

**Beheerplan Onderhoud
Gemeentelijke Gebouwen
2014 t/m 2017**

Gemeente Oss
Dienst Gemeentebedrijven
Afdeling Vastgoedbedrijf / Vastgoedmanagement

9 september 2013

Inhoud

1	Inleiding en samenvatting	
1.1	Inleiding	blz. 3
1.2	Samenvatting	blz. 3
2.	Onderhoudsbeleid / Uitgangspunten	
2.1	Technische kwaliteit onderhoud gemeentelijke gebouwen	blz. 5
2.1.1	Conditieniveaus	blz. 5
2.1.2	Conditieniveau per gebouwcluster	blz. 6
2.2	Wettelijk kader	blz. 6
2.2.1	Legionella preventie	blz. 6
2.2.2	Arbo regelgeving	blz. 6
2.2.3	Asbest	blz. 6
2.2.4	Veiligheidskeuringen elektrotechnische installaties (NEN 3140)	blz. 7
3	Financiën	
3.1	Financieel kader	blz. 8
3.2	Opbouw begroting	blz. 8
3.2.1	Niet planmatig onderhoud	blz. 8
3.2.2	Planmatig onderhoud	blz. 8
3.3	Financieel overzicht	blz. 9
3.4	IVB panden	blz. 10
4	Omgevingsanalyse	
4.1	Huidige situatie	blz. 11
4.2	Ontwikkelingen	blz. 11
4.2.1	Integraal Voorzieningen Beleid (IVB)	blz. 11
4.2.2	Duurzaamheid	blz. 11
4.2.3	Energiemanagement	blz. 11
4.2.4	Projecten op basis van levenscyclusmanagement	blz. 12
4.3	Risicofactoren	blz. 12
4.3.1	Wet- en regelgeving	blz. 12
4.4	Communicatie	blz. 12

Bijlagen: 1 Uitvoeringsplan meerjarig 2013-2061;

1. Inleiding en samenvatting

1.1 Inleiding

Het beheerplan beschrijft de financiële- en kwalitatieve kaders voor het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen voor de periode 2014-2017. Het beheerplan geeft verder inzicht in wet- en regelgeving, ontwikkelingen en risico's.

Het beheerplan regelt het onderhoudsmanagement voor 130 gemeentelijke gebouwen. Het beheerplan is gebaseerd op de uitvoering van conditie gestuurd onderhoud (methodiek NEN2767). Deze methodiek geeft een objectieve en gelijkwaardige beoordeling van ieder gebouw.

Doelstelling: Het in stand houden van de gemeentelijke gebouwen op sober- en doelmatig niveau (conditie 3). Het beheerplan voorziet in de uitvoering van al het onderhoud met een cyclus van maximaal 40 jaar.

Nieuwbouw, renovaties, aanpassingen en uitbreidingen zijn niet in het beheerplan opgenomen. Deze worden opgenomen in een nog op te stellen meerjaren investeringsplan vastgoed (MIP). De eerste MIP wordt als bijlage toegevoegd aan de Programmabegroting 2015-2018.

1.2 Samenvatting

In lijn met de Missie Visie Strategie Organisatie van het Vastgoedbedrijf is een integraal prestatiegericht onderhoudscontract afgesloten met KWT Total Maintenance te Oss Met ingang van 1 januari 2012 is gestart met de uitvoering van het onderhoud op basis van het prestatiecontract. Dit contract heeft een looptijd van 6 jaar en voorziet in de uitvoering van bouwkundige- en installatietechnische werken. De gemeente heeft het recht dit contract 2 maal voor een periode van één jaar te verlengen. Het contract heeft geresulteerd in een besparing van 10 % op de onderhoudskosten (5% inkoop en 5% verlagen onderhoudsconditie). Daarnaast voorziet het huidige contract in verbetering van de dienstverlening aan de gebruikers, een betere verdeling van de verantwoordelijkheden en risico's tussen opdrachtgever en opdrachtnemer en invulling van de duurzaamheidsdoelstellingen.

a. Conditieniveau onderhoud gebouwen

De meerjarenonderhoudsplannen zijn opgesteld op basis van de methodiek "NEN2767 Conditie meting". Deze methodiek geeft een objectieve en gelijkwaardige beoordeling van ieder gebouw. Voor de gemeentelijke gebouwen wordt het standaard conditieniveau voor het planmatig onderhoud gesteld op conditie 3. (Instandhouding op sober- en doelmatig niveau). Opgemerkt wordt dat een deel van het gemeentehuis (buitenonderhoud en ruimten voor publiek en bestuur) worden onderhouden op conditie 2 (instandhouding op goed, representatief, bedrijfszeker en technisch niveau)

b. Wet- en regelgeving

Het beheerplan beschrijft aan welke wet- en regelgeving de gemeentelijke gebouwen moeten voldoen. Gedurende de looptijd van dit beheerplan wordt proactief geïnventariseerd of nieuwe wet- en regelgeving wordt vastgesteld en welke consequenties (financieel en op gebruiksaspecten) hier het gevolg van zijn. Indien nodig worden deze consequenties tussentijds ter besluitvorming voorgelegd.

c. Onderhoud gebouwen

Met ingang van 1 januari 2012 is gestart met de uitvoering van het onderhoud op basis van het prestatiecontract. Dit contract heeft een looptijd van 01-01-2012 tot 31-12-2017 en voorziet in de uitvoering van bouwkundige- en installatietechnische werken.

De gemeente heeft het recht dit contract 2 maal voor een periode van één jaar te verlengen.

d. Financiële consequenties en vertaling in de begroting

De onderhoudskosten voor 130 gemeentelijke gebouwen bedragen op basis van de nieuwe meerjaren onderhoudsplannen gemiddeld € 2.232.633 per jaar (prijspeil 2012).

Deze jaarlijkse onderhoudskosten zijn opgebouwd uit de volgende componenten:

Planmatig onderhoud	€	2.002.996,=
Niet planmatig onderhoud (klachten en storingen)	€	229.667,=

In de begroting wordt jaarlijks structureel budget opgenomen voor de uitvoering van het noodzakelijk onderhoud. Deze budgetten worden per gebouw gereserveerd in een onderhoudsvoorziening.

Doorrekening van de onderhoudsvoorzieningen heeft aangetoond dat het geplande onderhoud over de periode 2012-2061 binnen de beschikbare budgetten/-onderhoudsvoorziening kan worden uitgevoerd. Naerschikking van de budgetten van de bestaande onderhoudsvoorzieningen kan in totaliteit een bedrag groot € 1.043.000,= vrijvallen. (€ 675.000,= voor de onderwijsgebouwen en € 368.000,= voor de overige gebouwen).

Opgemerkt wordt dat de gemeente in overleg met de Veiligheidsregio Brabant Noord nog tot afspraken voor de definitieve onderhoudsverdeling moet komen hierdoor kan van de brandweerkazerne's nog géén verrekening van de onderhoudsvoorziening plaatsvinden.

e. Prijsindex Bouw Documentatiecentrum Bouwwezen (BDB)

Het onderhoud (planmatig-, preventief-, en correctief onderhoud) wordt volgens het afgesloten prestatiecontract uitgevoerd. In het contract is opgenomen dat de tarieven voor contractwerkzaamheden jaarlijks worden geïndexeerd. Voor de bepaling van de prijsinflatie wordt de prijsindexering van het Bouw Documentatiecentrum Bouwwezen index voor lonen en materialen gehanteerd. (bron indexering: BDB-index.nl/onderhoud kantoor- en bedrijfsgebouwen)

Gerekend is met het prijsniveau van 2012. De prijsindex voor 2013 is gemeld in Marap 2 van 2013.

2. Onderhoudsbeleid/ Uitgangspunten

Het onderhoudsbeleid van het vastgoedbedrijf is primair gericht op het langdurig technisch in standhouden van de gemeentelijke gebouwen, uitgaande van een gelijkblijvende functie. De technische kwaliteit (het onderhoudsniveau) is volgens de methodiek van conditiemeten vastgesteld. Voor het onderhoud van de onderwijsgebouwen is uitgegaan van de regeling "Wet op het primair onderwijs" en de gemeentelijke "Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs".

2.1 Technische kwaliteit onderhoud gemeentelijke gebouwen

De conditie (technische staat van onderhoud) van het gebouw is vastgelegd volgens de methode van conditiemeting (NEN2767). De gebouwen worden onderhouden op conditieniveau 3. De gebouwen waarvan de intentie is deze binnen enkele jaren te gaan (her-)ontwikkelen of afstoten worden onderhouden op conditieniveau 4 of 5. .

2.1.1 Conditieniveaus

De methodiek conditiemeten kent de volgende onderhoudsniveaus:

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

2.1.2 Conditieniveau per gebouwcluster.

Conditieniveau per gebouwcluster	Conditieniveau
Openbaar- en bijzonder basisonderwijs en expertisecentra	3
Horizonscholen	3
Peuterspeelzalen buitenschoolse opvang en jeugdaccommodaties	3
Educatieve culturele accommodatie en emancipatie	3
Museum Jan Cunen en monumenten	3
Buurt- en wijkcentra	3
Sporthallen en -zalen	3
Openlucht recreatie	3
Begraafplaatsen	3
Brandweerkazernes	3
Gemeentewerf	3
Hulpsecretarieën	3
Gemeentehuis	2/3

Bij het gemeentehuis worden het buitenonderhoud, de ruimtes voor publiek en bestuur onderhouden op conditieniveau 2 de overige (kantoor)ruimten worden onderhouden op conditieniveau 3.

2.2 Wettelijk kader

Gemeentelijke gebouwen voldoen aan de volgende wet- en regelgevingen;

2.2.1 Legionella preventie / waterleidingbesluit

De gemeente Oss heeft als eigenaar van het vastgoed in de geldende wet- en regelgeving een zorgplicht voor de kwaliteit van het leidingwater. Binnen de gemeente is deze zorgplicht voor de gemeentelijke gebouwen overgedragen aan het Vastgoedbedrijf. Het voldoen aan de wetgeving op het gebied van legionella is als prestatie-eis opgenomen in het afgesloten prestatiecontract.

2.2.2 Arbo regelgeving

De Arbo wetgeving stelt eisen aan de veiligheid van werknemers tijdens de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden. Primair ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de werkgever. De gemeente Oss stelt voorwaarden aan de uitvoering en naleving bij de opdrachtverstrekking aan derden. In het prestatiecontract is dit eveneens gewaarborgd.

2.2.3 Asbest

De gemeente heeft als eigenaar van gebouwen de verplichting de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in beeld te brengen. Daarom zijn bij de gemeentelijke gebouwen in 2011 en 2012 actuele asbestinventarisaties uitgevoerd.

De toepassingen met een hoog risico van besmetting zijn in 2012 gesaneerd. De toepassingen met een lager risico worden op middellange/lange termijn gesaneerd. Deze saneringen worden conform de geldende wetgeving gelijktijdig met reguliere onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Voor het beheren van de asbesttoepassingen zijn op gebouwniveau asbestbeheersplannen opgesteld. De beheersplannen zijn aan de gebruikers overgedragen.

Begin 2013 zijn de niet openbare gebouwen van het grondbedrijf (verhuurde woningen en strategisch aangekocht vastgoed) geïnteriseerd op asbest. Waar nodig zijn vervolgens saneringen uitgevoerd.

2.2.4 Veiligheidskeuringen elektrotechnische installaties (NEN3140)

De NEN 3140 verplicht eigenaren van gebouwen een elektrotechnisch veiligheidsbeleidsplan op te stellen, uit te voeren en te waarborgen. De verplichting om de gebouwen te laten voldoen aan deze wetgeving is als prestatie-eis opgenomen in het afgesloten prestatiecontract.

3. Financiën

3.1 Financieel kader

Voor de gebouwen zijn de gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten (planmatig en niet-planmatig) voor 50 jaar (2012-2061) in beeld gebracht. De onderhoudskosten voor de periode 2012-2021 zijn gebaseerd op de methodiek conditiemeten NEN2767. Omdat de methodiek conditiemeten minder geschikt is voor een langere vervangingshorizon zijn de onderhoudskosten voor de periode 2022-2061 gebaseerd op theoretische vervangingscycli en eenheidsprijzen.

De gemiddelde onderhoudskosten zijn in de begroting als jaarlijkse last opgenomen.

Jaarlijks wordt een uitvoeringsplan opgesteld op basis van een NEN2767 inspectie. Voor de niet-planmatige onderhoudswerkzaamheden (klachten en storingen) wordt een gemiddeld bedrag begroot op basis van ervaringscijfers.

Afwijkingen ten opzichte van het jaarlijks gemiddelde budget worden verrekend door een storting in of onttrekking uit de onderhoudsvoorziening. De onderhoudsvoorziening mag per gebouwcluster niet negatief staan. Dit is een voorschrift vanuit de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). Indien bepaalde werkzaamheden door omstandigheden niet zijn uitgevoerd, wordt dit geormerkte geld met de omschrijving van de betreffende werkzaamheden teruggestort in de voorziening.

3.2 Opbouw begroting

In de begroting van de gemeente Oss wordt een onderscheid gemaakt in planmatig (PO) en niet-planmatig (NPO) onderhoud.

3.2.1 Niet planmatig onderhoud

Niet planmatig onderhoud is onder te verdelen in:

- klachten en –storingen aan de bouwkundige elementen en gebouwinstallaties;
- schade als gevolg van vandalisme.

3.2.2 Planmatig onderhoud

De bouwkundige en installatietechnische elementen worden jaarlijks geïnspecteerd (volgens de NEN2767) aan de hand van de resultaten van de inspectie wordt besloten of en op welke termijn onderhoudswerkzaamheden moeten worden uitgevoerd.

In de begroting is geen budget opgenomen voor nieuwbouw, renovatie, of aanpassing van de gebouwen. In een nog op te stellen MIP worden deze kosten inzichtelijk gemaakt. Het is de bedoeling om deze MIP jaarlijks te behandelen bij de programmabegroting.

3.3 Financieel overzicht

Onderstaand de financiële consequenties van de meerjarenonderhoudsplannen 2012-2061.

In onderstaand overzicht zijn de gebouwclusters waarbij BTW verrekening van toepassing is, exclusief BTW weergegeven.

Gebouwcluster	Aantal objecten	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten 2012-2061
- Openbaar- / bijzonder basisonderwijs en expertisecentra	32	€ 404.738,= inclusief BTW
- Horizonscholen	8	€ 404.238,= inclusief BTW
- Peuterspeelzalen, buitenschoolse opvang en jeugdaccommodaties	13	€ 81.491,= inclusief BTW
- Buurt- en wijkcentra	18	€ 300.506,= inclusief BTW
- Sporthallen en -zalen	16	€ 407.701,= exclusief BTW
- Open lucht recreatie	7	€ 13.024,= exclusief BTW
- Educatieve culturele accommodaties en emancipatie	5	€ 55.945,= inclusief BTW
- Monumenten en Museum Jan Cunen	11	€ 77.002,= exclusief BTW
- Begraafplaatsen	3	€ 12.117,= exclusief BTW
- Huisvesting gemeentelijke dienst	13	€ 404.821,= exclusief BTW
- Kazernes	4	€ 71.079,= exclusief BTW
Totaal	130	€ 2.232.663,=

3.4 IVB panden

Gebouwen, waarvan de intentie is dat deze worden herontwikkeld of afgestoten, worden onderhouden op een minimaal instandhoudingsniveau (niveau 4 of 5). De onderhoudsvoorzieningen van deze panden worden gehandhaafd in afwachting van besluitvorming. Als besloten wordt een gebouw te herbesteden of af te stoten worden de financiële consequenties voor de betreffende onderhoudsvoorziening geanalyseerd. Op basis van de besluitvorming zijn er dan 3 mogelijkheden:

1. De middelen in de onderhoudsvoorziening blijven nodig (gebouw blijft ons eigendom, kan wel andere bestemming krijgen)
2. De middelen in de onderhoudsvoorziening kunnen vrijvallen en worden ingeboekt als IVB bezuiniging (gebouw is niet meer ons eigendom)
3. De middelen in de onderhoudsvoorziening kunnen vrijvallen en worden ingezet voor de dekking van frictiekosten voor herontwikkeling, verkoop of sloop van een gebouw (gebouw is niet meer ons eigendom)

Het gaat om de volgende gebouwen:

- a. Openbaar- en bijzonder basisonderwijs en expertisecentra:
- Elzeneindschool, Oss project scholencarrousel
 - De Bussel, Oss project scholencarrousel
 - Antonius Abt, Overlangel afstoten
 - De Meander, Lith project Brede school/ MFA Lith

- De Kleine Weide, Oijen project MFA Oijen
- b. Buurt- en wijkcentra:
 - Krinkelhoek, Oijenseweg, Oss herontwikkeling
 - 't Hageltje/Schadewijk, Hagelkruisstraat, Oss herontwikkeling
 - De Schaapskooi, Oijen project MFA Oijen
 - De Hoeve Lith project brede school/ MFA Lith
- c. Sporthallen en -zalen:
 - Gymzaal Elzeneind, Oss afstoten
 - Zeuven Wilgen, Lith renovatie
- d. Huisvesting gemeentelijke diensten:
 - Hulpsecretarie, Berghem afstoten
 - Hulpsecretarie, Megen brandweerkazerne
 - vm Gemeentehuis, Lith project Brede school/ MFA Lith

4 Omgevingsanalyse

4.1 Huidige situatie

Het onderhoudsmanagement is gericht op het langdurig, op het gewenst conditieniveau, technisch in stand houden van de gemeentelijke gebouwen. De kwaliteit van de gebouwen worden volgens de NEN2767 in beeld gebracht en wordt het planmatig onderhoud ingepland.

Het niet planmatig onderhoud wordt geraamd op basis van ervaringsgegevens. Deze werkzaamheden worden in regie, op basis van vastgestelde uurtarieven en opslagen, uitgevoerd.

4.2 Ontwikkelingen

4.2.1 Integraal Voorzieningen Beleid (IVB)

Het IVB voorziet erin dat in de komende periode een fundamentele heroverweging plaatsvindt voor wat betreft de hoeveelheid en spreiding van voorzieningen. Op basis van co-creatie met de Osse burgers zal worden bekeken welke gebouwen door de gemeente in stand gehouden worden en welke gebouwen, op korte-, middellange-, of lange termijn, worden afgestoten of gesloopt. Dit zal op korte en middellange termijn leiden tot een transitieopgave en frictiekosten en op lange termijn leiden tot het verkleinen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en verlaging van de onderhoudskosten.

4.2.2 Duurzaamheid

Door het college van de gemeente Oss is de ambitie uitgesproken dat de toekomst van Oss een duurzame toekomst moet zijn. Om hier invulling aan te geven is het klimaatprogramma 2009-2012 vastgesteld. Dit klimaatprogramma is geëvalueerd en heeft geresulteerd in de Routekaart Duurzaam Oss 2025-2030. In de Routekaart zijn voor de gemeentelijke gebouwen de volgende doelstellingen geformuleerd:

- 20% energiebesparing (verbruik t.o.v. 2012) in 2015;
- alle gemeentelijke gebouwen B-label in 2020 (t.o.v. B-label 2012);
- alle gebouwen energieneutraal of energieleverend in 2025.

In het afgesloten prestatiecontract is opgenomen dat voorstellen voor het combineren van onderhoudswerkzaamheden met verbeteringen van de duurzaamheid van de gebouwen worden uitgewerkt. Het onderhoudsbudget voorziet niet in de kosten voor aanvullende duurzame maatregelen of voorzieningen. De meerkosten hiervoor worden waar mogelijk gefinancierd door besparingen op de exploitatie of zullen afzonderlijk aan het college of de gemeenteraad worden voorgelegd.

4.2.3 Energiemanagement

In het klimaatprogramma is opgenomen dat gestart wordt met het opzetten van energiemanagement voor de gemeentelijke gebouwen van de gemeente Oss. Het energiemanagement wordt uitgezet via 3 sporen (energie monitoren / energie besparen / verduurzamen):

spoor 1 Energie monitoren

Voor het inzichtelijk maken van- en het sturen op energieverbruiken zijn de gemeentelijke sporthallen en -zalen, de horizonscholen en museum Jan Cunen in 2012 voorzien van een energie registratie systeem (E-Bench). In 2013 zullen de overige gemeentelijke gebouwen waarvoor door de gemeente Oss

de energiekosten worden betaald in E-Bench worden geïmplementeerd. In een later stadium kunnen andere gebouwen worden toegevoegd.

spoor 2 Energie besparen

Bij uitvoering van onderhoudswerkzaamheden zullen aanpassingen worden doorgevoerd die een besparing van energie tot gevolg hebben. Te denken valt hierbij aan optimaliseren van regelingen, en het aanvullend isoleren van gebouwen.

spoor 3 Verduurzamen

Gebouwen worden verduurzaamd om te kunnen voldoen aan de geformuleerde doelstellingen. De aanpassingen kunnen een gevolg zijn van de uitvoering van onderhoud of een gevolg zijn van nieuwbouw of verbouw projecten.

4.2.4 Projecten op basis van levenscyclus management

De vastgoedbeheerder en/of -manager wordt al in de initiatief- en ontwerpfase bij bouwprojecten betrokken. Hierdoor kunnen in een vroeg stadium keuzes worden gemaakt waarvan de kosten relatief nog beperkt zijn en de keuzevrijheid hoog is. De inzet van duurzame materialen, een flexibel ontwerp e.d. kunnen ondanks hogere investeringskosten leiden tot lagere totale levensduurkosten. Projecten dienen op basis van levenscyclus te worden beoordeeld en niet meer alleen op de investeringskosten. Zo ontstaat inzicht in de kosten, de opbrengsten en de inzetbaarheid gedurende veertig jaar.

4.3 Risicofactoren

4.3.1 Wet en regelgeving

De gemeente wordt als eigenaar geconfronteerd met nieuwe en steeds verdergaande wet- en regelgeving voor de gebouwen. Dit kan leiden tot extra investering en vergroten van de exploitatielasten. Ook kan dit leiden tot aansprakelijkheidsstelling van bestuurders en medewerkers.

4.4 Communicatie

Jaarlijks worden de uitvoeringsplannen (jaarplannen) van het onderhoud in goed overleg met de gebruikers vastgesteld. Voor het melden van klachten en storingen is een Serviceloket ingericht bij het Vastgoedbedrijf. Gebruikers kunnen hier klachten/schades e.d. per mail en telefonisch melden. Via dit loket is de gemeente rechtstreeks in contact met de eindgebruikers.