat. Daarnaast heeft de gemeente als eigenaar de wettelijke zorgplicht om dit Rijksmonument te onderhouden. Ten slotte zal de slechte staat van onderhoud eventuele prijsvorming in de markt bij verkoop mogelijk nadelig beïnvloeden.

UITSTEL ONDERHOUD 3 OBJECTEN

Om het verschil tussen beschikbare en benodigde middelen te verkleinen is gezocht naar mogelijkheden om onderhoud uit te stellen. De volgende besparingen zijn gevonden.

- Brandweermuseum
De in 2017 geplande vervanging van het systeemplanfond en de vloercoating wordt doorgeschoven naar een onderhoudsjaar buiten de looptijd van dit beheerplan. Dit heeft qua gebruik en/of veiligheid geen gevolgen.
- Buurtcentrum Kooistee
Het in 2016 geplande groot onderhoud aan de liftinstallatie en de in 2019 geplande vervanging van de telefoon en alarminstallatie wordt doorgeschoven naar een onderhoudsjaar buiten de looptijd van dit beheerplan. Dit heeft tot gevolg dat zeer waarschijnlijk de lift buiten gebruik moet worden gesteld waardoor de bovenverdieping niet langer voor minder validen bereikbaar is.
- Lichtschip Noordhinder
Het in 2019 geplande groot onderhoud van het schip wordt doorgeschoven naar een onderhoudsjaar buiten de looptijd van dit beheerplan. Vooralsnog is de verwachting dat dit geen directe gevolgen heeft qua gebruik en/of veiligheid. Op basis van een in 4^e kwartaal 2015 uit te voeren inspectie in een dok zal het onderhoudsjaar opnieuw worden bepaald.

OVERIGE OPTIMALISATIES

In algemene zin worden er mogelijkheden gezien om te besparen op onderhoudskosten door op vele kleine onderdelen te besparen door onderhoud en keuringen/inspecties slim te combineren. De omvang daarvan is globaal bepaald.

OVERZICHT OPTIMALISATIES BASIS RAMING

■ Bomvrij Hospital	
■ Achterstallig onderhoud, gepland 2016	€ 196.500,-
■ Brandweermuseum	
■ Vervangen systeemplafond en vloercoating 2017	€ 40.000,-
■ Buurtcentrum Kooistee	
■ Vervangen liftinstallatie 2016	€ 40.000,-
■ Vervangen telefoon/alarminstallatie 2019	€ 10.000,-
■ Lichtschip Noorhinder	
■ Groot onderhoud 2019	€ 245.750,-
■ Aanbestedingsvoordeel, efficiënter uitvoeren keuringen e.d. (over looptijd beheerplan)	€ 280.989,-

Totaal:

(incl. V.A.T. 15% en BTW 21%)

€ 813.239

6

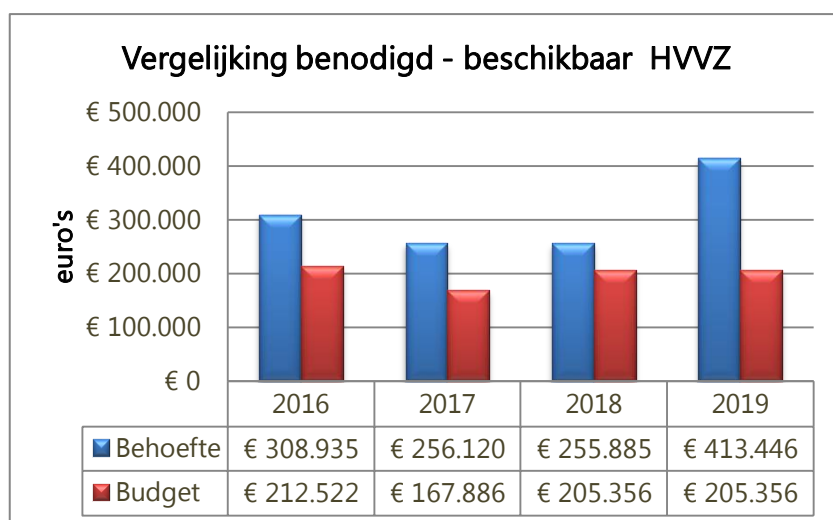


Vergelijking benodigd met beschikbaar budget

6.1 Reserve huisvesting onderwijs (HVVZ)

HVVZ					
incl. btw en indexering	2016	2017	2018	2019	TOTAAL
TOTAAL raming	€ 308.935	€ 256.120	€ 255.885	€ 413.446	€ 1.234.386
Huidig budget	€ 212.522	€ 167.886	€ 205.356	€ 205.356	€ 791.120

Tabel 6.1 overzicht onderhoudsbegroting HVVZ



Grafiek 6.2 overzicht onderhoudsbegroting HVVZ

De uitvoering van het onderhoud conform de in het beheerplan vastgoed omschreven conditiemeting zal de druk op de reserve onderwijs vergroten. Bij het vaststellen van het huisvestingsprogramma onderwijs 2016 zal een meerjarendoorkijk inzicht in het verloop van de reserve onderwijs geven.

6.2 Toelichting verschil Reserve huisvesting onderwijs (HVVZ)

Het gemiddelde budget per jaar voor de scholen + gymzalen betreft € 197.780

De onderhoudsbehoefte per jaar is berekend op gemiddeld € 308.597

Het gemiddelde verschil per jaar tussen budget en behoefte is hierin: € 110.816

Het onderhoud in euro's is met 56% toegenomen. Hieronder is een verklaring gegeven waardoor de kosten gestegen zijn:

- Onderhoudsposten:
 - Inspectie/onderzoeken/keuringen
 - Preventief onderhoud installaties
 - Onderhoudscontracten terreinen/groen
- Toevoegingen:
 - V.A.T. 15% (voorbereiding, administratie en toezicht)
 - Onderhoudsbehoefte waar voorheen geen onderhoudsbudget voor was gereserveerd.

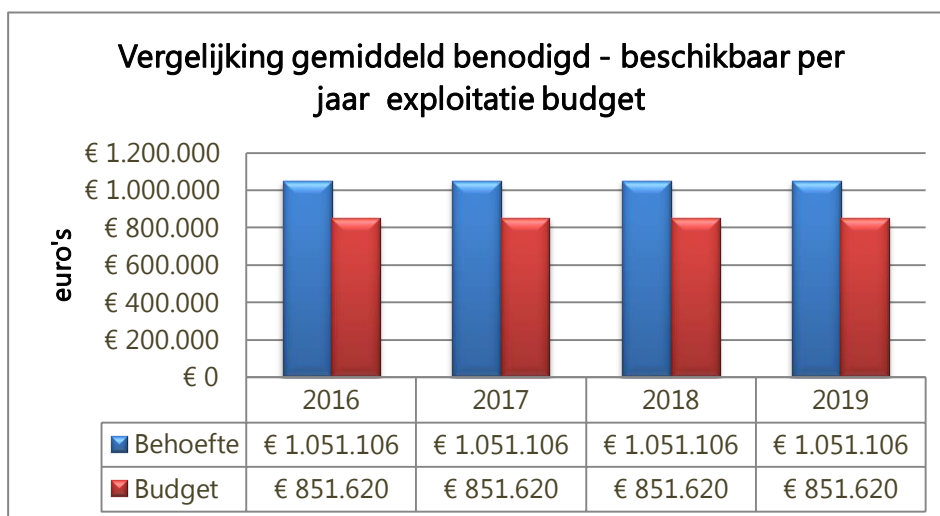
Bovenstaande kosten waren voorheen niet opgenomen binnen de budgetten van de gemeente Hellevoetsluis. Door het toevoegen van bovenstaande kosten ontstaat er een transparanter beeld omtrent onderhoudsbehoefte. In de historie van de vastgoed objecten is er o.a. weinig tot geen preventief onderhoud uitgevoerd voor installaties E+W. Tevens dienen de objecten om de 3 tot 5 jaar geïnspecteerd te worden. Hierin worden de bestaande meerjarenonderhoudsplanningen geactualiseerd.

Tevens wordt er met het opstellen van de begroting gepoogd om de onderhoudspieken zoveel mogelijk gelijkmatig te verdelen. Het uitvoeren van een te grote onderhoudspiek zou onacceptabel veel overlast voor de huurder veroorzaken, en kan niet met de bestaande ambtelijke capaciteit in één jaar voorbereid en uitgevoerd worden.

6.3 Exploitatie budget

Exploitatie budget					
Incl. btw en indexering	2016	2017	2018	2019	TOTAAL
Basis raming	€ 1.769.892	€ 833.434	€ 955.114	€ 1.459.222	€ 5.017.662
Optimalisatie	€ 358.614	€ -86.672	€ 53.486	€ 337.466	€ 813.239
Totaal geoptimaliseerde raming	€ 1.434.279	€ 746.761	€ 901.627	€ 1.121.755	€ 4.204.423
Gemiddeld benodigd per jaar	€ 1.051.106	€ 1.051.106	€ 1.051.106	€ 1.051.106	€ 4.204.423
Huidig gemiddeld budget Exploitatie	€ 851.620	€ 851.620	€ 851.620	€ 851.620	€ 3.406.460
Extra benodigd (t.o.v. geoptimaliseerde raming)	€ 199.485	€ 199.485	€ 199.485	€ 199.485	€ 797.942

Tabel 6.3 overzicht onderhoudsbegroting Exploitatie gemuteerd



Grafiek 6.4 overzicht onderhoudsbegroting Exploitatie gemiddeld per jaar

6.4 Toelichting verschil algemeen

Het gemiddelde budget per jaar voor sportcomplexen, monumenten, overige gebouwen, verkoop binnen 5 jaar en verkoop nu bedraagt: € 851.620. De geoptimaliseerde onderhoudsbehoefte per jaar is berekend op gemiddeld € 1.051.106. Het gemiddelde verschil per jaar tussen budget en behoefte is hierin € 199.485.

Het onderhoud in euro's is met ca. 24% toegenomen. Hieronder is een verklaring gegeven waardoor de kosten gestegen zijn:

- Onderhoudsposten:
 - Inspectie/onderzoeken/keuringen
 - Preventief onderhoud installaties
 - Onderhoudscontracten terreinen/groen
- Toevoegingen:
 - V.A.T. 15% (voorbereiding, administratie en toezicht)
 - Onderhoudsbehoefte waar voorheen geen onderhoudsbudget voor was gereserveerd.

Bovenstaande kosten waren voorheen niet opgenomen binnen de budgetten van de gemeente Hellevoetsluis. Door het toevoegen van bovenstaande kosten ontstaat er een transparanter beeld omtrent onderhoudsbehoefte. In de historie van de vastgoed objecten is er o.a. weinig tot geen preventief onderhoud uitgevoerd voor installaties E+W. Tevens dienen de objecten om de 3 tot 5 jaar geïnspecteerd te worden. Hierin worden de bestaande meerjarenonderhoudsplanningen geactualiseerd.

Bijlage 1 *Definities onderhoud*

ONDERHOUD

Onderhoud dient om de oorspronkelijke functie van een gebouw en de technische prestaties van zijn onderdelen te handhaven. Gebouwen lijden voortdurend onder slijtage en lopen schade op door het gebruik en de blootstelling aan weer en wind. Het gevolg hiervan is dat de technische kwaliteit van het gebouw in al zijn onderdelen achteruit gaat en de functie die het gebouw of systeem moet vervullen (bijv. wonen, werken e.d.) in gevaar komt. Onderhoud is erop gericht om een systeem in een zodanige technische staat te houden of terug te brengen, dat de functie die aan het systeem is toegewezen behouden blijft.

Met onderhoud proberen we het verouderen van een gebouw te vermijden. Alle materialen vergaan op den duur. Zo verschillend als ze zijn, net zo verschillend is het met hun natuurlijke levensduur. Een woning is een verzameling van vele materialen, die ieder hun eigen levensduur hebben: hout gaat niet zo lang mee als metselwerk. Door onderhoud wordt de veroudering vertraagd. Er kunnen twee soorten onderhoud worden onderscheiden:

- Dagelijks onderhoud
- Planmatig onderhoud

Naast onderhoud kennen we de begrippen achterstallig onderhoud en storingsonderhoud. De definities worden hieronder uitgewerkt.

DAGELIJKS ONDERHOUD

Bij dagelijks onderhoud gaat het om werkzaamheden die de kwaliteitsvermindering van bouw- en installatiedelen vertragen. Het gaat daarbij om:

- Periodieke, preventieve werkzaamheden al dan niet op contractbasis en werkzaamheden als gevolg van wettelijk verplichte keuringen (ook wel contract onderhoud of preventief onderhoud genoemd).
- Incidentele werkzaamheden voor het opheffen van storingen en het verhelpen van klachten en onvoorziene omstandigheden (ook wel correctief onderhoud, curatief onderhoud of reparaties genoemd). Tot deze categorie behoren ook de storingen die ontdekt worden tijdens de preventieve werkzaamheden.

PLANMATIG ONDERHOUD

We spreken van planmatig onderhoud als werkzaamheden bedoeld zijn om bouw- en installatiedelen waarvan de technische staat geleidelijk is verminderd, weer op een aanvaardbaar niveau te brengen. Planmatig onderhoud is hét middel bij uitstek tot herstel van kwaliteitsverliezen. Bij monumenten is het planmatig onderhoud er daarnaast op gericht waar mogelijk de tand des tijds te vertragen en daarmee de monumentale waarden te behouden.

ACHTERSTALLIG ONDERHOUD

Het gaat om substantiële kosten voor het herstellen van de gevolg schade als gevolg van slecht onderhoud.

Bijlage 2 *Objectenlijst vastgoed*

Cluster: Scholen + gymzalen			
Objecten	Adres	Geaggregeerde conditie score BOUWKUNDIG	Geaggregeerde conditie score INSTALLATIES
Gymzaal Windroos Bolwerk	Bolwerk 46 a	2	3
Gymzaal Branding	Branding 51	1	2
PRIMO/Windroos en de Geelinckschool	Brasem 32	3	3
Kinderkoepel KDV Waterwiebels	Brasem 34	3	3
Gymzaal Woelhoek	Dorpsstraat 22 a	1	3
Gymzaal	Martin Lutherkinglaan 5	1	1
Gymzaal Wateringe	Moriaanseweg West 2	2	3
Gymnastiekzaal	Plataanlaan 4	2	3
de Ploegschaar	Ploegschaar 13	2	2
dependance Hendrik Boogaardschool	Rode Kruislaan 3	1	3
dependance de Regenboog	Schelpenpad 2	2	3
MFA Het Palet Ravense Hoek	Tiendweide 2	1	2

Cluster: Sportcomplexen			
Objecten	Adres	Geaggregeerde conditie score BOUWKUNDIG	Geaggregeerde conditie score INSTALLATIES
Sporthal de Fazant	Fazantenlaan 4	2	2
Sporthal de Morgenstont	Forel 4	3	2
Sportcentrum de Eendracht	Sportlaan 2	2	2

Cluster: Monumenten			
Objecten	Adres	Geaggregeerde conditie score BOUWKUNDIG	Geaggregeerde conditie score INSTALLATIES
Toren Nieuwenhoorn	Dorpsstraat 14	3	2
Kuiperij	Industriehaven 8	2	3
Brandweermuseum + Oudheidkamer	Industriehaven 8A	2	3
Droogdok / dok	Industriehaven 50 dd	3	2
Molen de Hoop	Molenstraat 23	4	2
Toren Vesting	Oostzanddijk 18	3	2
Ruyterhuis	Oostzanddijk 24	2	2
Ontmoetingscentrum de Veste (oude Veste)	Oostzanddijk 3	3	3
Poort naast de Veste (oude Veste)	Oostzanddijk 3 poort	3	n.v.t.
Bomvrij Hospitaal	Opzoomerlaan 82	4	1
Fort Haerlem	Plein Fort Haerlem 1	3	1
Kruithuis nabij Fort Haerlem (Mach)	Plein Fort Haerlem 3	2	2
Toren Nieuw Helvoet	Ring 2	2	3
Remise Cooninckx Bolwerk	Vesting werken 1	3	n.v.t.
Dubbele Remise Droogdok	Vesting werken 2	4	n.v.t.
Bunker 1 t/m 11	Vesting werken 3	3	n.v.t.
Restant werf muur	Westkade	4	n.v.t.

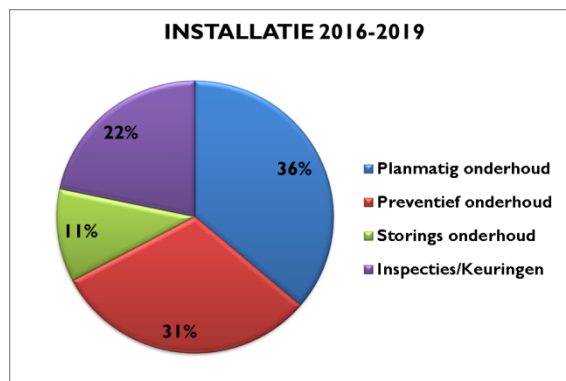
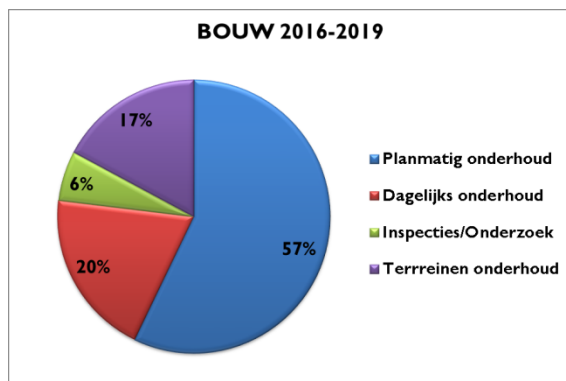
Cluster: Overige gebouwen			
Objecten	Adres	Geaggregeerde conditie score BOUWKUNDIG	Geaggregeerde conditie score INSTALLATIES
Buurtcentrum de Klinker	Bolwerk 48	3	3
Tussenpoorten (tussen woningen)	Burg. Van der Jagtkade	n.v.t.	n.v.t.
Gemaal Dorpsweg	Dorpsweg 2	2	2
Peuterspeelzaal de Forel	Forel 9	2	3
Buurtcentrum Kooistee	Haring 2	3	3
Nieuwe werkloods	Industriehaven 50 wl	4	1
Toiletgebouw Land van Paling	Kanaalweg Westzijde 1a	1	2
Brugwachtershuisje	Kanaalweg WZ bw	2	3
Lichtschip Noordhinder	Kanaalweg WZ ls	n.v.t.	n.v.t.
Gemaal Bonsenhoek	Martin Lutherkinglaan 1a	4	3
Toiletgebouw Kleine strandje	Nieuwe Zeedijk	2	3
Oliehuisje	Nieuwe Zeedijk	n.v.t.	n.v.t.
Gemaal Kickersbloem	Nijverheidsweg 3a	2	4
Poort en bijwerk links en rechts van prinsenhuis	Oostzanddijk 22 poort l en r	4	n.v.t.
Theater 2hondjes	Opzoomerlaan 106	3	2
Wijkbureau en ruimte Dogma	Plataanlaan 4	3	3
Milieustraat	Rijksstraatweg 252a	1	1
Kinderkoepel	Schoolslag 4	1	1
Gemaal Tolweg	Tolweg/Molenweg	1	1
Brugwachtershuisje	Westkade 10	1	2
Bibliotheek en KDV Mickey	Woordbouwerplein 1	1	3

Cluster: VERKOOP BINNEN 5 JAAR			
Objecten	Adres	Geaggregeerde conditie score BOUWKUNDIG	Geaggregeerde conditie score INSTALLATIES
Loods	Haringvlietweg 3	5	1
Molen Zeezicht	Rijksstraatweg 254a	5	3
Clubgebouw Waterman	Kanaalweg OZ 1	2	n.v.t.
St Veron (zendamateurs)(vml badhuis)	Achterdorp 1	3	4
Voormalig Natte schietkatoenloods	Opzoomerlaan 128	5	5
Woonhuis	Opzoomerlaan 126	3	2
Startershal Marconiweg	Marconiweg 38-76	3	2
Werkloods Rijksstraatweg 9	Rijksstraatweg 9	4	3

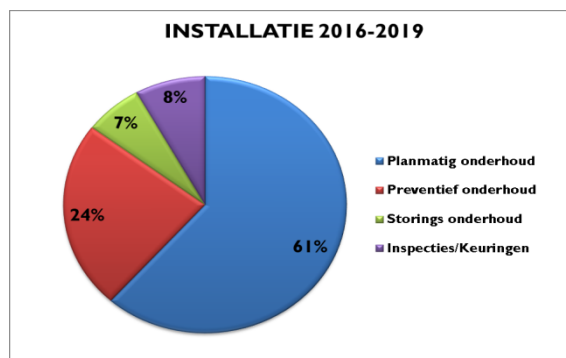
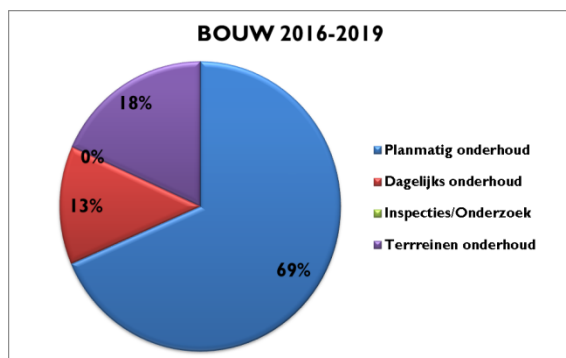
Cluster: VERKOOP NU (met achterstallig onderhoud)			
Objecten	Adres	Geaggregeerde conditie score BOUWKUNDIG	Geaggregeerde conditie score INSTALLATIES
Kleine Kerkje	Oostzanddijk 20	4	3
Woonhuis	Oostzanddijk 34/34a	5	4
Affuitenloods	Opzoomerlaan 113	5	4
Woonhuis	Ring 13	n.v.t.	n.v.t.
Woonhuis	Westdijk 27	n.v.t.	n.v.t.

Bijlage 3 *Grafieken onderhoudskosten*

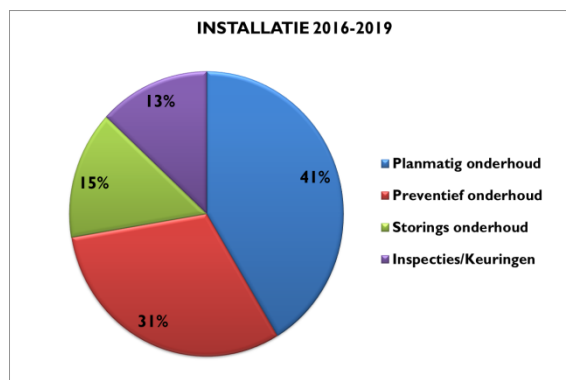
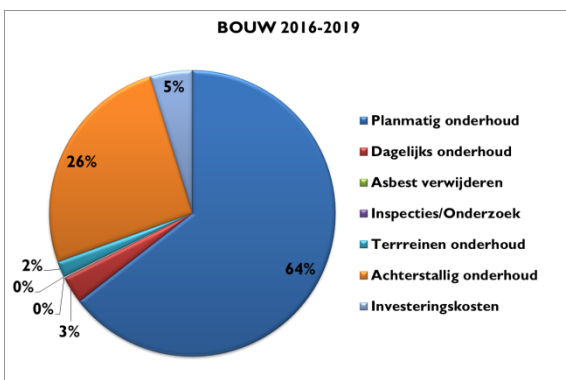
SCHOLEN + GYMZALEN



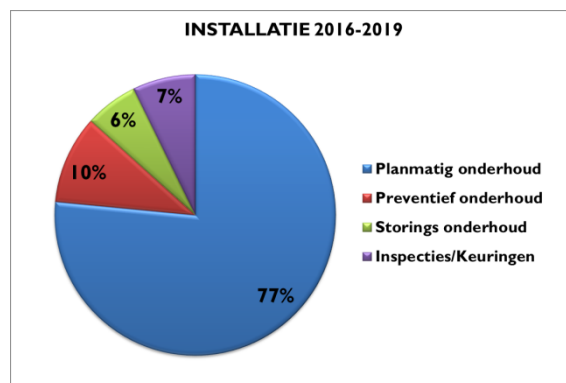
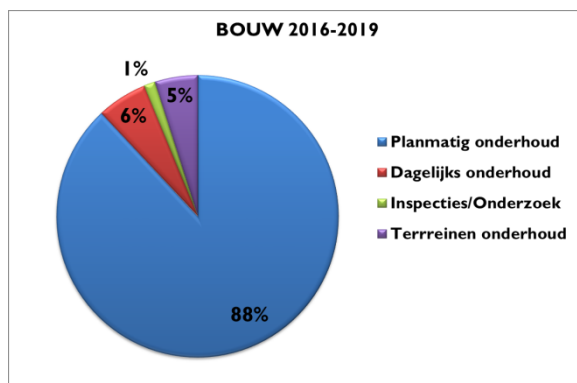
SPORTCOMPLEXEN



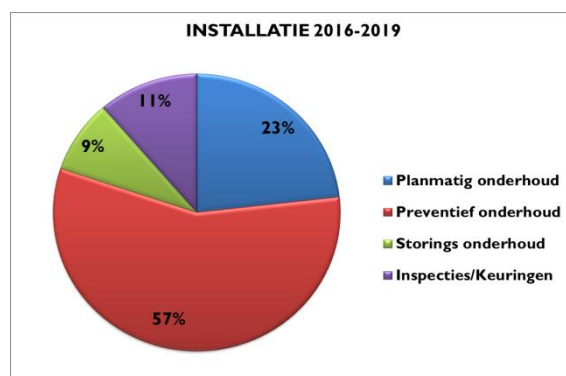
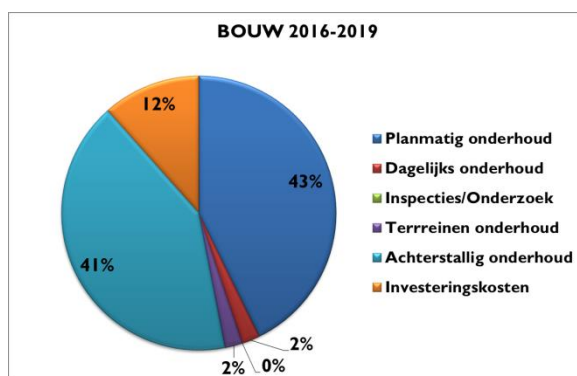
MONUMENTEN



OVERIGE GEBOUWEN



VERKOOP BINNEN 5 JAAR



VERKOOP NU

