

Onderhoud Gemeentelijke Gebouwen



Nota

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	5
2 Historie gebouwenbeheer	5
3 Huidige kwaliteit	6
4 Onderhoud gemeentelijke gebouwen nieuwe stijl.....	6
4.1 Planmatig onderhoud	6
4.1 Preventief en Correctief onderhoud	7
4.2 Mutatie onderhoud	7
5 Financiële verantwoording	7
5.1 Opbouw van de voorziening	7
5.2 De uitgaven.....	8
Planmatig onderhoud.....	8
Preventief en Correctief onderhoud	8
Mutatie onderhoud	8
6 Conclusie.....	8
7 Bijlage.....	8

1 Inleiding

Voor u ligt de nota onderhoud gemeentelijke gebouwen. Onderhoud geldt in de praktijk vaak als een noodzakelijke aangelegenheid die geld kost. Om duidelijke kaders vast te leggen heeft B&W opdracht gegeven voor het opstellen van de nota onderhoud gemeentelijke gebouwen.

De gemeente beheert en onderhoud 55 gebouwen (zie bijlage A voor een overzicht). De jaarlijkse kosten van onderhoud zijn een aanzienlijke kostenpost. Het is daarom van belang om deze kosten op een juiste manier te begroten, zo kosteneffectief mogelijk uit te voeren en op een juiste wijze te verantwoorden. De nota legt deze kaders vast.

De nota kijkt terug op de afgelopen decennia gemeentelijk gebouwenbeheer en geeft een overzicht van het huidige gebouwenbestand en de kwaliteit daarvan. Daarna wordt het toekomstige gebouwenbeheer en de financiële verantwoording beschreven.

2 Historie gebouwenbeheer

Bij het onderhouden van gebouwen gaat het erom de conditie van de gebouwen te bewaken, achterstallig onderhoud te voorkomen en inzicht te hebben in de noodzakelijke instandhoudingskosten over een langere periode, zodat tijdig maatregelen kunnen worden genomen om in de financiering te voorzien. Het middel om dit te bereiken is een meerjarige onderhoudsplanning (MJOP). Met behulp van deze onderhoudsplanning kunnen prioriteiten worden gesteld, waardoor doel en middelen op elkaar worden afgestemd.

Sinds 1991 werkt de gemeente met een lange termijn onderhoudsplanning. Een onderhoudsplanning kan worden gezien als een scenario, dat bij bepaalde aannames en bij voorgenomen onderhoudsniveau laat zien wat de consequenties in tijd en geld zijn.

Het is daardoor mogelijk de benodigde middelen te vergelijken met de beschikbare gelden.

Na de eerste opname van de gebouwen in 1988 was het gemiddelde kwaliteitsniveau van de onderhoudstoestand matig tot redelijk. Het jaar 1989 was het eerste jaar waarin met een onderhoudsplanning is gewerkt. In deze planning waren alle bouwkundige elementen opgenomen en werd er 10 jaar vooruit gekeken naar de onderhouds- en vervangingskosten van bouwkundige elementen.

De voordelen:

- Een beter inzicht in de onderhoudsbehoefte in zijn algemeenheid.
- De kwaliteit van de gebouwen steeg door uitvoering van het noodzakelijk onderhoud op het juiste moment
- De kans op onverwachte uitgave door onvoorzien noodzakelijk onderhoud is aanmerkelijk verminderd.

De nadelen:

- De onderhoudsplanningen waren zeer gedetailleerd opgezet. Het bijhouden van de planning kostte veel tijd.
- Planningen waren niet meer actueel en gaven geen goed beeld van de werkelijke onderhoudskosten.
- De onderhoudsplanning keek 10 jaar vooruit, en fluctueerde hierdoor sterk. Groot onderhoud heeft namelijk een cyclus van ongeveer 20 jaar.

3 Huidige kwaliteit

Voor het maken van beleidskeuzes is het noodzakelijk om als vertrekpunt te weten welke gebouwen door de gemeente worden beheerd en wat de kwaliteit daarvan is.

In bijlage A wordt een totaaloverzicht gegeven van alle gemeentelijke gebouwen en de kwaliteit ervan.

De kwaliteit van gebouwen wordt binnen de beheerssystematiek uitgedrukt in een conditiescore (NEN 2767) die dient als communicatiemiddel voor het overdragen van informatie over de staat van onderhoud van een gebouw of bouwdeel. De conditiescore geeft daarbij de technische staat aan ten opzichte van de nieuwoestand middels een zespuntsschaalverdeling, waarbij de conditie 1 staat voor nieuwbouwkwaliteit en de conditie 6 voor een zeer slechte kwaliteit. Hieronder volgt een algemene omschrijving van de zes condities:

Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Nieuwbouwkwaliteit op basis van en gedegen ontwerp, uitvoering en materiaalkeuze. Zeer incidenteel kan een gebrek voorkomen ten gevolge van een calamiteit (bijvoorbeeld vandalisme), maar niet door veroudering.
2	Goede conditie	Invloeden vanuit gebruik, weer en wind manifesteren zich in lichte mate. Het bouwdeel/bouwelement is "ingelopen". De "nieuwheid" is er duidelijk af. Functievervulling is zonder meer gewaarborgd.
3	Redelijke conditie	Invloeden vanuit gebruik, weer en wind manifesteren zich in de eerste echte gebreken zoals houtrot, corrosie e.d.. Het verouderingsproces is over vrijwel de gehele linie duidelijk op gang gekomen. Incidenteel kan er een storing in de functievervulling zijn opgetreden.
4	Matige conditie	Het verouderingsproces heeft het bouwdeel / bouwelement duidelijk in zijn greep. De beste tijd is voorbij, het einde nadert. Storingen in de functievervulling komen plaatselijk voor en/of zijn reeds meerdere malen voorgekomen.
5	Slechte conditie	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. Regelmatig komen er ernstige gebreken voor. De functievervulling van het totaal is niet meer gewaarborgd. Het einde is in feite bereikt.
6	Zeer slechte conditie	Het verouderingsproces is dusdanig gevorderd dat sprake is van voortdurende storing in de functievervulling van het bouwdeel/bouwelement. Technisch rijp voor de sloop.

4 Onderhoud gemeentelijke gebouwen nieuwe stijl

Bij het onderhouden van gebouwen gaat het erom de conditie van de gebouwen te bewaken, achterstallig onderhoud te voorkomen en inzicht te hebben in de noodzakelijke instandhoudingskosten over een langere periode. De onderhoudsplanning heeft als uitgangspunt om de gebouwen sober en doelmatig te onderhouden met een conditie score redelijk tot goed (conditie 2,3). Het doel van de nieuwe onderhoudsplanning is om een werkbare onderhoudsplanning op te stellen, die een realistisch beeld geeft van de te verwachten grote uitgaven.

4.1 Planmatig onderhoud

In de nieuwe onderhoudsplanning worden voor het planmatig onderhoud alleen kosten boven de € 5000 in beeld gebracht. Door een ondergrens vast te stellen vallen veel kleine onderhoudsposten buiten de planning. Hierdoor is de planning minder gedetailleerd en met minder inspanning actueel te houden. Door alleen de hoge posten te begroten blijft er een helder beeld over van de te verwachten grote uitgaven.

Voor kleine panden waarvan het gemiddeld bedrag minder is dan €10.000 wordt geen onderhoudsplanning gemaakt. De vervangingskosten worden dan berekend aan de hand van de landelijke normbedragen per m² vloeroppervlak.

Voor panden die leeg komen te staan of waarvan het toekomst onduidelijk is worden de onderhoudskosten berekend aan de hand van de landelijke normbedragen per m² vloeroppervlak. Het planmatig onderhoud wordt dan tijdelijk stop gezet totdat de bestemming van het pand weer duidelijk is. Daarna kan de onderhoudsplanning weer worden geactualiseerd en het planmatig onderhoud worden voortgezet.

De onderhoudsplanning wordt per pand opgesteld voor een periode van 20 jaar. Het 20 jarig gemiddelde wordt dan jaarlijks gespaard om te voorzien in de onderhoudskosten. Het voordeel van een MJOP voor 20 jaar is dat binnen deze cyclus altijd één keer groot onderhoud wordt gepland. Hierdoor vlakkt de fluctuatie in het 20 jaarlijks gemiddelde onderhoudsbedrag af.

Het vorenstaande maakt 2 dingen duidelijk. In de eerste plaats moet het conditieverloop nauwlettend worden gevolgd. In de tweede plaats is een periodieke bijstelling van de onderhoudsplanning noodzakelijk. Inspecties zijn het kernpunt in ieder doelmatig onderhoudsbeheer (Zie NEN 2767 voor methodiek inspecties en conditiemetingen van gebouwen).

Het is noodzakelijk de aannames voortdurend tegen het licht te houden en de onderhoudsplanning (het scenario) aan te passen aan de gewijzigde omstandigheden. Er moet daarom een goede afstemming plaatsvinden met de afdelingen grondbeleid en financiën. Dit kan leiden tot een aanpassing van de onderhoudsplanning of de ter beschikking gestelde middelen.

4.1 Preventief en Correctief onderhoud

Preventief onderhoud is klein jaarlijks onderhoud, denk daarbij aan het onderhouden van de installaties zoals CV ketels en dergelijke. Dit zijn kleine bedragen en worden basis van landelijke normbedragen begroot.

Correctief onderhoud, ook wel klachten onderhoud genoemd, is niet te plannen. Om in de dekking van deze kosten te voorzien wordt op basis van een landelijke norm een bedrag begroot. Storingen worden altijd verholpen zolang een gebouw nog in gebruik is. De kosten van preventief en correctief onderhoud bedragen een paar euro per m² gebouw.

4.2 Mutatie onderhoud

Tot slot vinden er soms ook ongeplande wijzigingen aan een pand plaats. Bijvoorbeeld omdat de gebruiker andere eisen stelt aan het gebouw. De kosten hiervoor zijn niet te voorzien en hiervoor wordt geen geld gereserveerd in de voorziening. De kosten voor deze aanpassingen worden door de betreffende opdrachtgever zelf gedekt.

5 Financiële verantwoording

Vijfjaarlijks wordt het te sparen bedrag, de stand van de voorziening en de uitgaven geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. Jaarlijks wordt het spaarbedrag geïndexeerd en aangepast aan de onderhoudsbehoefte voor de komende 20 jaar. Jaarlijks bijstellen van het spaarbedrag is noodzakelijk omdat de onderhoudsplanning jaarlijks een jaar opschuift en nieuwe werkzaamheden in beeld komen die invloed hebben op het te sparen bedrag.

5.1 Opbouw van de voorziening

Op basis van de onderhoudsplanning wordt er jaarlijks een bedrag gespaard om te voorzien in het onderhoud. De stand van de voorziening is - op basis van de verwachte storting, de verwachte onderhoudsmaatregelen en de huidige stand van het fonds - voor de periode 2017 t/m 2036 doorgerekend. Per saldo is voldoende voor het toekomstig onderhoud gereserveerd.

Aan de hand van de onderhoudsplanning wordt de voorziening naar onderhoudsbehoefte verdeeld over de panden. Zie bijlage C voor een overzicht van de totale financiële voorziening.

Uit bijlage C blijkt dat na verloop van jaren een scheefgroei kan ontstaan in de opbouw van de voorziening. Oorzaak kan zijn onvoorziene uitgaven maar ook het dunder uitvallen van werkzaamheden dan aanvankelijk begroot. Ook zijn er in het verleden werkzaamheden bekostigen waarvoor niet is gespaard. Aan de andere kant kan het ook zo zijn dan gepland onderhoud nog niet noodzakelijk is en verantwoord uitgesteld kan worden of de kosten minder zijn dan aanvankelijk begroot. Vijfjaarlijks wordt de stand van de voorziening geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

5.2 De uitgaven

Om de uitgaven beter te kunnen verantwoorden worden de kosten per pand geboekt op 2 kostenplaatsen:

- Planmatig onderhoud
- Preventief en Correctief onderhoud

Hieronder wordt per kostenpost ingegaan op de financiële verantwoording van deze kosten.

Planmatig onderhoud

Op deze kostenplaats worden alleen kosten geboekt die gemaakt worden voor het planmatig onderhouden en vervangen van bouwkundige elementen. Het grootste deel van de gespaarde gelden wordt gespaard voor het planmatig onderhoud. Door deze uitgaven apart te boeken kan worden aangetoond dat het gespaarde geld ook is besteed aan het planmatig onderhoud.

Preventief en Correctief onderhoud

Op basis van de landelijk exploitatie kosten wordt per pand een bedrag gereserveerd voor preventief en correctief onderhoud. Door het preventief en correctief onderhoud apart te boeken wordt meer inzicht verkregen in deze kosten. Wanneer er bijvoorbeeld gekozen wordt om het planmatig onderhoud uit te stellen dan zullen de kosten voor preventief en correctief onderhoud stijgen. Als bijvoorbeeld een CV ketel niet tijdig wordt vervangen dan zullen de onderhoudskosten en storingen toe nemen.

Overschrijdingen in deze kostenpost kunnen dan eerder aanleiding geven om te onderzoeken waarom een bepaald pand zijn budget overschrijd.

In de vijfjaarlijkse evaluatie worden deze kosten verantwoord en overschrijdingen van het landelijk gemiddelde toegelicht.

Mutatie onderhoud

Tot slot vinden er soms ook ongeplande wijzigingen aan een pand plaats. Dit zijn aanpassingen aan een gebouw waarvoor niet wordt gereserveerd. Voor mutatie wordt er eerst door de betreffende opdrachtgever een dekkingsvoorstel gedaan alvorens de gebouwenbeheerder opdracht kan verstrekken.

6 Conclusie

De nota onderhoud gemeentelijke gebouwen legt de kaders vast voor het toekomstige gebouwenbeheer van de gemeente Texel. De onderhoudsplanning nieuwe stijl is een werkbaar planning en geeft een goed beeld van de te verwachten onderhoudskosten. Vijfjaarlijks wordt het te sparen bedrag, de stand van de voorziening en de uitgaven geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

7 Bijlage

Bijlage A	overzicht gemeentelijke gebouwen
Bijlage B	Meerjarige onderhoudsplanning
Bijlage C	overzicht financiële voorziening