Onderhoud gemeentelijke gebouwen

Deel 2: Beleidskader gemeente Tubbergen 2016 - 2020

feb. 2016
Documentnr. I15.054286

Onderhoud gemeentelijke gebouwen.

Deel 2: Beleidskader gemeente Tubbergen

Inhoud

Inhoud ... 1

1. Inleiding ... 2

2. Situatie gemeente Tubbergen ... 2

2.1 Kerncijfers ... 2

2.2 Gebouwcategorien ... 2

2.3 Aandeel huurder/gebruiker in het onderhoud ... 4

3. Meerjaren Onderhoudsplannen ... 5

3.0 Inleiding ... 5

3.1 Aanloop naar het huidige MOP ... 5

3.2 De MOP-rapporten 2015 – 2024 (Tubbergen) ... 6

4.2 Ambitieniveau ... 7

4.3 Herstel gebreken op basis van risico's (AP-matrix) ... 8

4.5 Leegstand gebouwen ... 9

4.6 Af te stoten panden en locaties ... 9

4.7 Panden als onderdeel nieuwe ontwikkeling ... 9

5 Financiële consequenties onderhoud kernbestand ... 10

5.0 Inleiding ... 10

5.1 Financiering op het groot onderhoud gemeentelijke gebouwen ... 10

6. Conclusies en aanbevelingen ... 11

6.1 Conclusies ... 11

6.2 Aanbevelingen ... 11

Deel 2: Beleidskader gemeente Tubbergen

1. Inleiding

De nota Onderhoud gemeentelijke gebouwen beschrijft het geharmoniseerde beleid op het onderhoud en beheer op het gemeentelijke vastgoed voor de gemeente Dinkelland en de gemeente Tubbergen. Deze nota bestaat uit twee delen:

- "Deel 1" is een beschrijving van hoe verantwoord omgegaan kan worden met het beheer en het onderhoud op de kapitaalgoederen gebouwen.
- "Deel 2" gaat in op het geharmoniseerde onderhoudsbeleid op het gebouwenbestand per gemeente.

Het voorliggende Deel 2 gaat in op het geharmoniseerde onderhoudsbeleid op het gebouwenbestand van de gemeente Tubbergen. Hierin wordt een beschrijving van het gebouwenbestand gedaan en wordt dieper ingegaan op de wijzigingen die het geharmoniseerde beleid met zich meebrengt.

2. Situatie gemeente Tubbergen

2.1 Kerncijfers

De gemeente Tubbergen heeft 13 objecten, verdeelt over vijf gebruiksdoelen, in eigendom, waarbij de verantwoording op het onderhoud van deze gebouwen rust.
Daarnaast heeft de gemeente Tubbergen het economisch eigendom op 10 scholen en 2 gymlokalen. Sinds 1 april 2015 rust hierop geen uitvoeringsplicht rust op het plegen van onderhoud op deze gebouwen. Om die reden worden deze gebouwen niet meegenomen in het onderhoudsplan en dus deze nota.

Gebouwgebruiksdoel		**Gebouwtype**	**BVO**	**Tot.BVO**
Sport	1	zwembad	2284m²	2284m²
	1	sporthal	2252+335m²	2587m²
Maatschappelijk/cultureel	1	afval brengpunt	18+27+14+202	261m²
	1	dagopvang	743m²	743m²
	1	kinderopvang	750m²	750m²
	2	woonwagenlocaties	32	32m²
Monumenten	4	monumenten	117+89+60+0	266m²
Eigen bedrijfsvoering	1	gemeentehuis	3908m²	3908m²
Overige gebouwen	1	werf	89+201+525+888+165m²	1868m²
Totalen	**13**			**12699m²**

2.2 Gebouwcategorien

In de harmonisatie op het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen is een onderverdeling gemaakt op de gebruiksfunctie van deze gebouwen.

1. Eigen bedrijfsvoering
2. Sportaccommodaties
3. Culturele / maatschappelijke doeleinden

4. Monumentale gebouwen
5. Overige gebouwen

Voor de panden uit de eerste 4 categorieën wordt gewerkt volgens een MOP (meer jaren onderhoudsplanning) . Hierin is het onderhoud voor zowel de huurder als voor de eigenaar gepland. Objecten uit categorie "Overige gebouwen" wordt onderhoud gepleegd met een sterk versobert karakter en dus niet volgens een MOP.

Ad 1: Eigen bedrijfsvoering

De categorie "Eigen bedrijfsvoering" bevat de panden die in gebruik zijn door de gemeenschappelijke regeling "Noaberkracht Dinkelland Tubbergen". Het gemeentehuis van Tubbergen is om die reden opgenomen in deze categorie. De gemeente Tubbergen heeft op dit pand een bruikleen overeenkomst met de gemeenteschappelijk regeling en een huurovereenkomst met de Nationale Politie. De politie huurt slechts een zeer klein deel van het pand.

Ad 2: Sportaccommodaties

De categorie sportaccommodaties omvat de panden waarin de sportfunctie gehuisvest wordt. Voor de gemeente Tubbergen zijn dat sporthal "Burgemeester Verdegaalhal" en zwembad "De Vlaskoel". De gemeente Tubbergen heeft op beide panden een huurovereenkomst met Stichting Sport en Recreatie Tubbergen (SSRT), waarbij de SSRT een deel van de sporthal in onderhuur heeft bij Stichting Welzijn Tubbergen.

Ad 3: Gebouwen voor cultureel/maatschappelijke doeleinden

De categorie cultureel/maatschappelijke doeleinden bevat de gebouwen met maatschappelijke doeleinden. Het gebouw "'t Netwerk" aan de oranjestaart 29 en "de Kinderkroon" aan de Wilhelmnatraat 2 in Tubbergen zijn in deze categorie opgenomen.
't Netwerk wordt door meerdere partijen gebruikt. Voor de benedenverdieping van 't Netwerk heeft de gemeente een huurovereenkomst met Stichting "De Twentsche Zorg Centra", voor de verdieping een huurovereenkomst (tot 1 april 2016) met de Woningstichting Tubbergen.

Ad 4: Monumentale gebouwen

De categorie monumentale gebouwen bevat de rijksmonumenten die de gemeente in haar bezit heeft. Het betreft hier de windmolen "Frielink" in Fleringen, watermolen "De Mast" in Vasse, de "Pancratius toren" in Tubbergen en het "Schaepman monument" in Tubbergen.
Beide molens zijn in gebruik bij vrijwillige molenaars, waarbij de gemeente voor watermolen de Mast een bruikleenovereenkomst heeft met "vereniging vrijwillige molenaars van watermolen de Mast". Het "Schaepman monument" is wel een bouwwerk maar geen gebouw en huisvest geen operationele functie. Desalniettemin is het een rijksmonument waarop een onderhoudsplicht rust, waardoor dit object hierin is opgenomen.

Ad 5: Overige gebouwen

De categorie overige gebouwen bevat alle gebouwen die niet binnen bovenstaande gebouw categorieën te vatten zijn. Het bevat gebouwen, waarvan de operationele functie is komen te vervallen, die tijdelijk in bezit zijn, of onderdeel uitmaken van een ontwikkeling.
Deze categorie bevat de voormalige gemeentewerf aan de galvanistraat in Tubbergen De werf maakt te samen met het afvalbrengpunt onderdeel uit van de project voor een nieuwe ontwikkeling.

2.3 Aandeel huurder/gebruiker in het onderhoud

De gebouwen van de gemeente Tubbergen zijn verhuurd of in bruikleen gegeven. Met de verhuur of het in gebruik geven van het gebouw wordt ook een deel van het onderhoud op het kapitaalgoed uit handen gegeven. In de huur- of bruikleenovereenkomst zijn de afspraken over het onderhoud en beheer vastgelegd. Met deze afspraken zijn voor het grootste deel de verantwoordelijkheden op de omgang van het gemeentelijk eigendom tussen beide partijen duidelijk.

Verhuur

Als er sprake is van een huurovereenkomst dient de gebruiker van het gemeentelijk pand zich gedurende de huurperiode als een goed huisvader te gedragen en is zij zich bewust van haar onderhoudsverplichtingen, die in de huurovereenkomst zijn vastgelegd. Een huurovereenkomst wordt afgesloten voor een bepaalde periode met inachtneming van een opzegtermijn. Na een huur beëindiging is de huurder verplicht het pand achter te laten in de staat waarop zij het bij betrekking heeft aangetroffen. Indien de gebruiker na het beëindigen van de huurovereenkomst het pand niet heeft verlaten kan zij zich beroepen op huurdersbescherming.
De huurovereenkomsten worden afgesloten volgens het landelijk bekende ROZ-model (Raad voor Onroerende Zaken). Hierop zijn algemene bepalingen[1] van toepassing die ingaat op de verdeling van de verantwoordelijkheden op het onderhoud en beheer tussen gebruiker en eigenaar van het pand.

[1] Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl.
Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Bruikleen
Bij een bruikleenovereenkomst dient de gebruiker van het gemeentelijk pand zich gedurende de gebruiksperiode net als bij verhuur als een goed huisvader te gedragen en is zij zich bewust van haar onderhoudsverplichtingen, die in de bruikleenovereenkomst zijn vastgelegd. De gemeente mag als eigenaar slechts een onkostenvergoeding vragen op het in gebruik geven van haar pand. Bij bruikleen is alleen het gering en dagelijks onderhoud voor rekening van de gebruiker. Het overige dagelijks en planmatig onderhoud komt geheel voor rekening van de gemeente.
Na de beëindiging van de gebruiksperiode is de gebruiker verplicht het pand achter te laten in de staat waarop zij het bij betrekking heeft aangetroffen. Indien de gebruiker na het beëindigen van de bruikleenovereenkomst het pand niet heeft verlaten kan zij zich niet beroepen op huurdersbescherming.

3. Meerjaren Onderhoudsplannen

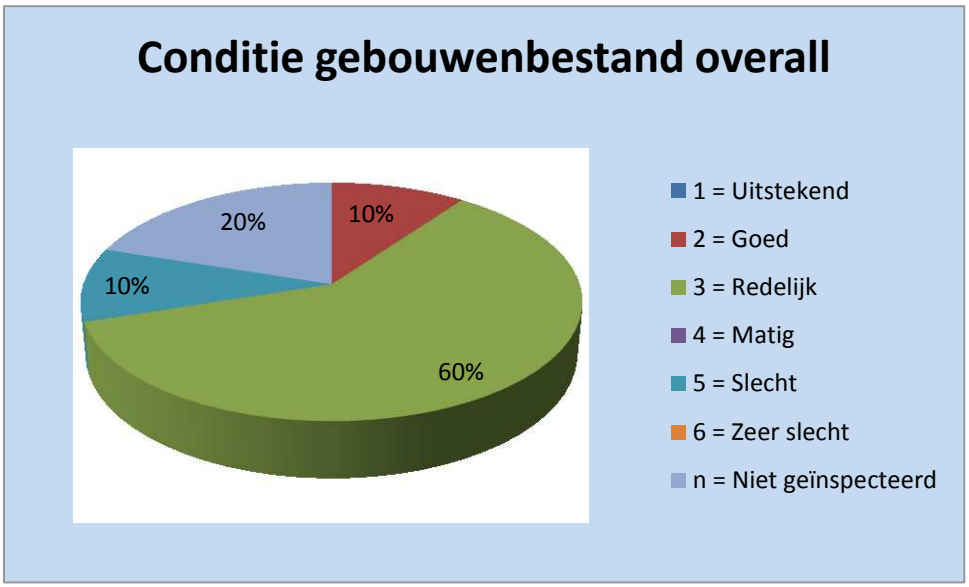
3.0 Inleiding

In een goede omgang met de kapitaalgoederen is het hebben van de een MOP (meer jaren onderhoudsplanning) op de objecten onontbeerlijk. De MOP geeft een overzicht van de huidige onderhoudsstaat van het pand weer met een doorkijk op de onderhoudskosten over een termijn van 10 jaar voor wat betreft bouw- en installatiedelen van een pand. De onderhoudsstaat wordt periodiek in beeld gebracht middels (her)inspecties. De inspecties worden volgens de richtlijnen uit de NEN 2767 (zie deel 1 hfst 4) uitgevoerd en in de MOP tot uitdrukking gebracht. In 2005 is voor het laatst een MOP vastgesteld door de raad en zijn de dotaties vanuit de productbegroting in de voorziening " groot onderhoud gemeentelijke gebouwen" hierop afgestemd. Daarna is de MOP door een bouwkundig adviesbureau actueel gehouden, maar niet vastgesteld door de raad. Hierdoor is de voorziening "groot onderhoud gemeentelijke gebouwen" overgegaan in een reserve. In de harmonisatie op het onderhoud wordt dit hersteld en worden de financiële consequenties hiervan in hoofdstuk 5 besproken.

3.1 Aanloop naar het huidige MOP

In de aanloop naar een geharmoniseerd MOP beleid zijn voor de gemeente Tubbergen een drietal wijzigingen doorgevoerd. De eerste is reeds genoemd er voorziet op het herstel naar een voorziening "groot onderhoud gemeentelijke gebouwen". De tweede wijziging is een aanvulling in de MOP dat voorziet in het onderhoud van de monumentale gebouwen. De laatste wijziging is het verruimen van het inspectie-interval naar eens in de vier jaar. Het onderhoud op de panden blijft zoals gezegd volgens de richtlijnen van de NEN 2767 en op hetzelfde conditieniveau (zie Deel 1: 4.4. ambitieniveau).

Huidige conditieniveau van gebouwenbestand:



Wat opvalt in de grafiek is dat 70% van de gebouwen een goed tot redelijk conditieniveau heeft. De 10% die slecht scoort wordt veroorzaakt door de conditie van sporthal de Verdegaalhal. De 20% van de gebouwen, die niet geïnspecteerd zijn, bestaan uit de voormalige werf en afvalbrengpunt en kinderopvang “De Kinderkroon”. De werf en afvalbrengpunt worden afgestoten en “De Kinderkroon” is zelf verantwoordelijk voor het dagelijks en groot onderhoud.

3.2 De MOP-rapporten 2015 – 2024 (Tubbergen)

De MOP rapporten van Tubbergen zijn tot 2014 voor het laatst geactualiseerd aan de hand van een inspectie. De MOP geeft een gedetailleerd overzicht van al het onderhoud op alle gemeentelijke panden tot 2024. De gegevens uit deze MOP zijn inhoudelijk nog niet volledig geharmoniseerd, maar die verschillen zijn met name van administratieve aard, en kunnen slechts interne budgetverschuivingen teweeg brengen. De eerst volgende actualisatie van de MOP zal (a.d.h.v. een inspectie en volgens het nieuwe beleid) eind 2017 plaats hebben. Bij het verwerken van die gegevens zal de harmonisatie van de MOP volledig zijn.

4 Beleid gemeente Tubbergen

4.1 Algemeen

De MOP voorziet op een inschatting van het gepande onderhoud voor de komende tien jaar, voor zowel de gebruiker als de eigenaar van het pand. De MOP is opgesteld om het huidige onderhoudsniveau te waarborgen en gaat daarbij uit van één op één vervangingen. De MOP voorziet niet in verbeteringen op het gebied van duurzaamheid, kwaliteit of uitbreidingen op het gebouw. Binnen het beleid is wel ruimte om, waar mogelijk, met dit soort extra investeringen rekening te houden. Het meest geeikte moment hiervoor is bij de bepaling van nut en noodzaak op het jaarlijks uit te voeren onderhoud. Bij die paling wordt het geplande onderhoud beoordeeld op zaken als:

- Toekomstig gebruik van het pand
- Mogelijke ontwikkelingen in en aan het pand
- Mogelijk direct mee te nemen verbeteringen (ook op het gebied van duurzaamheid)
- Bepaling op vervroeging of uitstel van het onderhoud (mede in overeenstemming met de gebruiker)

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van conditie- en risico gestuurd onderhoud (beide op basis van NEN 2767) vormt in feite de input voor het prioriteren van de uit te voeren onderhoudsactiviteiten. Beide bepalen daarmee ook de omvang van de onderhoudskosten in relatie tot het herstel van de geconstateerde gebreken. Enerzijds wordt een ondergrens gesteld aan de technische staat (conditie) van een gebouw(deel) of installatie(deel): het ambitieniveau (zie 4.2). Anderzijds worden de maximaal aanvaardbare risico's gedefinieerd voor gebreken (zie 4.3). Maar er spelen daarnaast ook nog andere aspecten die van invloed zijn op de wijze waarop omgegaan wordt met het gebouwonderhoud. In 4.4 t/m 4.6 wordt hier verder op ingegaan.

4.2 Ambitieniveau

Als basis wordt bij het onderhoud aan alle gemeentelijke gebouwen gestreefd naar conditiescore 3 (redelijk) of hoger. Dat niveau geldt niet alleen voor het gebouw als geheel maar ook voor onderdelen daarvan.
Een conditiescore lager dan dit ambitieniveau vormt dan in principe aanleiding voor versneld (planmatig) onderhoud. Dit geldt voor het planmatig onderhoud aan alle gebouwcategorieën behalve voor de categorie "Overige gebouwen".
In figuur 4 is nader omschreven wat conditiescore 3 nu eigenlijk zegt over de gebreken en staat van een gebouw of installatie.

Omschrijving conditiescore 3

Bouw- en installatiedelen vertonen plaatselijk gebreken aan afwerklagen, materialen, onderdelen en constructies. Een enkel probleem met vocht en tocht kan het gevolg zijn. Het functioneren van de installaties kan een enkele keer worden verstoord. De gebreken hebben geen invloed op het functioneren van het bouw- of installatiedeel. Het bedrijfsproces wordt niet geschaad. Gebreken, in de vorm van verwering e.d., kunnen plaatselijk tot regelmatig voorkomen. Regelmatig kunnen goed uitgevoerde en duurzame reparaties worden vastgesteld. Ook kunnen plaatselijk reparaties met minder geschikte middelen zijn uitgevoerd. Een bouw- of installatiedeel kan in zijn geheel een zichtbare vuilaanslag vertonen. Ten aanzien van het totale gebrekenbeeld wordt de technische staat als redelijk gekwalificeerd. De kwaliteit van de toegepaste materialen en/of gebreken in ontwerp, detaillering en uitvoering speelt hierin een rol van betekenis.

Figuur 1: Conditiescore 3

4.3 Herstel gebreken op basis van risico's (AP-matrix)

Bij een (her)inspectie worden verschillende gebreken geconstateerd. Voor het verhelpen daarvan wordt de standaard aspect/prioriteiten matrix (AP-matrix, figuur 5) gehanteerd voor de categorieën eigen bedrijfsvoering, sportaccommodaties en gebouwen voor cultureel/ maatschappelijke doeleinden.

Prioriteit	laag ←								→ hoog
Aspecten (risico's)	**9**	**8**	**7**	**6**	**5**	**4**	**3**	**2**	**1**
Veiligheid / gezondheid							(1)	(2)	(3)
Cultuurhistorische waarde						(1)	(2)	(3)	
Gebruik en bedrijfsproces					(1)	(2)	(3)		
Technische vervolgschade			(1)	(2)	(3)				
Toename klachtenonderhoud			(1)	(2)	(3)				
Beleving /esthetica	(1)	(2)	(3)						

(1) gering (2) matig (3) sterk

Figuur 2: standaard AP-matrix

Bij monumentale gebouwen richt de focus zich tevens op het behoud van de monumentale waarde, hetgeen zich vertaald in met name aandacht voor de buitenzijde van een pand. Daarom ook wordt voor het herstel van gebreken in deze categorie gebouwen een bijpassende matrix gehanteerd (zie figuur 6). Daarbij krijgt het aspect 'beleving/ esthetica' een hoge prioriteit.

Prioriteit	laag ←								→ hoog
Aspecten (risico's)	**9**	**8**	**7**	**6**	**5**	**4**	**3**	**2**	**1**
Veiligheid / gezondheid							(1)	(2)	(3)
Cultuurhistorische waarde						(1)	(2)	(3)	
Gebruik en bedrijfsproces					(1)	(2)	(3)		
Technische vervolgschade			(1)	(2)	(3)				
Toename klachtenonderhoud			(1)	(2)	(3)				
Beleving /esthetica						(1)	(2)	(3)	

(1) gering (2) matig (3) sterk

Figuur 3: AP-matrix monumentale gebouwen

4.4 Afweging nut en noodzaak

Uit beheersmatig oogpunt is het duidelijk dat planmatig onderhoud (groot onderhoud + vervangingen) uitgevoerd moet worden. Het is echter goed om te beseffen dat planmatig onderhoud uit gaat van cyclisch te plegen onderhoud op basis van theoretische cyclustijden die z'n oorsprong hebben in de NEN 2767. Jaarlijks wordt dan ook, aan de hand van de bevindingen en gegevens uit het MOP, het geplande onderhoud per pand voor dat jaar op nut en noodzaak gekontroleerd. Dat gaat in overleg met de betrokken beheerders/gebruikers of anders op basis van eigen waarnemingen. In de afgelopen jaren is gebleken dat dit kan leiden tot behoorlijke besparingen op het voor dat jaar geplande onderhoud. Zekerheid hieromtrent kan op voorhand echter moeilijk gegeven worden.

4.5 Leegstand gebouwen

Leegstand van panden heeft een negatieve invloed op het onderhoud, waardoor leegstand zoveel mogelijke voorkomen dient te worden. Meestal betreft het locaties die voor herontwikkeling of verkoop in aanmerking komen. Voor zover het mogelijk is, worden die panden in bruikleen gegeven teneinde de totale kosten enigszins te beperken. Verhuur zou financieel weliswaar meer opbrengen maar houdt het reëele gevaar van huurbescherming in zich. Daardoor zou in voorkomende geval een nieuwe ontwikkeling ernstig gefrustreerd kunnen worden. En om dat risico te vermijden wordt in geval van nieuwe ontwikkeling dan wel verkoop alleen bruikleen overwogen. Ook gebruik als 'anti-kraak' via commerciele leegstandsbeheerders is dan een optie.

4.6 Af te stoten panden en locaties

Bij panden die te koop staan is de toekomst vaak onzeker. Soms gaat het potentiele kopers daarbij om de locatie en minder om het gebouw. Het kan betekenen dat het pand gesloopt gaat worden of dat het een nieuwe invulling krijgt, vaak na een grondige verbouwing. Het is evident dat je dan geen grote kosten op het gebied van onderhoud meer wilt maken of een onderdeel/installatie gaat vervangen. Deze panden zijn dan ook niet meegenomen bij de (her)inspectie. Maar vaak is niet duidelijk wanneer die verkoop ook geeffectueerd zal zijn. Er wordt zeer terughoudend onderhoud gepleegd, waarbij vooral gelet wordt op het aspect veiligheid. In een enkel geval moet er aandacht zijn voor waarde behoud van het pand. Vaak ook is het een kwestie van gezond verstand gebruiken. Om toch enig onderhoud te kunnen plegen is er bij deze panden rekening gehouden met een bescheiden bedrag voor het verhelpen van urgente problemen.

4.7 Panden als onderdeel nieuwe ontwikkeling

Er zijn panden die deel uitmaken van een nieuwe ontwikkeling. Dit zijn trajecten die soms jaren kunnen duren. Daardoor is ook moeilijk in te schatten hoe hierop geanticipeerd moet worden met het planmatige onderhoud. In dat geval wordt het onderhoud afgestemd op de (voortgang van de) ontwikkeling van een locatie. Hier wordt een maatpak geleverd, passend bij de betreffende locatie. Een voorbeeld hiervan is het vml. gemeentehuis in Weerselo dat onlangs leeg is komen te staan. In afwachting van verdere ontwikkelingen is er vooral aandacht voor het onderhoud van de buitenzijde van het pand (weer- en winddicht houden) en het voorkomen van vorst- en vochtschade binnen in het gebouw. De aandacht gaat daarbij met name uit naar de beeldbepalende oudbouw.

5 Financiële consequenties onderhoud kernbestand

5.0 Inleiding

Tot 2007 heeft de financiële voeding op het groot onderhoud vanuit een door de gemeenteraad vastgesteld MOP plaats gehad vanuit de voorziening “groot onderhoud gemeentelijke gebouwen”. Een van de verplichtingen op de voorziening is dat de MOP periodiek wordt actualiseerd en opnieuw door de gemeenteraad wordt vastgesteld. In de periode tussen 2008 en 2015 is de MOP wel geactualiseerd, maar niet meer vastgesteld door de gemeenteraad. Hierdoor is de voorziening omgezet naar en reserve. Deze administratieve handeling heeft geen invloed op de kwaliteit van onderhoud op de gebouwen.
De harmonisatie (op het beheer en onderhoud op het kapitaal gebouwen) heeft tot gevolg dat de MOP weer wordt vastgesteld door de gemeenteraad en dat het onderhoud weer gevoerd kan worden vanuit een voorziening.

5.1 Financiering op het groot onderhoud gemeentelijke gebouwen

In deel 1 wordt aangegegeven dat het groot onderhoud van de gemeentelijke gebouwen gefinancierd kan worden op twee verschillende manieren door de kosten:

a. Direct ten laste van de exploitatie brengen
b. Ten laste brengen van een vooraf gevormde voorziening
Een dergelijke voorziening dient systematisch te worden gedoteerd met zodanige bedragen dat deze over de gehele looptijd genomen toereikend zijn voor het bekostigen van het onderhoud. Er moet wel een recent beheerplan voorhanden zijn.

De reden waarom niet gekozen wordt voor optie “a.” is dat het groot onderhoud gepaard gaat met jaarlijks sterk fluctuerende uitgaven, welke de egalitiet van de productbegroting door de jaren heen niet ten goede komt. Door te kiezen voor optie “b.” in het mogelijk om meer balans te krijgen op de productbegroting over een periode van meerdere jaren.

In het kort de verschillen van de huidige finaciering t.o.v. de nieuw vorm van finacieren

Huidige financieringsvorm	**Nieuwe financieringsvorm**
Reserve “grootonderhoud gem. gebouwen”	Voorziening “grootonderhoud gem gebouwen”
Dotatieindex 5%	Dotatieindex 0%

Hieronder wordt aan de hand van het voorliggende MOP de financiele consequenties in beeld gebracht voor zowel de stand van de reseve/voorziening als de dotaties t.o.v. de huidige situatie.

onderhoudskosten gemeente over periode 2016..2025

pand	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**Totaal**	gem. dotatie	huidige dotatie
Gemeentehuis	64.635	29.203	124.326	8.705	441.857	26.498	290.070	69.030	481.772	327.433	1.925.868	192.587	94.352
Netwerk	764	13.091	99.961	436	71.211	436	16.267	12.721	436	1.998	239.055	23.905	4.444
Sporthal	963.468	-	-	-	5.639	-	2.446	25.744	26.267	4.198	1.027.763	102.776	41.887
Zwembad	376.900	2.013	60.643	288	100.437	42.762	19.635	60.255	67.846	1.248	732.312	73.231	63.833
Frielinkmolen	7.767	5.792	1.785	2.123	2.492	1.875	12.103	2.776	1.701	1.992	64.997	6.500	-
Torenpancratius	1.775	2.141	1.791	2.953	2.141	6.229	1.775	3.331	2.041	4.366	30.319	3.032	-
deMastmolen	1.701	1.462	10.469	1.040	1.462	5.602	2.032	1.462	15.819	16.048	63.007	6.301	-
gemeentewerf	36.237	4.800	4.669	5.531	4.669	171.323	4.669	4.669	5.746	4.345	282.398	28.240	11.966
Wilhelminastraat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
totaal onderhoudskost	1.417.009	53.702	298.974	15.545	625.239	83.402	344.328	175.317	595.881	357.283	4.365.717	436.572	216.482
totaal -20%	1.133.608	42.962	239.179	12.436	500.192	66.721	275.463	140.254	476.705	285.827	3.492.574	349.257	173.186

Het MOP heeft betrekking op het gehele gebouwen bestand (hier excl. het afvalbrengpunt, schaepmanmonumenten en de woonwagenlocatie zijn hierin niet opgenomen omdat hiervan de eerstkomentde 10 jaar geen onderhoud wordt verwacht) . Het geplande onderhoud van de Wilhelminastraat wordt uitgevoerd door de “De Kinderkroon”.
De gemiddelde onderhoudskostenlast over een periode van 10 jaar op het gebouwenbestand bedraagt € 436.572,-- per jaar terwijl tot op heden € 216.482,-- wordt gedoteerd wordt in de reserve “Groot

onderhoud gemeentelijke gebouwen”. Bij het instellen van de voorziening wordt rekenign gehouden met een intering over tien jaar tot een niveau van rond de € 100.000,-- en bij de berekening van de dotaties is rekening gehouden met een besparing van 20% op de geraamde onderhoudskosten uit de MOP. Deze besparing wordt mogelijk geacht om de volgende redenen:

- in de uitvoering van het onderhoudsbeleid worden werkzaamheden uit de MOP jaarlijks getoetst op nut en noodzaak, soms is het mogelijk het onderhoud op een verantwoorde wijze uit te stellen,
- door het (planmatig) clusteren van de jaarlijkse onderhoudswerkzaamheden kunnen in de aanbesteding schaalvoordelen worden behaald.

In de vervanging van de reserve naar een voorziening “Onderhoud gemeentelijke gebouwen” vertaald zich dit in onderstaand overzicht.

Verloop Voorziening tot 2025											
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
stand reserve 1 januari	1.715.591	736.984	849.022	764.843	907.407	562.215	650.494	530.031	544.777	223.072	
jaarlijkse dotatie (index 0%)	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000	1.550.000
jaarlijkse onderh. kosten -20%	1.133.608	42.962	239.179	12.436	500.192	66.721	275.463	140.254	476.705	285.827	3.173.345
stand reserve 31 december	736.984	849.022	764.843	907.407	562.215	650.494	530.031	544.777	223.072	92.246	

6. Conclusies en aanbevelingen

6.1 Conclusies

Het bezit van kapitaalgoederen, en in deze “gebouwen” in het bijzonder, brengt o.a. een verantwoordelijkheid op het onderhoud met zich mee. De gebruikers van de gebouwen zijn er bij gebaat dat de gebouwen op een acceptabel gebruiksniveau worden gehouden. De eigenaar is erbij gebaat dat de waarde van het pand gewaarborgd is. Daar komt bij dat voor de overheidsinstanties vanuit de BBV stellige uitspraken en aanbevelingen gedaan worden, welke betrekking hebben op het langdurig onderhoud op het kapitaal. De BBV wordt door beide gemeenten (Dinkelland en Tubbergen) gevolgd. Door vaststelling van het voorliggende beleid en onderhoudsplan is het onderhoud op de gemeentelijke gebouwen voor de langere termijn (minimaal 10 jaar) gewaarborgd.

6.2 Aanbevelingen

- Gezien het snelle verloop van het interen op de stand van de aan te leggen voorziening dienen de ontwikkelingen op het gebouwen bestand goed gevolgd te worden.
- Bij de eerstvolgende actualisatie van de MOP moet in overweging worden genomen of een termijn van 20 of 30 jaar een rustiger beeld geeft op de dotaties, omdat nu verwacht wordt dat de dotaties bij de eerstvolgende actualisatie (bij gelijk blijvend gebouwenbestand) naar boven bijgesteld dient te worden.

<u>Bijlagen</u>:

1. *MOP (vertrouwelijk ter inzage bij Griffie tijdens besluitneming)*
2. *Omschrijving conditiescores*

BIJLAGE 2 Omschrijving conditiescores

Omschrijving conditiescore 1

Gebreken van elementen, veroorzaakt door veroudering van materialen en constructies, mogen geen afbreuk doen (of hebben gedaan) aan de functionaliteit van de elementen. Wel kunnen zich functionele gebreken voordoen door een (beperkte) calamiteit.

.

Omschrijving conditiescore 2

Functionele gebreken in de vorm van bijvoorbeeld vocht- en tochtoverlast treden incidenteel onder ongunstige omstandigheden op. Deze gebreken (lekkages, doorslag, optrek) mogen niet veroorzaakt zijn door constructieve of materiaalintrinsieke gebreken. Uitval door storingen vormen een uitzondering waardoor de bedrijfszekerheid is gewaarborgd.

Omschrijving conditiescore 3

Bouw- en installatiedelen vertonen plaatselijk gebreken aan afwerklagen, materialen, onderdelen en constructies. Een enkel probleem met vocht en tocht kan het gevolg zijn. Het functioneren van de installaties kan een enkele keer worden verstoord. De gebreken hebben geen invloed op het functioneren van het bouw- of installatiedeel. Het bedrijfsproces wordt niet geschaad. Gebreken, in de vorm van verwering e.d., kunnen plaatselijk tot regelmatig voorkomen. Regelmatig kunnen goed uitgevoerde en duurzame reparaties worden vastgesteld. Ook kunnen plaatselijk reparaties met minder geschikte middelen zijn uitgevoerd. Een bouw- of installatiedeel kan in zijn geheel een zichtbare vuilaanslag vertonen. Ten aanzien van het totale gebrekenbeeld wordt de technische staat als redelijk gekwalificeerd. De kwaliteit van de toegepaste materialen en/of gebreken in ontwerp, detaillering en uitvoering speelt hierin een rol van betekenis.

Omschrijving conditiescore 4

Het verouderingsproces heeft het bouw- of installatiedeel regelmatig in zijn greep. Bouw- en installatiedelen vertonen regelmatig gebreken aan afwerklagen, materialen, onderdelen en constructies. Plaatselijk kunnen storingen in het functioneren van het bouw- of installatiedeel optreden. Overlast en onbruikbaarheid van bouw- en installatiedelen (bijvoorbeeld als gevolg van lekkages) kunnen zich per jaar enkele keren voordoen. Het aantal storingen bij de installaties neemt toe. De bedrijfszekerheid van installaties is matig gewaarborgd. Er kunnen bedrijfsonderbrekingen voorkomen. Ten aanzien van het totale gebrekenbeeld worden de bouw- en installatiedelen als matig beoordeeld. Dit kan mede worden veroorzaakt door fouten in materiaalkeuze, ontwerp en/of uitvoering.

Omschrijving conditiescore 5

Functionele gebreken in de vorm van tochtoverlast en gebreken aan constructies komen regelmatig voor.
Gebreken in de vorm van vochtoverlast doen zich incidenteel voor dan wel zijn in afgelopen jaren met regelmaat aangetroffen. Installaties vallen regelmatig uit en verstoren het bedrijfsproces voor langere tijd.