

## **Beheerplan Gebouwen 2013 - 2020**

Gemeente Sluis

projectnr. 246815  
revisie 01  
27 juli 2012

### **auteur(s)**

R. Helder  
J.A.W. van de Gevel

### **Opdrachtgever**

Gemeente Sluis  
T.a.v. de heer B. Erbisim  
Postbus 27  
4500 AA Oostburg

datum vrijgave

27 juli 2012

beschrijving revisie 01

definitief

goedkeuring

J.A.W. v.d. Gevel

vrijgave

G.A. Breukink

## Colofon



**Projectgroep bestaande uit:**

**Tekstbijdragen:**

R. Helder  
J.A.W. van de Gevel

**Fotografie:**

**Vormgeving:**

**Datum van uitgave:**  
27 juli 2012

**Contactadres:**  
Tolhuisweg 57  
8443 DV Heerenveen  
Postbus 24  
8440 AA Heerenveen

Copyright © 2012

**Ingenieursbureau Oranjewoud**

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

## Inhoud

blz.

|          |                                            |           |
|----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>                     | <b>2</b>  |
| 1.1      | Aanleiding .....                           | 2         |
| 1.2      | Doel .....                                 | 2         |
| 1.3      | Werkwijze .....                            | 2         |
| 1.4      | Afbakening .....                           | 2         |
| 1.5      | Positie beheermatrix .....                 | 2         |
| 1.6      | Leeswijzer .....                           | 3         |
| <b>2</b> | <b>Uitgangspunten .....</b>                | <b>4</b>  |
| 2.1      | Algemeen .....                             | 4         |
| 2.2      | Gebouwsoorten .....                        | 4         |
| 2.3      | BTW-compensabel .....                      | 4         |
| 2.4      | Bestaande gegevens .....                   | 5         |
| 2.4.1    | Soorten onderhoud .....                    | 5         |
| 2.5      | Ambitieniveau's .....                      | 5         |
| <b>3</b> | <b>Ambitieniveau 0 .....</b>               | <b>6</b>  |
| <b>4</b> | <b>Ambitieniveau 1 .....</b>               | <b>7</b>  |
| 4.1      | Achterstallig onderhoud .....              | 7         |
| 4.2      | Correctief onderhoud .....                 | 7         |
| 4.3      | Preventief onderhoud .....                 | 7         |
| 4.4      | Vervangingsonderhoud .....                 | 8         |
| <b>5</b> | <b>Ambitieniveau 2 .....</b>               | <b>9</b>  |
| 5.1      | Achterstallig onderhoud .....              | 9         |
| 5.2      | Correctief onderhoud .....                 | 9         |
| 5.3      | Preventief onderhoud .....                 | 9         |
| 5.4      | Vervangingsonderhoud .....                 | 9         |
| <b>6</b> | <b>Energiebesparende maatregelen .....</b> | <b>10</b> |
| <b>7</b> | <b>Keuze ambitieniveau en advies .....</b> | <b>11</b> |
| 7.1      | Ambitieniveau 0 .....                      | 11        |
| 7.2      | Ambitieniveau 1 .....                      | 11        |
| 7.3      | Ambitieniveau 2 .....                      | 12        |
| <b>8</b> | <b>Advies en aanbevelingen .....</b>       | <b>13</b> |
| 8.1      | Advies .....                               | 13        |
| 8.2      | Aanbevelingen .....                        | 13        |

## 1 Inleiding

Voor u ligt het 'Beheerplan Gebouwen 2013 - 2020 Gemeente Sluis'

Dit beheerplan is opgesteld door Ingenieursbureau Oranjewoud, in nauwe samenwerking met de gemeente Sluis.

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Sluis heeft voor 184 gebouwen een onderhoudsverplichting. Teneinde inzicht te verkrijgen in de onderhoudsstaat en de onderhoudsbehoefte is dit beheerplan gebouwen opgesteld. In dit beheerplan zijn verschillende ambitieniveau's uitgewerkt.

### 1.2 Doel

Dit beheerplan is een keuzedocument, op basis waarvan een afgewogen besluit kan worden genomen voor het besteden van de beschikbare budgetten voor het onderhoud van gebouwen.

### 1.3 Werkwijze

Om een goede keuze te kunnen maken zijn een drietal ambitieniveau's uitgewerkt. Ieder ambitieniveau is doorvertaald naar een kostenplaatje. Van elk ambitieniveau zijn de voor- en nadelen benoemd.

### 1.4 Afbakening

Dit beheerplan is gericht op de bouwkundige en installatietechnische onderdelen van alle 184 gemeentelijke gebouwen die opgenomen zijn in het meerjaren onderhoudsplan van WHC en Vervast (schoolgebouwen).

Wij sluiten qua benamingen aan op de meerjaren onderhoudsplannen en indien nodig wordt er een nadere toelichting op de soorten onderhoud gegeven.

### 1.5 Positie beheermatrix

Het succes van een efficiënte en doelmatige aanpak van het gebouwbeheer hangt nauw samen met een keten van beheerprocessen. Dit beleidsplan is een belangrijke schakel in het beheerproces zoals in het onderstaand diagram van Professioneel Beheer is omcirkeld.



Figuur 1.5: model van Professioneel beheer

**Ambitie:** hier worden de beleidskeuzes in termen van (kwaliteit) ambities geformuleerd (wat willen wij bereiken en waar staan we voor?).

**Plan:** ambities vertaalt naar operationele plannen en meerjarenplanningen (beleidsmatig en technisch) om kwaliteitsborging organisatorisch in te bedden.

**Contract:** vertaling van plannen in termen van prestatie-eisen, beschikken over de juiste, actuele en betrouwbare beheerinformatie.

**Toezicht:** controle op uitvoering (intern/extern): worden de afspraken/ prestatie-eisen nagekomen?

**Meten:** kwaliteit buiten meten om te beoordelen of datgene is behaald wat met elkaar is afgesproken.

**Review:** hier wordt bekeken of de beleidsdoelstellingen en kwaliteitsambities zijn gehaald en of bijsturing gewenst is.

Het bepalen van de ambities vormt een schakel in de keten van het beheerproces, maar is pas effectief als dit beleid ook daadwerkelijk wordt doorvertaald in de andere processen als het opstellen van contracten, uitvoeren van onderhoud en monitoring.

## **1.6 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten en de verschillende ambitieniveau's voor het beheerplan nader toegelicht.

In hoofdstuk 3 wordt de onderbouwing van ambitieniveau 0 weergegeven.

In hoofdstuk 4 wordt de onderbouwing van ambitieniveau 1 weergegeven.

In hoofdstuk 5 wordt de onderbouwing van ambitieniveau 2 weergegeven.

Hoofdstuk 6 gaat in op de mogelijke energiebesparende maatregelen.

Hoofdstuk 7 geeft een resumé van de kostenconsequenties van de verschillende ambitieniveau's met de voor- en nadelen weer op basis waarvan de gemeenteraad een beslissing kan nemen om de ambitie met het daaraan gekoppeld budget vast te leggen.

In hoofdstuk 8 worden tot slot aanbevelingen gegeven.

## **2     Uitgangspunten**

### **2.1   Algemeen**

Voor het opstellen van het beheerplan is als onderlegger gebruikt het 'Meerjaren onderhoudsplan 2011-2030 gemeentelijke gebouwen gemeente Sluis', opgesteld door WHC, met uitzondering van de schoolgebouwen. De datum van vrijgave is december 2010.

De meerjaren onderhoudsplannen voor de schoolgebouwen zijn opgesteld door Vervast. Daarnaast zijn er de nodige bedragen gebruikt die door de gemeente Sluis zijn aangeleverd.

Alle in dit rapport genoemde bedragen zijn **inclusief 21% BTW**.

Wij hebben geen visuele inspecties of bezoeken uitgevoerd aan de gebouwen.

### **2.2   Gebouwsoorten**

Voor de overzichten zijn de gebouwen opgenomen per gebouwsoort. Er is onderscheid gemaakt in de volgende gebouwsoorten:

- 01 - Begraafplaatsen
- 02 - Brandweer
- 03 - Cultuur
- 04 - Dorpshuizen
- 05 - Gemeente
- 06 - Jeugd
- 07 - Monumenten
- 08 - Overig
- 09 - School
- 10 - Sport
- 11 - Verenigingen

### **2.3   BTW-compensabel**

De gemeente heeft niet alleen b.t.w. die zij mag terugvragen bij het b.t.w.-compensatiefonds (bcf), maar ook b.t.w. die teruggevraagd mag worden als ondernemer. Daarnaast hanteert de gemeente bij gemengd gebruik van een gebouw (bijv. het gemeentehuis) een mengpercentage voor de terug te vragen b.t.w.

Deze bedragen zijn meegenomen in de bedragen voor onderhoud en beheer.

## 2.4 Bestaande gegevens

### 2.4.1 Soorten onderhoud

Vanuit de afdeling financiën worden de volgende onderhoudskosten voor gebouwen aangehouden. Hierbij geven wij aan welke soorten onderhoud, genoemd in het meerjaren onderhoudsplan van WHC, hieronder vallen.

#### Achterstallig onderhoud

In het meerjaren onderhoudsplan wordt dit inspectief onderhoud genoemd (onderhoud dat al uitgevoerd had moeten worden).

#### Exploitatielasten

Vanuit het meerjaren onderhoudsplan vallen hier de volgende soorten onderhoud onder:

- Correctief onderhoud = *Onderhoudsactiviteiten met betrekking tot correctieve posten zoals storingen en mankementen die verholpen dienen te worden.*  
Het correctieve onderhoud wordt per gebouw als activiteit opgenomen op basis van een kostenkengetal van € 3,-- per m<sup>2</sup> bvo, met een minimumbedrag van € 300,-- (per gebouw) met een cyclus van 1 jaar. Voor gebouwen waarvan het aantal m<sup>2</sup> bvo onbekend is, is de minimale stelpost van € 300,-- opgenomen.
- Preventief onderhoud = *Onderhoudsactiviteiten met betrekking tot het preventieve onderhoud. Dit heeft betrekking op de onderhoudscontracten, inspecties en het schilder- en sauswerk.*
- Vervangingsinvesteringen beneden de € 10.000,--.

#### Kapitaallasten investeringen

In het meerjaren onderhoudsplan zijn dit de vervangingsinvesteringen (vervanging op basis van afschrijving levensduur + inspectie) en zijn deze opgenomen als eenmalige investering. In de regel worden investeringen boven de € 10.000,-- gekapitaliseerd meegenomen in de begroting. Uitzondering hierop zijn de investeringen voor schilder- en sauswerk, deze vallen onder de exploitatielasten.

## 2.5 Ambitieniveau's

In dit beheerplan zijn de volgende ambitieniveau's uitgewerkt:

#### Ambitieniveau 0

- Enkel uitvoeren van correctief onderhoud (oplossen van storingen en mankementen), waardoor op termijn ingrijpende renovaties noodzakelijk zijn.

#### Ambitieniveau 1

- Naast correctief onderhoud ook achterstallig en preventief onderhoud uitvoeren, zodat de onderhoudsstaat redelijk goed blijft (sober en doelmatig).

#### Ambitieniveau 2

- Conform ambitieniveau 1 met als extra meer en intensiever preventief onderhoud, zodat de onderhoudsstaat zeer goed blijft.

### 3 Ambitieniveau 0

Enkel uitvoeren van correctief onderhoud (oplossen van storingen en mankementen), waardoor op termijn ingrijpende renovaties noodzakelijk zijn.

Door het toenemende klachtenonderhoud als gevolg van veroudering en falen van bouw- en installatiedelen zullen de kosten voor onderhoud op basis van dit beleid in de loop der tijd fors toenemen.

De totale kosten voor het correctief onderhoud bedragen circa € 304.000,-- per jaar.

De verdeling per gebouwsoort is als volgt:

| Correctief onderhoud | per jaar            |
|----------------------|---------------------|
| 1 Begraafplaatsen    | € 4.440,00          |
| 2 Brandweer          | € 7.644,00          |
| 3 Cultuur            | € 1.800,00          |
| 4 Dorpshuizen        | € 22.542,00         |
| 5 Gemeente           | € 32.886,00         |
| 6 Jeugd              | € 2.310,00          |
| 7 Monumenten         | € 4.398,00          |
| 8 Overige            | € 15.498,00         |
| 9 School             | € 48.956,00         |
| 10 Sport             | € 144.098,00        |
| 11 Verenigingen      | € 18.903,00         |
| <b>Totaal</b>        | <b>€ 303.475,00</b> |



## 4 Ambitieniveau 1

Naast correctief onderhoud ook achterstallig en preventief onderhoud uitvoeren, zodat de onderhoudsstaat redelijk goed blijft (sober en doelmatig).

### 4.1 Achterstallig onderhoud

Het achterstallig onderhoud wordt geraamd op € 923.000,--

### 4.2 Correctief onderhoud

De totale kosten voor het correctief onderhoud bedragen circa € 304.000,-- per jaar.  
De verdeling per gebouwsoort is als volgt:

| Correctief onderhoud | per jaar     |
|----------------------|--------------|
| 1 Begraafplaatsen    | € 4.440,00   |
| 2 Brandweer          | € 7.644,00   |
| 3 Cultuur            | € 1.800,00   |
| 4 Dorpshuizen        | € 22.542,00  |
| 5 Gemeente           | € 32.886,00  |
| 6 Jeugd              | € 2.310,00   |
| 7 Monumenten         | € 4.398,00   |
| 8 Overige            | € 15.498,00  |
| 9 School             | € 48.956,00  |
| 10 Sport             | € 144.098,00 |
| 11 Verenigingen      | € 18.903,00  |

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| <b>Totaal</b> | <b>€ 303.475,00</b> |
|---------------|---------------------|

### 4.3 Preventief onderhoud

De totale kosten voor het preventief onderhoud bedragen de komende 5 jaren gemiddeld circa € 655.000,-- per jaar.

De verdeling per gebouwsoort is als volgt:

| Preventief onderhoud | 2013                | 2014                | 2015                | 2016                | 2017                | gemiddeld           |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1 Begraafplaatsen    | € 4.218,00          | € 2.098,00          | € 11.371,00         | € 11.270,00         | € 3.222,00          | € 6.435,80          |
| 2 Brandweer          | € 25.385,00         | € 48.687,00         | € 62.456,00         | € 44.572,00         | € 34.242,00         | € 43.068,40         |
| 3 Cultuur            | € 7.822,00          | € 2.276,00          | € 6.435,00          | € 8.809,00          | € 5.423,00          | € 6.153,00          |
| 4 Dorpshuizen        | € 70.940,00         | € 55.407,00         | € 197.960,00        | € 119.896,00        | € 27.352,00         | € 94.311,00         |
| 5 Gemeente           | € 127.191,00        | € 112.888,00        | € 177.602,00        | € 182.374,00        | € 89.973,00         | € 138.005,60        |
| 6 Jeugd              | € 2.072,00          | € 2.072,00          | € 2.886,00          | € 19.704,00         | € 7.156,00          | € 6.778,00          |
| 7 Monumenten         | € 119.088,00        | € 442.339,00        | € 55.162,00         | € 52.612,00         | € 46.002,00         | € 143.040,60        |
| 8 Overige            | € 12.049,00         | € 12.049,00         | € 12.049,00         | € 12.049,00         | € 12.049,00         | € 12.049,00         |
| 9 School             | € 14.895,00         | € -                 | € 26.098,00         | € 105.255,00        | € 66.719,00         | € 42.593,40         |
| 10 Sport             | € 4.465,00          | € -                 | € 169.116,00        | € 49.988,00         | € 32.762,00         | € 51.266,20         |
| 11 Verenigingen      | € 89.572,00         | € 19.560,00         | € 253.242,00        | € 128.364,00        | € 67.517,00         | € 111.651,00        |
| <b>Totaal</b>        | <b>€ 477.697,00</b> | <b>€ 697.376,00</b> | <b>€ 974.377,00</b> | <b>€ 734.893,00</b> | <b>€ 392.417,00</b> | <b>€ 655.352,00</b> |

#### 4.4 Vervangingsonderhoud

In de volgende tabel zijn de investeringen boven de € 10.000,- vermeld per gebouwsoort en als kapitaallasten verdeeld over de jaren 2013 t/m 2017.

| Vervangingsonderhoud | Investering<br>2013 t/m 2017 | kapitaallasten     |                     |                     |                     |                     |
|----------------------|------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                      |                              | 2013               | 2014                | 2015                | 2016                | 2017                |
| 1 Begraafplaatsen    | € -                          | € -                | € -                 | € -                 | € -                 | € -                 |
| 2 Brandweer          | € 97.752,00                  | € 1.399,00         | € 2.950,00          | € 6.528,00          | € 8.016,00          | € 7.855,00          |
| 3 Cultuur            | € -                          | € -                | € -                 | € -                 | € -                 | € -                 |
| 4 Dorpshuizen        | € 454.095,00                 | € 9.937,00         | € 19.117,00         | € 25.532,00         | € 32.528,00         | € 36.253,00         |
| 5 Gemeente           | € 515.687,00                 | € 5.426,00         | € 9.517,00          | € 13.920,00         | € 19.823,00         | € 29.901,00         |
| 6 Jeugd              | € -                          | € -                | € -                 | € -                 | € -                 | € -                 |
| 7 Monumenten         | € 929.050,00                 | € 35.332,00        | € 61.460,00         | € 60.881,00         | € 60.170,00         | € 60.724,00         |
| 8 Overige            | € -                          | € -                | € -                 | € -                 | € -                 | € -                 |
| 9 School             | € 444.379,00                 | € -                | € -                 | € -                 | € -                 | € -                 |
| 10 Sport             | € 1.196.623,00               | € 21.617,00        | € 36.054,00         | € 61.101,00         | € 83.477,00         | € 91.962,00         |
| 11 Verenigingen      | € 64.656,00                  | € -                | € -                 | € 461,00            | € 3.635,00          | € 5.381,00          |
| <b>Totaal</b>        | <b>€ 3.702.242,00</b>        | <b>€ 73.711,00</b> | <b>€ 129.098,00</b> | <b>€ 168.423,00</b> | <b>€ 207.649,00</b> | <b>€ 232.076,00</b> |

## 5 Ambitieniveau 2

Conform ambitieniveau 1 met als extra meer en intensiever preventief onderhoud, zodat de onderhoudsstaat zeer goed blijft.

### 5.1 Achterstallig onderhoud

Het achterstallig onderhoud bedraagt in totaal circa € 923.000,--

### 5.2 Correctief onderhoud

De totale kosten voor het correctief onderhoud bedragen circa € 304.000,-- per jaar.  
De verdeling per gebouwsoort is als volgt:

| Correctief onderhoud | per jaar            |
|----------------------|---------------------|
| 1 Begraafplaatsen    | € 4.440,00          |
| 2 Brandweer          | € 7.644,00          |
| 3 Cultuur            | € 1.800,00          |
| 4 Dorpshuizen        | € 22.542,00         |
| 5 Gemeente           | € 32.886,00         |
| 6 Jeugd              | € 2.310,00          |
| 7 Monumenten         | € 4.398,00          |
| 8 Overige            | € 15.498,00         |
| 9 School             | € 48.956,00         |
| 10 Sport             | € 144.098,00        |
| 11 Verenigingen      | € 18.903,00         |
| <b>Totaal</b>        | <b>€ 303.475,00</b> |

### 5.3 Preventief onderhoud

De totale kosten voor het preventief onderhoud om de gebouwen op een zeer goed onderhoudsniveau te brengen en te houden is niet apart geraamd, maar als indicatie rekenen op € 800.000,-- per jaar.

### 5.4 Vervangingsonderhoud

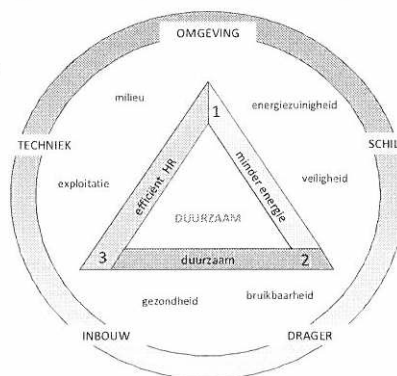
In de volgende tabel zijn de investeringen boven de € 10.000,-- vermeld per gebouwsoort en als kapitaallasten verdeeld over de jaren 2013 t/m 2017.

| Vervangingsonderhoud | Investering<br>2013 t/m 2017 | kapitaallasten     |                     |                     |                     |                     |
|----------------------|------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                      |                              | 2013               | 2014                | 2015                | 2016                | 2017                |
| 1 Begraafplaatsen    | € -                          | € -                | € -                 | € -                 | € -                 | € -                 |
| 2 Brandweer          | € 97.752,00                  | € 1.399,00         | € 2.950,00          | € 6.528,00          | € 8.016,00          | € 7.855,00          |
| 3 Cultuur            | € -                          | € -                | € -                 | € -                 | € -                 | € -                 |
| 4 Dorpshuizen        | € 454.095,00                 | € 9.937,00         | € 19.117,00         | € 25.532,00         | € 32.528,00         | € 36.253,00         |
| 5 Gemeente           | € 515.687,00                 | € 5.426,00         | € 9.517,00          | € 13.920,00         | € 19.823,00         | € 29.901,00         |
| 6 Jeugd              | € -                          | € -                | € -                 | € -                 | € -                 | € -                 |
| 7 Monumenten         | € 929.050,00                 | € 35.332,00        | € 61.460,00         | € 60.881,00         | € 60.170,00         | € 60.724,00         |
| 8 Overige            | € -                          | € -                | € -                 | € -                 | € -                 | € -                 |
| 9 School             | € 444.379,00                 | € -                | € -                 | € -                 | € -                 | € -                 |
| 10 Sport             | € 1.196.623,00               | € 21.617,00        | € 36.054,00         | € 61.101,00         | € 83.477,00         | € 91.962,00         |
| 11 Verenigingen      | € 64.656,00                  | € -                | € -                 | € 461,00            | € 3.635,00          | € 5.381,00          |
| <b>Totaal</b>        | <b>€ 3.702.242,00</b>        | <b>€ 73.711,00</b> | <b>€ 129.098,00</b> | <b>€ 168.423,00</b> | <b>€ 207.649,00</b> | <b>€ 232.076,00</b> |

## 6 Energiebesparende maatregelen

Energiebesparing is het zo efficiënt mogelijk omgaan met energie die met behulp van fossiele brandstoffen is opgewekt (de primaire energie). De inzet van duurzame energie ter vervanging van primaire energie valt niet onder het begrip energiebesparing. Energiebesparing vormt een belangrijk onderdeel van de "Trias Energetica" en wordt gebruikt om een duurzame energievoorziening te bereiken. Het Trias Energetica model, richt zich op de energievraag en bestaat uit de volgende stappen:

- Streef eerst naar het beperken van de vraag naar energie. Bijvoorbeeld energiebesparing in de vorm van goede gebouwisolatie.
- Ga vervolgens na of de inzet van duurzame energiebronnen zoals zonne-energie of een warmtepomp-systeem op gebouwniveau mogelijk is.
- Probeer tenslotte zo efficiënt mogelijk in de resterende energiebehoefte te voorzien. Bijvoorbeeld het toepassen van een hoog rendement verwarmingsketel en energiezuinige verlichting.



Het meest duurzaam is het beperken van de energievraag, gevolgd door de inzet van duurzame energie en het inzetten van energie-efficiënte technieken.

Het beperken van de energievraag is deels organisatorisch en deels technisch door te voeren.

Wij adviseren de energiebesparende maatregelen die niet binnen 5 jaar zijn terug te verdienen, mee te nemen als het betreffende onderdeel vervangen moet worden op basis van technische afschrijving.

Op basis van de gegevens opgenomen in het meerjaren onderhoudsplan van WHC hebben wij te weinig informatie om de investeringen hiervoor op kosten te zetten.

Wij adviseren per gebouw hier nader onderzoek naar te laten doen voor het bepalen van de effectiviteit van de genoemde maatregelen en voor het verzamelen van de benodigde gegevens om hiervoor een kostenindicatie te geven.

Het OSDIT model, de cirkel in de figuur, richt zich op de eigenschappen van het gebouw en de interactie van het gebouw met de omgeving. Het model wordt onderverdeeld in:

- |                |                                                    |
|----------------|----------------------------------------------------|
| O (= Omgeving) | o.a. oriëntatie, daglichtoptimalisatie             |
| S (= Schil)    | o.a. zonwerende beglazing, zonwering               |
| D (= Drager)   | o.a. gebouwmassa, passieve koeling                 |
| I (= Inbouw)   | o.a. toepassing materialen, interieur, tochtwering |
| T (= Techniek) | o.a. slim ventileren, lichtregeling                |

Bij het optimaal benutten van het OSDIT Trias Energetica model zal een duurzaam gebouw ontstaan welke een hoog comfort zal bieden. De maatstaven welke wij hierbij hanteren zijn: zien, horen en voelen. Een goed comfort is van groot belang om een levenbestendig gebouw te creëren. Het ontwerp dient tevens zodanig te zijn dat geanticipeerd wordt op veranderingen in het gebruik in de toekomst.

Bij elk project is duurzaamheid en energie een belangrijk item. Energieonderzoeken behoren tot onze reguliere werkzaamheden en we kunnen dit desgewenst op maat voor u uitvoeren.

## 7 Keuze ambitieniveau en advies

In dit hoofdstuk geven wij samengevat de mogelijke varianten weer. Bij elke variant zijn de belangrijkste voor- en nadelen genoemd die van belang zijn voor het nemen van een goed besluit.

### 7.1 Ambitieniveau 0

|                      | 2013                | 2014                | 2015                | 2016                | 2017                | gemiddeld           |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Correctief onderhoud | € 303.475,00        | € 303.475,00        | € 303.475,00        | € 303.475,00        | € 301.387,00        | € 303.057,40        |
| <b>Totaal</b>        | <b>€ 303.475,00</b> | <b>€ 303.475,00</b> | <b>€ 303.475,00</b> | <b>€ 303.475,00</b> | <b>€ 301.387,00</b> | <b>€ 303.057,40</b> |

#### Voordelen

Het uitvoeren van correctief onderhoud heeft enkele voordelen:

- Er is jaarlijks een laag budget nodig.
- Een meerjaren onderhoudsplan is niet noodzakelijk.

#### Nadelen

Het onderhouden van gebouwen op basis van correctief onderhoud heeft de volgende nadelen:

- Het onderhoud wordt niet gepland, waardoor er stilstand in het functioneren van een gebouwdeel of installatie kan optreden en de continuïteit wordt verstoord.
- De materialen en in te zetten personeel kan niet worden gepland en hierdoor kan de bedrijfszekerheid in gevaar komen.
- Het gemiddelde bedrag is aanname op kengetallen en dekt niet de werkelijk benodigde kosten. Men kan dus plotseling voor grote vervangingsinvesteringen staan die niet zijn begroot.
- Door de materialen pas te vervangen als deze einde levensduur hebben, zal de frequentie van storingen aan het einde van de levensduur en ook de bijbehorende kosten fors toenemen.

### 7.2 Ambitieniveau 1

|                          | 2013                  | 2014                | 2015                  | 2016                  | 2017                | gemiddeld             |
|--------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| Achterstallig onderhoud  | € 923.000,00          |                     |                       |                       |                     | € 184.600,00          |
| Correctief onderhoud     | € 303.475,00          | € 303.475,00        | € 303.475,00          | € 303.475,00          | € 301.387,00        | € 303.057,40          |
| Preventief onderhoud     | € 358.609,00          | € 255.037,00        | € 919.215,00          | € 682.281,00          | € 346.415,00        | € 512.311,40          |
| Vervangingsinvesteringen | € 73.711,00           | € 129.098,00        | € 168.423,00          | € 207.649,00          | € 232.076,00        | € 162.191,40          |
| <b>Totaal</b>            | <b>€ 1.658.795,00</b> | <b>€ 687.610,00</b> | <b>€ 1.391.113,00</b> | <b>€ 1.193.405,00</b> | <b>€ 879.878,00</b> | <b>€ 1.162.160,20</b> |

#### Voordelen

- Van alle gebouwen is het onderhoudsniveau bekend.
- Er is een zogenaamde 'nul-situatie', van waaruit het correctief en preventief onderhoud, alsmede de vervangingsinvesteringen beter kunnen worden afgestemd.
- Minder kans op storingen en daardoor lagere jaarlijkse kosten voor correctief onderhoud.
- Er kan beter gestuurd worden op onderhoud.
- Het onderhoudsgeld kan effectiever worden ingezet dan alleen problemen oplossen.

#### Nadelen

- Hoge eenmalige investering door het wegwerken van het achterstallig onderhoud.

### 7.3 Ambitieniveau 2

|                          | 2013                  | 2014                | 2015                  | 2016                  | 2017                  | gemiddeld             |
|--------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Achterstallig onderhoud  | € 923.000,00          |                     |                       |                       |                       | € 184.600,00          |
| Correctief onderhoud     | € 303.475,00          | € 303.475,00        | € 303.475,00          | € 303.475,00          | € 301.387,00          | € 303.057,40          |
| Preventief onderhoud     | € 559.185,00          | € 397.242,00        | € 1.436.000,00        | € 1.071.000,00        | € 537.000,00          | € 800.085,40          |
| Vervangingsinvesteringen | € 73.711,00           | € 129.098,00        | € 168.423,00          | € 207.649,00          | € 232.076,00          | € 162.191,40          |
| <b>Totaal</b>            | <b>€ 1.859.371,00</b> | <b>€ 829.815,00</b> | <b>€ 1.907.898,00</b> | <b>€ 1.582.124,00</b> | <b>€ 1.070.463,00</b> | <b>€ 1.449.934,20</b> |

#### Voordelen

- Van alle gebouwen is het onderhoudsniveau bekend.
- Er is een zogenaamde 'nul-situatie', van waaruit het correctief en preventief onderhoud, alsmede de vervangingsinvesteringen beter kunnen worden afgestemd.
- Minder kans op storingen en daardoor lagere jaarlijkse kosten voor correctief onderhoud.
- Er kan beter gestuurd worden op onderhoud.
- Het onderhoudsgeld kan effectiever worden ingezet dan alleen problemen oplossen.
- De gebouwen zijn aan de binnenzijde esthetisch gezien in zeer goede staat.

#### Nadelen

- Hoge eenmalige investering door het wegwerken van het achterstallig onderhoud.
- Hogere jaarlijkse kosten om het esthetisch niveau te kunnen continueren.
- Hogere jaarlijkse kosten om de gebouwen op een zeer goed niveau te houden.

## 8 Advies en aanbevelingen

### 8.1 Advies

Om ervoor te zorgen dat de onderhoudsstaat van het gemeentelijk gebouwenbestand op een redelijk niveau komt en blijft, is ambitieniveau 1 het meest voor de hand liggend. Verrassingen zoals nu regelmatig voorkomen omdat installaties het plotseling begeven, of er lekkages ontstaan als gevolg van achterstallig onderhoud, kunnen dan zoveel mogelijk worden voorkomen.

Voor het gemeentelijk gebouwenbestand betekent dit als uitgegaan wordt van ambitieniveau 1 dat er rekening moet worden gehouden met de onderstaande bedragen.

|                          | 2013                  | 2014                | 2015                  | 2016                  | 2017                | gemiddeld             |
|--------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| Achterstallig onderhoud  | € 923.000,00          |                     |                       |                       |                     | € 184.600,00          |
| Correctief onderhoud     | € 303.475,00          | € 303.475,00        | € 303.475,00          | € 303.475,00          | € 301.387,00        | € 303.057,40          |
| Preventief onderhoud     | € 358.609,00          | € 255.037,00        | € 919.215,00          | € 682.281,00          | € 346.415,00        | € 512.311,40          |
| Vervangingsinvesteringen | € 73.711,00           | € 129.098,00        | € 168.423,00          | € 207.649,00          | € 232.076,00        | € 162.191,40          |
| <b>Totaal</b>            | <b>€ 1.658.795,00</b> | <b>€ 687.610,00</b> | <b>€ 1.391.113,00</b> | <b>€ 1.193.405,00</b> | <b>€ 879.878,00</b> | <b>€ 1.162.160,20</b> |

Er is een totale kostenpost voor het uitvoeren van achterstallig onderhoud opgenomen van € 923.000,--. Een deel van de kosten voor achterstallig onderhoud kan worden bekostigd door de verkoop van gebouwen. Dit levert de volgende resultaten op.

| Achterstallig onderhoud                    | 2010 t/m 2012       |
|--------------------------------------------|---------------------|
| Achterstallig onderhoud                    | € 923.000,00        |
| op korte termijn verkoopbaar               | € 70.000,00         |
| <b>subtotaal</b>                           | <b>€ 853.000,00</b> |
| verkoopbaar afhankelijk van ontwikkelingen | € 55.000,00         |
| <b>Totaal</b>                              | <b>€ 798.000,00</b> |

De rest kan worden bekostigd uit de post 'reserve onderhoud gebouwen', waarvan de actuele stand in onderstaande tabel is weergegeven.

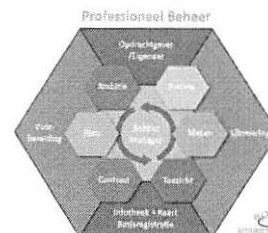
| Reserve onderhoud gebouwen                    |                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------|
| stand per 1 januari 2012                      | € 1.234.466,00        |
| rente 1%                                      | € 12.345,00           |
| jaarlijkse toevoeging                         | € 48.905,00           |
| <b>Actuele stand reserve per 31 juli 2012</b> | <b>€ 1.295.716,00</b> |

### 8.2 Aanbevelingen

Op basis van de in dit beleidsplan beschreven beschouwingen, doen wij de volgende aanbevelingen:

#### Ambitie en plan

- Bepaal een realistische en haalbare ambitie (ambitieniveau 1) en breng de middelen daarmee in overeenstemming.
- Een Nota Strategische Eigendommenbeleid opstellen waarin wordt aangegeven wat we hebben en wat we willen met de gebouwen naar de toekomst.
- Op basis van de Notitie Strategische Eigendommenbeleid kijken naar mogelijkheden voor verkoop van gebouwen voor het genereren van inkomsten voor het onderhoudsbudget.
- Bepaal welke gebouwen het eerst in aanmerking komen voor het uitvoeren van buitenschilderwerk.
- Wij adviseren de energiebesparende maatregelen die niet binnen 5 jaar zijn terug te verdienen, mee te nemen als het betreffende onderdeel vervangen moet worden op basis van technische afschrijving.
- Actualiseren van dit beheerplan gebouwen in 2015.



#### **Contract**

- De beheerstrategie van de scenario's die gekozen wordt vastleggen in het beheersysteem en doorvoeren in de bestekken.
- Alle onderhoudscontracten doorlichten op basis van landelijke kentallen en eventuele besparingen hierin doorvoeren.

#### **Infotheek**

- Er ligt een meerjaren onderhoudsplan 2011 - 2030. Belangrijk is om deze gegevens actueel te houden en de jaarlijkse mutaties door te voeren.
- Op basis van de beschikbare gegevens vanuit de praktijk de benodigde kosten voor het correctief onderhoud specificeren per gebouw en deze kosten in het beheersysteem doorvoeren.

#### **Toezicht en meten**

- Toezicht en het monitoren op de uitvoer van de afgesloten onderhoudscontracten.
- Meten of is voldaan aan de vastgestelde ambities en dit vastleggen in een periodieke rapportage.

#### **Review**

- Wanneer beheer gepleegd wordt op basis van duurzame instandhouding, is het belangrijk om uiterlijk om de 3 jaar een herinspectie uit te voeren van alle gebouwen en de wijzigingen door te voeren in het beheersysteem.