

Beheerplan duurzaam meerjarig onderhoud gemeentelijke gebouwen 2022-2025



Betreft:	Beheerplan duurzaam meerjarig onderhoud gemeentelijke gebouwen 2022-2025
Status:	Definitief versie 1
Datum:	22 november 2021
Afdeling:	Fysieke en Sociale Pijler / team Gebouwenbeheer
Auteur:	Gerard van Os, senior medewerker team gebouwenbeheer
1 ^e beoordelaars:	Medewerkers team gebouwenbeheer, adjunct manager Fysieke Pijler
2 ^e beoordelaars:	Financiële adviseurs Fysieke en Sociale Pijler en beleidsmedewerkers Sociale Pijler

Inhoudsopgave

Nr.	Hoofdstuk	Pagina
1	Inleiding	4
2	Team gebouwenbeheer	5
3	Definitie gebouwenbeheer	7
4	Gemeentelijke en wettelijke kaders gebouwenbeheer	8
5	Doelstelling gemeentelijk gebouwenbeheer	8
6	Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO)	9
7	Duurzaam en verantwoord gebouwenbeheer	9
8	Totstandkoming beheerplan	10
9	Gebouwen gemeente Neder-Betuwe	11
10	Onderhoudsniveau gemeentelijke gebouwen	13
11	Waargemaakte ambities en opgevolgde ontwikkelingen tijdens beheerplanperiode 2018-2021	14
12	Speerpunten uit beheerplan 2022-2025	16
13	Duurzaam meerjarig onderhoudsplan (DMJOP) gemeentelijke gebouwen	18
	a. algemeen DMJOP	18
	b. kerktorens en monumenten	18
	c. gebouwen met een gemeentelijke functie	21
	d. overige gebouwen	23
	e. welzijnsgebouwen	24
	f. tijdelijke (onderwijs)huisvesting	26
	g. binnensportgebouwen	29
	h. sportinventaris en -vloeren en scheidingswanden	31
	i. meubilair gemeentehuis	33
	j. valbeveiliging	36
	k. NEN 3140	37
	l. toekomstige ontwikkelingen en innovaties	40
14	Financieel voordeel ten opzichte van het oude beheerplan 2018-2021	42
	Bijlage 1: overzicht gemeentelijke gebouwen en overige objecten	
	Bijlage 2: overzicht totalen exploitatiebudgetten, voorzieningen en investeringen	
	Bijlage 3: overzicht monumenten en gedenktekens	

1. Inleiding

Dit beheerplan duurzaam meerjarig onderhoud gemeentelijke gebouwen (hierna beheerplan genoemd) geeft voor 2022 tot en met 2025 een beeld van het duurzaam beheer, onderhoud aan en exploitatie van de gemeentelijke gebouwen en bijbehorende terreinen, installaties¹ en financiën.

Dit beheerplan bevat een meerjarige exploitatiebegroting voor het dagelijks klein onderhoud, opheffen van schades, calamiteiten, storingen en klachten en een meerjarig onderhoudsplan (MJOP). Het MJOP is grotendeels tot stand gekomen aan de hand van onafhankelijk uitgevoerde (NEN 2767²) inspecties. Dit vormt een nulmeting om de staat van de gebouwen, terreinen en installaties te beoordelen en daarop het onderhoud af te stemmen³. De inspectieresultaten zijn gebaseerd op verwachte uitvoeringsperiodes en geschatte kosten. Het moment van uitvoering kan door omstandigheden immers afwijken van de planning, evenals de werkelijke kosten kunnen afwijken van de kostenraming (door o.a. prijsstijgingen). De aard en omvang van de geconstateerde tekortkomingen bepaalt of werkzaamheden afzonderlijk of vanuit efficiencyoverwegingen geclusterd voor een of meerdere gebouwen worden opgepakt als een project of groot onderhoudswerk.

Bij de NEN 2767 inspecties wordt voor de aanbevolen werken, leveringen en/of diensten een onderscheid gemaakt of deze een relatie hebben met het dagelijks onderhoud of door de aard en omvang als groot onderhoud kunnen worden gezien. Dit bepaalt of er sprake is van klein onderhoud wat ten laste van de exploitatiebegroting kan worden uitgevoerd of sprake is van grootschalig en mogelijk jaaroverschrijdend werk waarmee voor meerdere jaren de kwaliteit van een gebouw, terrein of installatie in stand wordt gehouden of de levensduur wordt verlengd.

Dit beheerplan geeft de meerjarige ambities van team gebouwenbeheer weer en bevat een meerjarige begroting die volgens de financiële richtlijnen als volgt kan worden onderscheiden:

- exploitatiebegroting met verhuuropbrengsten en kosten voor klein onderhoud, dagelijks opheffen van schades, calamiteiten, storingen en klachten en opvolgen van kleinschalige aanbevelingen uit de NEN 2767 inspecties, die als klein dagelijks onderhoud kunnen worden getypeerd;
- vormen van voorzieningen voor grootschalig, mogelijk geclusterd onderhoud en/of vervanging van bestaande elementen in of aan de gemeentelijke gebouwen (groot onderhoud, verbouw en renovaties) waarmee voor meerdere jaren de kwaliteit wordt geborgd;
- investeringen die betrekking hebben op nieuwbouw of aanpassingen aan bestaande elementen in gemeentelijke gebouwen, boven de € 25.000, waarbij sprake is van een significante kwaliteitsverbetering, levensduurverlenging of aanpassingen op grond van wetgeving (zoals het plaatsen van PV panelen of aanbrengen van valbeveiligingsvoorzieningen).

¹ Zoals elektra-, verwarmings-, ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties en brandmeld-, ontruimings- en afstandsbeheersystemen (domotica) en liften.

² NEN 2767 is een Nederlandse richtlijn en dé norm voor objectieve conditiemeting van de kwaliteit van bouw- en installatiedelen bij gebouwen, terreinen en installaties.

³ Daar waar verderop in dit beheerplan wordt geschreven over gebouwen, kan dat ook betrekking hebben op de bijbehorende terreinen en aanwezige installaties.

Naast dekking uit de meerjarige begroting voor werken, leveringen en/of diensten worden ook de mogelijkheden verkend om aanspraak te kunnen maken op Rijks- of Provinciale subsidies.

Voor de aanschaf van (bouw)materialen en inkoop van nutsvoorzieningen wordt in dit beheerplan een kanttekening geplaatst dat het beeld bestaat dat kosten substantieel kunnen stijgen. De omvang van eventuele stijgingen zijn nog niet te overzien en derhalve niet meegenomen in dit beheerplan. Vooralsnog is voor werken, leveringen en diensten uitgegaan van het prijspeil 2021. In geval van prijsstijgingen vanaf 2022 en verder zal via de geijkte P&C momenten daarvan melding worden gemaakt, waar noodzakelijk om budgetsuppletie worden gevraagd en verantwoording worden afgelegd.

In tegenstelling tot eerdere beheerplannen waarin informatie over de gebouwen versnipperd werd weergegeven, is dit beheerplan hoofdzakelijk opgebouwd rondom de verschillende gemeentelijke gebouwen. Daardoor zijn alle werken, leveringen en diensten gekoppeld aan de gemeentelijke gebouwen en kan gebouwgericht worden gestuurd en verantwoording worden afgelegd. Daar de gemeentelijke gebouwen ook in de financiële administratie afzonderlijk worden weergegeven, worden ambities verwoord in dit beheerplan, een op een verbonden met de bijbehorende budgetten. Daardoor is sprake van gebouwgericht financieel beheer. Uitzondering hierop vormen onderstaande onderwerpen waarvoor team gebouwenbeheer ook verantwoordelijk is en vanwege het unieke karakter deze apart in dit beheerplan weergeeft. Dit onderscheid voorkomt dat deze onderwerpen in dit beheerplan “verdwijnen” in de veelheid van werken, leveringen en diensten voor de verschillende gebouwen. Het gaat hier om de volgende onderwerpen:

- vervanging van en onderhoud aan meubilair in het gemeentehuis;
- vervanging van en onderhoud aan sportvloeren, -inventaris en scheidingswanden in binnensportgebouwen;
- eerste aanschaf van en onderhoud aan valbeveiligingsvoorzieningen⁴;
- veilig beheer en onderhoud aan elektrische installaties volgens de NEN 3140⁵;
- toekomstige, duurzame ontwikkelingen en innovaties die effect hebben op het gebouwenbeheer.

2. Team gebouwenbeheer

Alvorens in te gaan op de werken, leveringen en diensten wordt eerst een beeld verschaft over team gebouwenbeheer die uitvoering gaat geven aan dit beheerplan.

Team gebouwenbeheer draagt zorg voor het beheer, kwalitatieve en veilige instandhouding en exploitatie van en onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen, bijbehorende terreinen en installaties voor verschillende gebruikers en/of huurders. Dit gebeurt door:

- dagelijks klein onderhoud en opheffen van onvoorziene schades, calamiteiten, storingen en klachten;

⁴ Het treffen van valbeveiligingsmaatregelen vloeit voort uit de Arboret en is bedoeld om veilig betreden en werken op daken met een valhoogte vanaf 2,5 meter te garanderen en risico's te elimineren (zoals werken op hoge daken bij sporthallen of het gemeentehuis).

⁵ Hierbij gaat het om het veilig gebruik van en onderhoud aan elektrische installaties, marktkasten, PV panelen en gereedschappen door gebruikers, medewerkers van team gebouwenbeheer en installateurs.

- op plan- en/of projectmatige wijze uitvoeren van grote (geclusterde) onderhoudswerken, zoals herbouw, nieuwbouw en/of renovaties.

Functioneel is team gebouwenbeheer ondergebracht bij de afdeling Fysieke Pijler maar beheert ook gebouwen namens de afdeling Sociale Pijler. Dit kan als volgt worden genuanceerd:

- voor de afdeling Fysiek Pijler beheert, onderhoudt en exploiteert team gebouwenbeheer gebouwen die een gemeentelijke functie vervullen, zoals het gemeentehuis en de gemeentewerven;
- voor de afdeling Sociale Pijler beheert, onderhoudt en exploiteert team gebouwenbeheer gebouwen met een maatschappelijke of sociale functie. Daarbij gaat het om binnensportgebouwen voor de uitoefening van het bewegingsonderwijs door scholen of stimuleren van verenigingssport en welzijnsgebouwen als ruimte voor sociale of maatschappelijke activiteiten (zoals huisvesting van ouderen- en muziekverenigingen of welzijns- of zorginstanties).

Voor toekomstbestendig gebouwenbeheer is de afgelopen jaren binnen team gebouwenbeheer geïnvesteerd om de taakverdeling adequaat te organiseren om taakversnipperingen en/of -doublures te voorkomen en nieuwe medewerkers in te passen. Dit heeft geresulteerd in het beter organiseren van bij elkaar behorende financiële, administratieve-, beheersmatige en technische taken. Dit heeft vanaf 2019 geleid tot de volgende samenstelling van het team gebouwenbeheer:

functiebenaming	prestatie per week	
	uren	%
Senior medewerker gebouwenbeheer	36	100 %
Accommodatiebeheerder (binnensportgebouwen)	18	50 %
Technisch medewerker gebouwenbeheer (grote werken)	18	50 %
Technisch medewerker gebouwenbeheer (kleine werken) en accommodatiebeheerder gemeentehuis	36	100 %
Medewerker onderhoud gebouwen	36	100 %
Administratief/facilitair medewerker gebouwenbeheer	32 ⁶	100 %
Totaal	176 uur	5 fte

Verder wordt team gebouwenbeheer via inhuur voor hand- en spandiensten voor 36 uur per week aangevuld met een medewerker van Werkzaak Rivierenland die valt onder de werking van de Participatiewet.

Afhankelijk van de aard, omvang en specialistisch karakter van bouwkundige en/of (installatie)technische werkzaamheden wordt steeds de afweging gemaakt om deze in eigen beheer of door gespecialiseerde marktpartijen te laten uitvoeren. In het laatste geval geschiedt dit met inachtneming van de geldende inkoop- en aanbestedingsregels. Dit gebeurt via incidentele opdrachten (regiewerk) of bij een structureel karakter aan de hand van (meerjarige) contracten en overeenkomsten.

⁶ Na overleg tussen de adjunct managers Bedrijfsvoering en Fysieke Pijler is deze medewerker per 1 september 2021 vanwege een toename aan administratieve taken voor 36 uur per week overgegaan naar team gebouwenbeheer. Daarvoor was deze medewerker voor 24 uur per week aangesteld.

3. Definitie gebouwenbeheer

Naast gebouwenbeheer wordt soms de benaming vastgoed- of accommodatiebeheer gebruikt. Om verwarring te voorkomen wordt in dit beheerplan met gebouwenbeheer bedoeld:

- plannen, begroten, uitvoeren en verantwoorden van klein en groot onderhoud en opheffen van schades, calamiteiten, storingen, klachten en meldingen voor gebouwen, terreinen en installaties en coördineren van leveringen en diensten die daarmee samenhangen;
- kwalitatieve, veilige en tijdige planning en uitvoering van onderhoud en levering van diensten en materialen voor gebouwen, terreinen en installaties;
- in overleg met beleidsmedewerkers van de afdeling Sociale Pijler wordt de afweging gemaakt om binnensport- en welzijnsgebouwen voor verschillende doelgroepen beschikbaar te stellen, in stand te houden of onderhoud te matigen of te staken wanneer gebouwen hun gebruiksfunctie verliezen of op de nominatie staan om te worden afgestoten;
- afweging maken om eigen medewerkers of externe deskundigheid in te zetten op werken;
- toepassen van inkoop- en aanbestedingsregels bij het aanbesteden van werken, leveringen en diensten;
- maken van afspraken en beheren van contracten/overeenkomsten met aannemers, installateurs en leveranciers op afgenomen werken, leveringen en diensten;
- budgetbeheer rondom gebouwen gerelateerde zaken en verantwoorden binnen de financiële administratie en P&C cyclus;
- facilitair: coördineren van schoonmaak in gemeentelijke gebouwen en beheren van meubilair in het gemeentehuis;
- (digitaal) monitoren van het energieverbruik en doorbelasten van het gebruik van gebouwen en kosten voor nutsvoorzieningen aan huurders en gebruikers;
- waar mogelijk treffen van maatregelen op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing, zoals het afkoppelen van verwarmingssystemen van gas, plaatsen van PV panelen, toepassen van LED verlichting, tot nul op de meter in relatie tot energieafgifte;
- veilig beheer en gebruik van elektrische installaties volgens de NEN 3140;
- maatregelen treffen voor beveiliging, brand, inbraak, sluiting, ontruiming en legionellapreventie in gebouwen;
- toegangs- en sleutelbeheer voor alle gemeentelijke gebouwen;
- toepassen digitaal afstandsbeheer (domotica) op het gebruik van installaties en waar mogelijk gebruik van slimme meters om verbruikscijfers automatisch te verwerken en te kunnen monitoren;
- administreren van zaken over gebouwenbeheer in daartoe beschikbare gebouwenbeheer- en zaaksystemen.

Als onderdeel van gebouwenbeheer heeft accommodatiebeheer betrekking op:

- plannen en coördineren van het gebruik en/of verhuur van binnensport- en welzijnsgebouwen⁷ op basis van beschikbaarheids- en bezettingsgegevens in het accommodatieverhuursysteem;
- beheren, laten inspecteren en plegen van onderhoud aan sportvloeren, -inventaris en scheidingswanden in binnensportgebouwen;
- factureren van gebruik van gebouwen en afgenomen nutsvoorzieningen;
- beheren van huurcontracten en -overeenkomsten met huurders en gebruikers;
- onderhouden van contacten met huurders en gebruikers.

4. Gemeentelijke en wettelijke kaders gebouwenbeheer

Bij de uitvoering van dit beheerplan wordt rekening gehouden met uitgangspunten uit wet- en regelgeving, het coalitieprogramma, gemeentelijke plannen en/of beleidsuitgangspunten, zoals het aanbieden van binnensportgebouwen voor bewegingsonderwijs en verenigingssport en op het gebied van duurzaamheid handelen volgens de bepalingen uit de duurzaamheidsvisie/klimaatnota van de gemeente Neder-Betuwe.

Specifiek vindt beheer en onderhoud aan gebouwen, terreinen en installaties plaats met inachtneming van de volgende wet- en regelgeving:

- voor dit beheerplan uitvoeren van conditiemetingen naar de staat van gebouwen, terreinen en installaties volgens de NEN 2767;
- in acht nemen van de Erfgoedwet bij het plegen van onderhoud aan monumentale gebouwen (zoals kerktorens) en daarvoor onderhouden van contacten met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- veilig gebruik van en werken met elektrische installaties volgens de Arbowet en de NEN 3140;
- veilig werken op hoge daken volgens de Arbowet;
- borgen van (brand)veilig gebruik van gebouwen volgens de bepalingen in het Bouwbesluit;
- omgaan met asbest volgens (Europese) milieuwetgeving en asbestsaneringsbesluit;
- in acht nemen van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en Wet Bescherming Persoonsgegevens bij gebruik van persoonsgegevens en cameratoezicht tegen vandalisme;
- besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) met betrekking tot financieel beheer en verantwoording;
- opvolgen van landelijke en/of regionale inkoop en -aanbestedingsregels.

5. Doelstelling gemeentelijk gebouwenbeheer

Team gebouwenbeheer zet via de uitvoering van haar beheer-, exploitatie- en onderhoudstaken in op kwalitatieve en duurzame instandhouding van de gebouwen, terreinen en installaties voor adequaat en veilig gebruik door gebruikers en huurders. Vanuit kostenoverwegingen is daarbij sprake van sober en doelmatig onderhoud dat past bij de functie, aard en omvang van gebruik en toekomstverwachtingen voor het betreffende gebouw. Onder het hoofdstuk onderhoudsniveau gebouwen wordt een toelichting

⁷ Voor binnensportgebouwen worden scholen als groot gebruikers aangemerkt in het kader van bewegingsonderwijs (overdag). In de avonduren maken hoofdzakelijk sportverenigingen gebruik van de binnensportgebouwen en worden bij restcapaciteit drie binnensportgebouwen beschikbaar gesteld voor incidentele verhuur.

gegeven op de onderhoudsniveaus die voor kwalitatieve, duurzame en veilige instandhouding worden nagestreefd.

6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO)

Met betrekking tot MVO wordt team gebouwenbeheer aangevuld met de inzet voor 36 uur per week door een medewerker die valt onder de werking van de Participatiewet. Deze medewerker is belast met hand- en spandiensten, in bijzonder rondom het beheer van de binnensportgebouwen (overwegend bij sporthal De Biezenwei tijdens de daguren).

Verder wordt schoonmaakcapaciteit ingehuurd bij Werkzaak Rivierenland. Tot 2022 is Werkzaak Rivierenland belast met de schoonmaak van verschillende binnensport- en welzijnsgebouwen en het gemeentehuis in Opheusden en de gemeentewerf in Kesteren. Door een beperkte instroom van mensen die vallen onder werking van de Participatiewet zal Werkzaak Rivierenland vanaf 1 januari 2022 slechts de schoonmaak van het gemeentehuis in Opheusden, gemeentewerf in Kesteren, sporthal De Linie in Ochten, sporthal De Eng in Dodewaard en gymzaal Echteld voor haar rekening kunnen nemen. De schoonmaak vanaf 1 januari 2022 aan de overige binnensport- en welzijnsgebouwen (inclusief het schoolgebouw aan de Tollenhof in Kesteren) zal tijdens de opmaak van dit beheerplan via een (Europese) aanbesteding in de markt worden weggezet. Vanuit de MVO gedachte vormt social return een belangrijk gunningscriterium.

Om de lokale economie te steunen en lokale werkgelegenheid te bevorderen is het streven om -waar mogelijk en toegestaan- binnen de inkoop- en aanbestedingsregels, werken, leveringen en diensten af te nemen bij lokale ondernemers en leveranciers.

7. Duurzaam en verantwoord gebouwenbeheer

Team gebouwenbeheer streeft erna om werkzaamheden vanuit efficiencyoverwegingen en het realiseren van schaalvoordelen zoveel mogelijk te clusteren en gebruik te maken van duurzame materialen. Bij installaties worden innovaties en marktontwikkelingen op de voet gevolgd en waar mogelijk toegepast, die bijdragen aan een gunstig gebruik en/of verbruik. Zo wordt bij vervanging van verwarmings-, ventilatie- en luchtbehandelingssystemen gekeken wat de mogelijkheden zijn om deze installaties in lijn met het overheidsbeleid respectievelijk af te koppelen van gas en de CO2 uitstoot te verlagen. In het kader van duurzaamheid en energiebesparing wordt verder gekeken naar de toepassing van LED verlichting of het plaatsen van PV panelen op gebouwen waar sprake is van een omvangrijk elektraverbruik. Overweging daarachter is om de investeringen via gunstig energieverbruik snel terug te verdienen. Waar noodzakelijk vindt dit plaats in overleg met de programmamanager duurzaamheid en klimaat.

Digitaal afstandsbeheer (domotica) wordt -waar mogelijk- in combinatie met slimme meters toegepast om op afstand installaties te kunnen monitoren en te besturen en onnodig reizen voor bediening of opnemen van meterstanden tot een minimum te beperken. Alle verbruikscijfers worden vastgelegd in een energiebeheersysteem (Erbis One). Tot 2022 lagen de inspanningen voor team gebouwenbeheer hoofdzakelijk bij de technische instandhouding van de gebouwen en daarin aanwezige installaties. Dit zal vanaf 2022 veranderen door meer te monitoren op de verbruikscijfers en technische medewerkers te betrekken wanneer onacceptabele zaken om technische maatregelen vragen (sturen op effectieve en doelmatige werking van elektra-, ventilatie-, luchtbehandelings- en verwarmingssystemen). Op het gebied

van energiebesparing geeft team gebouwenbeheer ook inzicht in het energielabel van een gebouw waarmee de energiezuinigheid een indicator kan vormen voor eventuele maatregelen.

Tussen 2018 en 2020 is om gas af te koppelen bij gasgestookte verwarmingsinstallaties een pilot uitgevoerd met betrekking tot de plaatsing van warmtepompen in sporthal De Leede en gymzaal Echteld. De pilotresultaten vertoonden onvoldoende aanknopingspunten om de warmteafgifte met warmtepompen in alle overige binnensportgebouwen verder uit te rollen en zijn daarmee samenhangende investeringskredieten teruggegeven. Verder zal de warmteopwekking met warmtepompen in sporthal De Leede en gymzaal Echteld ook in 2022 nog aandacht vragen om een stabiele situatie te realiseren. Daarvoor worden vanaf 2021 andere duurzame warmteafgifteoplossingen verkend voor de (binnensport)gebouwen. Vanwege steeds warmere voorjaren en zomers zal naast duurzame warmteafgifte ook aandacht worden geschonken aan het koelen van gebouwen (wat steeds vaker een probleem vormt). Daarvoor kijkt team gebouwenbeheer naar geïntegreerde warmte- en koeloplossingen. Via een raadsinformatiebrief⁸ is de gemeenteraad over deze ambitie geïnformeerd. In 2021 heeft al een verkenning plaatsgevonden wat bijvoorbeeld vacuümbuizen kunnen bijdragen aan het (bij)verwarmen en koelen van gemeentelijke gebouwen. Dit zal in 2022 en verder een vervolg krijgen door ook andere alternatieven te onderzoeken. Daarvoor wordt toenadering gezocht tot de programmamanager duurzaamheid en klimaat om zijn gedachtegoed over duurzame warmte- en energieafgifte bij oplossingen te betrekken en wegen voor eventuele subsidieaanvragen te kunnen bewandelen.

Verder zijn alle hoge gebouwen met omvangrijke dakoppervlaktes en/of gebouwen waar sprake is van aanzienlijk elektraverbruik (deels) voorzien van PV panelen.

Verder heeft de renovatie van de gemeentewerf in Kesteren naast schilderwerk, vervanging van het dak door hoog isolerende dakplaten en plaatsen van PV panelen, eraan bijgedragen dat asbesthoudende dakplaten zijn verwijderd. Dat geldt ook voor de afgestoten woning aan de Hamsestraat 77 in Opheusden waar voorafgaand aan de verkoop asbestsanering heeft plaatsgevonden bij de sloop van de naastgelegen schuren. Daarmee is gehoor gegeven aan milieuwetgeving en het asbestsaneringsbesluit.

In lijn met de gemeentelijke duurzaamheidsvisie en klimaatnota heeft team gebouwenbeheer aandacht voor duurzame alternatieven voor de warmteafgifte in gemeentelijke gebouwen en vervult een voorbeeldfunctie om -waar mogelijk- haar eigen gebouwen te voorzien van duurzame en energiebesparende oplossingen.

8. Totstandkoming beheerplan

Aan dit beheerplan liggen voor de meeste gebouwen en daarin aanwezige installaties NEN 2767 inspecties ten grondslag. Deze inspecties zijn uitgevoerd door een onafhankelijke marktpartij. De inspectieresultaten zijn vertaald naar een MJOP, welke worden verwerkt in een nieuw beheersysteem (O Prognose). Het gaat hier te ver om de omvangrijke (circa 25) inspectierapporten en gedetailleerde werkbegrotingen bij te voegen.

⁸ Met zaaknummer Z/20/069673/UIT/20/133968.

Los van de NEN 2767 inspecties zijn de volgende aanvullende inventarisaties uitgevoerd en in dit beheerplan verwerkt die tot het werkveld van team gebouwenbeheer behoren:

- meerjarige onderhoudsinspecties voor de 6 onder gemeentelijk beheer vallende kerktorens, met daaraan gekoppeld een subsidieaanvraag voor instandhouding van deze monumentale gebouwen, waarvoor in 2020 bij beschikking subsidies zijn toegewezen;
- meerjarige inspecties naar de werking van kerkklokken en daarmee samenhangende elementen in de gemeentelijk beheerde kerktorens;
- inspecties voor het meerjarig onderhoud aan en vervanging van sportinventaris, -vloeren en scheidingswanden in de binnensportgebouwen;
- risico-inventarisaties & evaluaties (RI&E's) voor het aanbrengen van valbeveiligingsvoorzieningen;
- inventarisatie voor de vervangingsnoodzaak van meubilair in het gemeentehuis in Opheusden⁹;
- nulmeting voor het inbedden van NEN 3140 voor het beheer en onderhoud aan elektrische installaties;
- inventarisatie naar het effectief en veilig gebruik van luchtbehandelings- en ventilatiesystemen in de gemeentelijke gebouwen. Dit onderwerp heeft versnelde aandacht gekregen nadat Covid-19 haar intrede deed en vraagtekens werden geplaatst bij de verspreiding van bacteriën en virussen via dergelijke systemen. Naar verwachting komen eind 2021 de inspectieresultaten beschikbaar om aansluitend passende maatregelen te kunnen treffen;
- onderzoek naar de aanwezigheid van loden leidingen in oude gebouwen die effect kunnen hebben op de drinkwaterkwaliteit.

9. Gebouwen gemeente Neder-Betuwe

Team gebouwenbeheer beheert namens de gemeente Neder-Betuwe circa 25 gebouwen en diverse objecten die zijn onder te verdelen in de volgende categorieën:

- a. gebouwen ondersteunend aan de gemeentelijke bedrijfsvoering, zoals gemeentehuis en gemeentewerven;
- b. historische en monumentale gebouwen en objecten, zoals kerktorens en monumenten/gedenktekens;
- c. binnensportgebouwen, zoals gymzalen en sporthallen en -kantines;
- d. welzijnsgebouwen die een sociale of maatschappelijke functie vervullen, waarin o.a. ouderen- en muziekverenigingen en welzijns- en zorginstanties zijn gehuisvest¹⁰;
- e. strategische gebouwen, die geen directe functie vervullen maar strategisch als gebouw, locatie of als tijdelijke huisvesting van meerwaarde kunnen zijn. Dit varieert van een voormalig schoolgebouw (Oude Pantarijn aan de Tollenhof in Kesteren) tot een voormalig kinderdagverblijf voor tijdelijke huisvesting van de bibliotheek (Anna van Burenlaan in Dodewaard);
- f. overige gebouwen en objecten. Dit varieert van schuren, bergingen en/of baarhuisjes op begraafplaatsen, marktkasten tot zelfs een volière in Opheusden.

⁹ Door Covid-19 lijkt thuiswerken meer vanzelfsprekend te zijn geworden waarmee bij vervanging van meubilair ook rekening zal worden gehouden. Een eerder geopperde uitbreiding voor Covid-19 met omvangrijke investeringen zal geen vervolg krijgen (standpunt MT+ van 24 juni 2021). Vanuit de heroverwegingsoperatie zal refurbishing en/of herstoffering tegen aanzienlijk lagere kosten de voorkeur krijgen boven vervanging door nieuw meubilair.

¹⁰ Dorpshuizen vallen niet onder het gemeentelijk gebouwenbeheer.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van alle gemeentelijke gebouwen en overige objecten.

Bij de volgende gebouwen is team gebouwenbeheer terughoudend met kostbare en grootschalige investeringen, omdat de functie of het gebruik van het gebouw als gevolg van een bestuurlijk besluit of de heroverwegingsoperatie in 2021 aan de orde is gesteld:

- bij sporthal De Eng in Dodewaard ligt een bestuurlijk besluit om een verkenning te starten om de sporthal onderdeel te laten worden van een multifunctionele accommodatie (MFA), waarbij een nog te vormen stichtingsbestuur naar verwachting het beheer grotendeels zal gaan overnemen;
- welzijnsgebouw Columbus in Ochten is een verouderd gebouw met beperkt gebruik waarin minimaal wordt geïnvesteerd vanwege toekomstige herontwikkeling in de vorm van het centrumplan Ochten. Bij de heroverwegingsoperatie is dit gebouw geormerkt om geringere aandacht te geven;
- woning aan de Lambartus van Ingenstraat 2 in Ochten is vanuit strategische overwegingen aangekocht en ook gevestigd op de locatie van het toekomstig centrumplan Ochten. Deze woning is vanuit antikraak overwegingen aan een externe beheerorganisatie (Alvast) overgedragen voor tijdelijke bewoning en onderhoud. Bij de heroverwegingsoperatie is deze woning geormerkt om op termijn af te stoten voor de realisatie van het centrumplan Ochten;
- welzijnsgebouw het Trefpunt in Kesteren ligt in een gebied met veel scholen die met een gebrek aan onderwijsruimte en parkeerproblemen kampen, waardoor het gebouw en terrein van strategisch nut kunnen zijn. Bij de heroverwegingsoperatie heeft dit gebouw de status van strategisch object behouden maar zal het onderhoud ook voor de huidige huurders doelmatig worden opgepakt (Filadelfia kerk en speeltoeek);
- het oude schoolgebouw aan de Tollenhof 1 in Kesteren (Oude Pantarijn) krijgt van 2020 tot en het einde van het schooljaar 2025 hernieuwd een onderwijsfunctie om tijdelijk gebrek aan onderwijsruimte op te vangen. Dit betreft een tijdelijke maatregel vooruitlopend op het invulling geven aan het Integraal Huisvestingsplan Scholen (IHP¹¹). Gezien de afgeschreven staat van het gebouw is sprake van sober en doelmatig onderhoud waarvoor minimaal budget beschikbaar is;
- damwandloods aan de Hamsestraat 77 in Opheusden komt op termijn in aanmerking voor sloop om het terrein ter beschikking te stellen voor andersoortige grondexploitatie (zoals woningbouw);
- welzijnsgebouw De Notenbalk in Opheusden kende tot 2021 nauwelijks huurinkomsten en is vanaf 2022 in beeld om gedeeltelijk te verhuren aan de naastgelegen Hervormde school om in onderwijscapaciteit te voorzien en daarmee extra huurinkomsten te genereren om een exploitatietekort af te wenden.

Uiteraard zal team gebouwenbeheer bij alle bovengenoemde gebouwen passend onderhoud plegen wat recht doet aan de aard en omvang van gebruik en om kapitaalvernietiging van gemeentelijk vastgoed te voorkomen. Dit zal uiteraard in nauw overleg met de (adjunct) managers van de afdeling Fysieke en Sociale Pijler en de portefeuillehouder geschieden.

¹¹ Het IHP is onder regie van de afdeling Sociale Pijler en via interactie tussen de gemeente en schoolbesturen opgesteld om meerjarig inzicht en grip te krijgen op de ontwikkelingen rondom de onderwijshuisvesting.

10. Onderhoudsniveau gemeentelijke gebouwen

Het onderhoudsniveau van de gemeentelijke gebouwen, terreinen en installaties wordt bepaald door de conditiemeting volgens de conditiescoretabel behorende bij de NEN 2767.

De NEN 2767 is een normering die is ontwikkeld om op objectieve wijze de staat en kwaliteit van gebouwen, terreinen en installaties te bepalen. De NEN 2767-systematiek bepaalt aan de hand van een conditiemeting de conditiescore van een object. Hierbij geldt dat conditiescore 1 gelijk staat aan nieuwbouw en conditiescore 6 het einde van de technische levensduur typeert. De keuze voor een bepaald conditieniveau heeft vanzelfsprekend ook effect op het onderhoud en bijbehorende kosten. Dit zijn de spreekwoordelijke knoppen om het onderhoud en de kosten te reguleren. Vanuit de heroverwegingsoperatie wil team gebouwenbeheer daar vanaf 2022 en verder ook een bijdrage aan leveren door een conditieniveau voor onderhoud aan te houden die recht doet aan de aard, functie en ouderdom van een gebouw en omvang van gebruik. In onderstaand overzicht wordt een en ander over de conditiescores toegelicht.

Conditie score	Omschrijving	Gebrekenbeeld	Nadere omschrijving
1	Uitstekend	Geen gebreken	Nieuwbouwkwaliteit en/of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit
2	Goed	De eerste tekenen van gebreken	De primaire functievervulling van het onderdeel blijft volledig gewaarborgd.
3	Redelijk	Gebrekenbeeld komt op gang	Het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk op gang gekomen.
4	Matig	Gebrekenbeeld nog omkeerbaar	Het verouderingsproces heeft het element of het gebouw duidelijk in zijn greep.
5	Slecht	Gebrekenbeeld is onomkeerbaar	Het verouderingsproces is onomkeerbaar geworden.
6	Zeer slecht	Maximaal gebrekenbeeld	Een zodanig slechte toestand dat dit niet meer te classificeren is onder conditie 5.

De inspecties voor dit beheerplan zijn uitgevoerd volgens de NEN 2767 (mits het om gebouwen, terreinen en installaties gaat). Voor de gebouwen worden -mede vanuit kostenoverwegingen- onderstaande NEN 2767 classificaties aangehouden. Dit is gelijk aan de overwegingen in het beheerplan 2018-2021.

- gebouwen met een representatieve functie of monumentale waarde worden beheerd op niveau 2 tot 3 van de NEN 2767. Bij renovaties wordt voor deze gebouwen NEN 2767 niveau 2 gehanteerd¹² (denk aan het gemeentehuis en gemeentelijk beheerde kerktorens);
- functionele gebouwen zoals binnensport- en welzijnsgebouwen worden beheerd op niveau 3 tot 4 van de NEN 2767. Bij renovaties wordt voor deze gebouwen NEN 2767 niveau 2 tot 3 gehanteerd;
- gebouwen waarbij de intentie bestaat tot verkoop of overdracht, worden afhankelijk van het type gebouw en aard van het gebruik, beheerd op NEN 2767 niveau 3 of 4. Bij deze gebouwen wordt het

¹² Bij renovaties of groot onderhoud wordt altijd het hoogste niveau nagestreefd.

onderhoud zoveel mogelijk uitgesteld of gematigd (zoals voormalige peuterspeelzaal Dijkkwetters in Dodewaard die tijdelijk in gebruik is gegeven aan de bibliotheek);

- gebouwen die op de nominatie staan voor afstoting of sloop, worden -afhankelijk van het gebruik-beheerd op NEN 2767 niveau 4 of 5. Leegstaande gebouwen zonder gebruiksfunctie worden beheerd op niveau 6 waarbij het beheer voornamelijk bestaat uit het sturen op veiligheid (waaronder antikraak) en het voorkomen van overlast voor de omgeving.

De NEN 2767 inspecties hebben in 2021 uitgewezen dat de gemeentelijke gebouwen, terreinen en installaties aan bovenstaande conditieniveaus voldoen.

11. Waargemaakte ambities en opgevolgde ontwikkelingen tijdens beheerplanperiode 2018-2021

Team gebouwenbeheer legt graag rekenschap af over de ambities die vanuit het beheerplan 2018-2021 zijn opgepakt. Dat is een belangrijk vertrekpunt om de ambities voor 2022 en verder voort te zetten (onder meer als vervolg op jaaroverschrijdende vervolgstappen uit het vorige beheerplan). Naast het dagelijks onderhoud en schade-, storings-, calamiteiten- en klachtenafhandeling bij de gemeentelijke gebouwen heeft team gebouwenbeheer de volgende ambities uit het beheerplan 2018-2021 of onvoorziene ontwikkelingen waargemaakt:

- alle binnensportgebouwen, gemeentehuis en gemeentewerven in Kesteren en Opheusden zijn (deels) voorzien van PV panelen;
- pilot voor het afkoppelen van gas en plaatsen van warmtepompen bij sporthal De Leede en gymzaal Echteld is afgerond maar blijft voor de toekomst aandacht vragen om een betrouwbare werking te garanderen. Op basis van de resultaten waren er onvoldoende aanknopingspunten om breder toe te passen op de overige binnensportgebouwen. Vanaf 2021 worden voor de overige (binnensport)gebouwen andere duurzame alternatieven verkend (mits vervanging noodzakelijk is);
- groot onderhoud/renovatie bij sporthal De Biezenwei en welzijnsgebouw De Snellenburg in Opheusden is afgerond. In 2018 en 2019 is groot onderhoud gepleegd waarbij het moment is aangegrepen om deze sporthal en welzijnsgebouw te verduurzamen (o.a. plaatsen van PV panelen), qua aanzien te verbeteren en de binneninrichting weer up-to-date te maken voor de komende 30 jaar;
- door warme voorjaren en zomers en klachten van medewerkers is het klimaatsysteem in het gemeentehuis in Opheusden geoptimaliseerd en zijn koelsystemen aangebracht in de bovenzaal van sporthal De Linie en welzijnsgebouw De Snellenburg om respectievelijk binnensport en gebruik door het consultatiebureau te veraangemen. Bij het consultatiebureau is in 2020 tevens een Co2 installatie aangebracht om onverantwoorde Co2 waarden na klachten weg te nemen;
- groot onderhoud aan de gemeentewerf in Kesteren. Deze gemeentewerf is verhuurd aan Afvalverwijdering Rivierenland (Avri). De renovatie had betrekking op het buitenschilderwerk, vervanging van het asbesthoudende dak door dakplaten met hoge isolatiewaarde en plaatsen van PV panelen;
- al enkele jaren vraagt de inzet op de schoonmaak van gebouwen door Werkzaak Rivierenland de nodige aandacht door beperkte instroom van mensen die vallen onder de werking van de Participatiewet. Daardoor zijn in 2021 voorbereidingen getroffen om het schoonmaakwerk via een Europese aanbesteding vanaf 2022 weer aan een geschikte marktpartij te gunnen (met inachtneming van social return). 2022 zal in het teken staan om een goede samenwerking op te bouwen met een

nieuwe marktpartij en de goede verstandhouding met Werkzaak Rivierenland te continueren voor de schoonmaak van het gemeentehuis in Opheusden en gemeentewerf in Kesteren;

- in 2020 is een start gemaakt om de noodzaak aan valbeveiligingsmaatregelen op hoge daken volgens de Arbowet in kaart te brengen. Daaraan liggen RI&E's ten grondslag, is een protocol opgesteld waaraan aannemers en eigen medewerkers tijdens werkzaamheden op hoge daken moeten voldoen en is in 2021 een start gemaakt met het treffen van de belangrijkste valbeveiligingsmaatregelen. Het aanbrengen van de resterende valbeveiligingsmaatregelen moet in 2022 een vervolg krijgen;
- in 2020 is een start gemaakt met de implementatie van de NEN 3140 om volgens de Arbowet veilig gebruik en werking van en onderhoud aan elektrische installaties te borgen. In 2021 is de verwerving gestart van een bevoegde marktpartij om nulmetingen uit voeren voor de beeldvorming over de noodzakelijke en toekomstige maatregelen. Bij deze nulmetingen wordt ook veilige werking van PV panelen in beschouwing genomen¹³. De nulmetingen geven uitsluitsel over de vervolgmaatregelen en investeringen die in 2022 moeten worden opgepakt (en nu nog niet zijn te overzien);
- in 2020 zijn NEN 2767 inspecties uitgevoerd voor het meerjarig onderhoud aan de gemeentelijke kerktorens, zijn subsidies aangevraagd en gehonoreerd en de werkzaamheden voor de jaarschijf 2021 in uitvoering gegeven. Meerjarig onderhoud aan de kerktorens is in september 2021 gestart en krijgt in 2022 en verder een vervolg;
- in 2020 is uit inspectie een aanzienlijke schade aan de kerkklok in Ochten gebleken, wat een kostbare en ingrijpende renovatie tot gevolg had. Na renovatie is kritiek van omwonenden over de klankkleur weggenomen;
- het voormalig politiebureau aan de Nedereindsestraat 1 in Kesteren en een woning met asbesthoudende schuren aan de Hamsestraat 77 in Opheusden zijn verkocht, waarbij in het laatste geval eerst asbestsanering voorafgaand aan de sloop van de naastgelegen schuren heeft plaatsgevonden. Ook de aula op begraafplaats Markhof is in december 2020 verkocht, waarmee problemen rondom de inning van huur en lastige exploitatie van dit "exotisch vastgoed" is afgewend;
- medio 2020 is het voormalig schoolgebouw aan de Tollenhof in Kesteren vanwege een tekort aan onderwijsruimte voor een tijdelijke onderwijsfunctie weer in gebruik genomen. Daarvoor is een NEN 2767 inspectie uitgevoerd en zijn intensieve inspanningen geleverd om de kwaliteit en veiligheid weer op een acceptabel niveau te brengen. Gezien de afgeschreven staat van het gebouw is gekozen voor sobere en doelmatige maatregelen. Voor 2022 en verder zal dit gebouw opnieuw een onderwijsfunctie vervullen voor meerdere basis- en voortgezet onderwijs scholen, waarvoor in 2021 passende maatregelen zijn getroffen. Voor 2022 en verder zal dit gebouw weer volledige aandacht krijgen van team gebouwenbeheer op het gebied van exploitatie en onderhoud;
- in 2020 is een voormalig kinderdagverblijf (Dijkkwetters) in Dodewaard tijdelijk in gebruik gegeven aan de bibliotheek. In geval de bibliotheek zal overgaan naar de geplande MFA (intentie 2023/2024) komt het gebouw en terrein voor kostendekkende verhuur, herbestemming of afstoting in aanmerking;
- in 2020 zijn voor vandalismpreventie camerasystemen geplaatst bij het gemeentehuis, gemeentewerf in Opheusden en de sporthallen De Biezenwei en De Linie in respectievelijk Opheusden en Ochten. In 2021 heeft dit een vervolg gekregen bij welzijnsgebouw De Snellenburg in Opheusden en sporthal De Eng in Dodewaard en zal dat bij de overige (binnensport)gebouwen in geval van vandalisme in 2022 en verder mogelijk een vervolg krijgen;

¹³ O.a. verzekeraars stellen veilige plaatsing en werking van PV panelen als belangrijk criterium om gemeentelijke gebouwen tegen een redelijke premie nog te verzekeren.

- coördineren van NEN 2767 inspecties (en overige inspecties op andersoortige objecten) voor de totstandkoming van dit beheerplan 2022-2025;
- verwerven van een nieuw gebouwenbeheersysteem om vanaf 2022 betere grip en sturing te krijgen op het meerjarig onderhoud aan gebouwen, terreinen en installaties;
- er is een digitaal accommodatieverhuurprogramma geïmplementeerd voor de reservering van capaciteit in de (binnensport)gebouwen, die de mogelijkheid biedt om resturen in de binnensportgebouwen online te reserveren en digitaal te betalen. In het laatste geval voorkomt dit contante geldstromen, wat qua ontvangst, verantwoording en afdracht onwenselijk is;
- bijdrage geleverd aan de heroverwegingsoperatie voor bezuinigingen vanaf 2022 en verder;
- in 2020 is team gebouwenbeheer onverwacht belast met inspanningen rondom het treffen van Covid-19 maatregelen (en het geleidelijk afbouwen daarvan) in het merendeel van de gebouwen en daarover communiceren richting gebruikers en huurders. Het valt nog niet te overzien of Covid-19 in 2022 en verder nog inspanningen vraagt van team gebouwenbeheer. Voor het project “werken na corona” is team gebouwenbeheer vertegenwoordigd in een werkgroep die is belast met het implementeren van het hybride werken (balans vinden tussen thuiswerken en werken op het gemeentehuis) en is verantwoordelijk voor advisering over de inrichting van het gemeentehuis (meubilair) en bouwkundige en/of installatietechnische vraagstukken, wanneer daartoe aanleiding bestaat qua herinrichting;
- naast onderzoek naar de werking van ventilatie- en luchtbehandelingssystemen wat in 2021 is gestart, leidt Covid-19 tot een onderzoeksvraag wat lucht(re)circulatie kan betekenen in relatie tot de verspreiding van bacteriën en virussen. Eind 2021 wordt verwacht dat het onderzoek is afgerond. Pas daarna worden eventuele maatregelen en bijbehorende investeringen inzichtelijk;
- onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van loden leidingen in oude gebouwen om een beeld te krijgen op de kwaliteit van het drinkwater (geen problemen aangetroffen).

12. Speerpunten uit beheerplan 2022-2025

Bij de gemeentelijke gebouwen zijn naast het dagelijks onderhoud, herstellen van schades, storingen, calamiteiten en klachtenafhandeling vanaf 2022 onderstaande speerpunten als ambities aangemerkt en kosten- en opbrengstenramingen opgesteld.

- doorvoeren van maatregelen op gebouwen uit de heroverwegingsoperatie. Zo komt o.a. welzijnsgebouw Columbus in aanmerking voor sober onderhoud en krijgt de strategische woning aan de Lambertus van Ingenstraat 2 in Ochten minimale aandacht tegen antikraak (uitbesteed) wanneer toekomstige afstoting voor het centrumplan Ochten concreet wordt. Verder wordt ingezet op het genereren van hogere huuropbrengsten bij welzijnsgebouw De Notenbalk in Opheusden en aldaar huisvesten van de Hervormde school;
- meerjarige exploitatie en onderhoud aan het oude schoolgebouw aan de Tollenhof in Kesteren om tijdelijk een gebrek aan onderwijsruimte af te wenden (naar verwachting tot en met 2025);
- coördineren meerjarig onderhoud aan monumentale kerktorens (met start groot onderhoud in 2021);
- exploitatie gebouw aan Anna van Burenlaan in Dodewaard (Dijkkwetters) totdat overgang van de daar tijdelijk gehuisveste bibliotheek over kan naar het beoogde MFA Dodewaard en het gebouw en terrein voor herbestemming of -ontwikkeling of afstoting in aanmerking komt;

- vanaf 2022 opbouwen van een goede samenwerking met een nieuwe marktpartij voor de schoonmaak van meerdere gemeentelijke gebouwen en consolideren van de samenwerking met Werkzaak Rivierenland voor de schoonmaak van het gemeentehuis in Opheusden en gemeentewerf in Kesteren;
- inbedden valbeveiliging en coördineren van valbeveiligingsmaatregelen op basis van aanbevelingen uit de RI&E's (geprioriteerde maatregelen worden in 2021 doorgevoerd en krijgen in 2022 een vervolg);
- inbedden van NEN 3140 binnen de bedrijfsvoering van team gebouwenbeheer, met nulmeting in 2021 om maatregelen vanaf 2022 en verder inzichtelijk te maken en door te voeren;
- verkennen van en uiteindelijke keuzes maken over duurzame warmte- en koeloplossingen voor de (binnensport)gebouwen;
- vervolg geven aan de maatregelen die uit een in 2021 gestart onderzoek voortkomen met betrekking tot de werking van ventilatie- en luchtbehandelingsystemen. Covid-19 vormt daarbij een belangrijk aandachtspunt, wat lucht(re)circulatie kan betekenen in relatie tot de verspreiding van bacteriën en virussen. Verderop wordt bij innovaties en ontwikkelingen e.e.a. nader toegelicht;
- monitoren van de werking van warmtepompen in sporthal De Leede en gymzaal Echteld en blijven sturen op verbeteringen om een betrouwbare werking te bewerkstelligen. Daarvoor zoekt team gebouwenbeheer samen met de programmamanager duurzaamheid en klimaat toenadering voor assistentie vanuit het Ontzorgingsprogramma maatschappelijk vastgoed van de Provincie Gelderland. Dit programma gaat over de assistentie bij het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed;
- vanuit het beheer en exploitatie van sporthal De Eng bijdrage leveren aan de totstandkoming van het MFA in Dodewaard en op termijn overdragen van beheertaken richting het stichtingsbestuur;
- waar noodzakelijk uitbreiden van cameratoezicht om vandalisme rondom gemeentelijke gebouwen te voorkomen;
- vervolg geven aan het vanuit kosten- en besparingsoverwegingen refurbishen van meubilair in het gemeentehuis wat op basis van de onderhoudsstaat en levensduur daarvoor in aanmerking komt. Daarbij wordt ook in beschouwing genomen in welke mate het thuiswerken als gevolg van Covid-19 kan leiden tot het herijken van het aantal werkplekken met dito vervangingsnoodzaak en investeringen;
- coördineren van de overgang naar één provider voor alle gemeentelijke gebouwen waarbij de up en down snelheid belangrijk is om telefonie, tv en internet te kunnen aanbieden. Internet vormt voor team gebouwenbeheer een belangrijk aspect om op afstand installaties te kunnen aansturen en monitoren (domotica). Team gebouwenbeheer onderhoudt voor een zorgvuldige overgang contacten met de afdeling Bedrijfsvoering/ICT;
- in 2020/2021 heeft team gebouwenbeheer met enkele nieuwe medewerkers een ander samenstelling qua kennis, kunde en ervaring gekregen om toekomstbestendig gebouwbeheer te herijken op ontwikkelingen en innovaties die zich voordoen op het gebied van gebouwenbeheer. Zo is de trend waarneembaar dat naast het “maken van werk”, team gebouwenbeheer zich steeds meer moet toeleveren op nieuwe vraagstukken rondom klimaat-, ventilatie-, luchtbehandelings-, Co2- en besturingsystemen en sleutelbeheer die bijdragen aan een goed functionerend en veilig gebruiksklimaat, etc.;
- gebruik van een nieuw gebouwenbeheersysteem (O Prognose) vanwege een verouderd en omslachtig werkend beheersysteem en om beter te kunnen sturen op de planning en uitvoering van werken. Als onderdeel van dit nieuw gebouwenbeheersysteem zal op termijn ook een werkorder administratie worden ingevoerd om beter te kunnen sturen op het uitzetten van werken en bewaken van de voortgang en afronding;

- binnen het beheerplan 2018-2021 lag de nadruk vaak op bouwkundige en installatietechnische vraagstukken. Vanaf 2022 wil team gebouwenbeheer zich ook meer op de prestaties van installaties gaan toeleggen, zoals het monitoren van en bijsturen op verbruikscijfers rondom nutsvoorzieningen.

13. Duurzaam meerjarig onderhoudsplan (DMJOP) gemeentelijke gebouwen

a. Algemeen DMJOP

Hieronder worden op hoofdlijnen de gebruiksfuncties en belangrijkste ambities per type gebouw beschreven en de meerjarige begrotingen die tussen 2022 tot en met 2025 noodzakelijk zijn. Voor de budgetten wordt per gebouw -waar noodzakelijk- onderscheid gemaakt naar exploitatiekosten en -opbrengsten (dagelijks onderhoud en afhandeling van schades, storingen, calamiteiten en klachten) en meerjarig en planmatig (groot)onderhoud die overwegend uit de NEN 2767 inspecties voortvloeien. In bijlage 2 worden totaaloverzichten gepresenteerd waarbij voor de verschillende gebouwen de kosten en opbrengsten worden verbijzonderd naar exploitatiebudgetten, voorzieningen en investeringsbudgetten (volgens de voorschriften uit de BBV). Daaronder liggen rekenbladen ten grondslag die door de enorme omvang achterwege zijn gelaten. Tijdens de totstandkoming van dit beheerplan is veelvuldig met medewerkers van Financiën overleg gepleegd om de betrouwbaarheid van de financiële gegevens te borgen.

De bedragen in dit beheerplan zijn exclusief BTW en gebaseerd op het prijspeil 2021. Op de meerjarige begrotingen zijn geen indexaties toegepast. De kapitaallasten zijn op basis van gegevens uit het financieel systeem en aanvullende aanwijzingen van de financiële adviseurs aan de betreffende gebouwen toegerekend.

b. Kerktorens en monumenten

Team gebouwenbeheer is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud aan 6 monumentale kerktorens in Opheusden, Kesteren, Ochten, Dodewaard, Echteld en IJendoorn.

Ten tijde van Napoleon vervulde kerktorens en -klokken een belangrijke functie om gevaar te overzien en daarvoor te waarschuwen. In combinatie met het besluit van Napoleon om staat en kerk te scheiden, is in 1798 bij wet geregeld dat het eigendom van kerktorens en kerkgebouwen (schip) is gescheiden naar respectievelijk de gemeente en de kerkbesturen. Later zijn er mogelijkheden geboden om het eigenaarschap anders te organiseren. De gemeente Neder-Betuwe is in 4 van haar kernen eigenaar van de kerktorens gebleven en is er een regeling getroffen in Dodewaard en Echteld waarbij het kadastraal eigendom van de aldaar aanwezige kerktorens bij het kerkbestuur ligt maar de gemeente op grond van bovenstaand besluit van Napoleon het onderhoud verzorgt.

Voor het meerjarig onderhoud heeft team gebouwenbeheer in 2020 een deskundige partij onafhankelijke NEN 2767 inspecties laten uitvoeren naar het meerjarig onderhoud aan de kerktorens. Daaraan liggen inspectierapporten met meerjarige begrotingen ten grondslag. Aansluitend zijn bij het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW)/Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) subsidies aangevraagd en toegewezen voor het onderhoud aan monumentale elementen bij de

kerktorens. Belangrijke kanttekening daarbij is dat zowel de werkbegrotingen als toegekende subsidies een periode overbruggen van 6 jaar (2021-2026). Daardoor overspannen deze werkbegrotingen feitelijk 3 beheerplannen (2018-2021, 2022-2025 en 2026-2029). In dit beheerplan wordt alleen het meerjarig onderhoud op de kerktorens over de periode 2022-2025 in beschouwing genomen.

Het meerjarig groot onderhoud aan de gemeentelijke kerktorens is in september 2021 gestart, waarvoor dekking is gevonden binnen de begroting en onderliggende subsidies voor 2021. Namens de gemeente is het ingenieursbureau die de inspecties heeft uitgevoerd betrokken bij de aanbesteding van en regie op het onderhoud door kundige aannemers, die ervaren zijn in het plegen van historisch onderhoud. Namens team gebouwenbeheer voert een technisch medewerker de gemeentelijke regie op de kwalitatieve en tijdige uitvoering van het onderhoud. De RCE en Omgevingsdienst Rivierenland worden waar noodzakelijk bij dit meerjarig onderhoud betrokken. Na 2022 en verder krijgt het meerjarig onderhoud aan de kerktorens een vervolg.

Onderstaand wordt het meerjarig onderhoud per kerktoren en subsidietoewijzing voor 2022-2025 in bedragen uitgedrukt waaraan NEN 2767 inspecties ten grondslag liggen. Ondanks dat het onderhoud bijdraagt aan kwalitatieve en meerjarige instandhouding van de kerktorens en een vorming van een voorziening logisch lijkt, worden op advies van de accountant de kosten uit het MJOP vanuit de exploitatiebegroting gedekt. In onderstaand overzicht worden kosten voor het meerjarig onderhoud aan de kerktorens weergegeven.

Plaats	Adres	MJOP 2022	MJOP 2023	MJOP 2024	MJOP 2025	Totaal
Opheusden	Hamsestraat 2	€ 894	€ 907	€ 27.214	€ 935	€ 29.950
Kesteren	Kerkstraat 4	€ 3.720	€ 23.976	€ 736	€ 1.208	€ 29.640
Ochten	Kerkstraat 1	€ 720	€ 1.982	€ 2.850	€ 2.075	€ 7.627
Echteld	Ooisestraat 1	€ 894	€ 907	€ 18.933	€ 935	€ 21.669
Dodewaard	Waalbandijk 58	€ 49.305	€ 892	€ 905	€ 919	€ 52.021
IJzendoorn	Dorpsstraat 30	€ 150.489 ¹⁴	€ 1.635	€ 2.381	€ 1.707	€ 156.212
Totaal		€ 206.022	€ 30.299	€ 53.019	€ 7.779	€ 297.119

Op basis van subsidiebeschikkingen van de RCE staan tegenover bovenstaande kosten de volgende subsidiebedragen ter dekking van onderhoud aan monumentale elementen in de kerktorens¹⁵:

¹⁴ Betreft grotendeels doorgeschoven werk uit de werkbegroting 2021.

¹⁵ De suggestie als zouden in sommige gevallen de subsidies in bepaalde jaren hoger zijn dan de onderhoudskosten uit de werkbegroting, kan worden gerelativeerd doordat de totale subsidieverstrekking op basis van een procentuele toerekening aan de kerktorens is toegerekend.

Plaats	Adres	Subsidie 2022	Subsidie 2023	Subsidie 2024	Subsidie 2025	Totaal
Opheusden	Hamsestraat 2	€ 1.190	€ 1.190	€ 1.190	€ 1.190	€ 4.760
Kesteren	Kerkstraat 4	€ 967	€ 967	€ 967	€ 967	€ 3.868
Ochten	Kerkstraat 1	€ 464	€ 464	€ 464	€ 464	€ 1.856
Echteld	Ooisestraat 1	€ 619	€ 619	€ 619	€ 619	€ 2.476
Dodewaard	Waalbandijk 58	€ 1.141	€ 1.141	€ 1.141	€ 1.141	€ 4.564
IJzendoorn	Dorpsstraat 30	€ 3.607	€ 3.607	€ 3.607	€ 3.607	€ 14.428
Totaal		€ 7.988	€ 7.988	€ 7.988	€ 7.988	€ 31.952

Bovenstaande bedragen worden in bijlage 2 in het verzameloverzicht van de exploitatiebegroting kerktorens meegenomen.

Voor de dagelijkse exploitatie (dagelijks onderhoud en het afhandelen van schades, storingen, calamiteiten en klachten) is het wenselijk dat team gebouwenbeheer voor de kerktorens exploitatiebudgetten tot haar beschikking krijgt. Onderstaande exploitatiebegroting wordt ook in het verzameloverzicht onder bijlage 2 meegenomen.

Kostenplaats 3550020 Onderhoud torens + gebouwen (monumenten)				
2022	2023	2024	2025	totaal
€ 56.945	€ 49.745	€ 49.745	€ 49.745	€ 206.180

Buiten bovenstaande meerjarige onderhouds- en exploitatiebegroting heeft team gebouwenbeheer een inventarisatie laten uitvoeren door een gespecialiseerde marktpartij (Koninklijke Eijsbouts) voor het meerjarig onderhoud aan de kerkklokken en daaraan verwante elementen (zoals luidklokken, klepels, luidassen, luidmotoren, klokcomputer en klokverlichting). Deze worden gezien als afzonderlijke elementen, los van de kerktorens. Onderstaand is een kostenraming opgenomen voor de werkzaamheden die tussen 2022 en 2025 door de contractpartij moeten worden uitgevoerd met betrekking tot de kerkklokken. Ondanks dat het onderhoud meerjarig de kwaliteit verbeterd en de levensduur verlengt, moet op advies van de accountant hiervoor geen voorziening worden gevormd, maar de kosten worden toegerekend aan de exploitatiebegroting.

Meerjarig onderhoud aan kerkklokken en daaraan verwante elementen			
Plaats	Adres	Totaal MJOP 2022-2025	Toelichting werkzaamheden
Opheusden	Hamsestraat 2	€ 3.965	Vervangen Eijson verlichting
Kesteren	Kerkstraat 4	€ 5.980	Vervangen klokcomputer en Eijson verlichting
Ochten	Kerkstraat 1	€ 5.460	Vervangen klokcomputer en Eijson verlichting
Echteld	Ooisestraat 1	€ 2.330	Vervangen luidcomputer en luidmotor
Dodewaard	Waalbandijk 58	€ 6.865	Vervangen luidmotor en Eijson verlichting
IJzendoorn	Dorpsstraat 30	€ 5.460	Vervangen klokcomputer en Eijson verlichting
Totaal		€ 30.060	

Naast de monumentale kerktorens en -klokken is team gebouwenbeheer ook verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud aan circa 60 gedenktekens en monumenten, aanwezig in de openbare ruimte en het gemeentehuis (zoals historische glas- en loodramen en deuren). In bijlage 3 is een overzicht van gedenktekens en monumenten bijgevoegd die door team gebouwenbeheer worden beheerd en onderhouden. Verder worden de monumentale geveldelen en plaquettes in historische kerktorens als onderdeel van deze kerktorens gezien en in het meerjarig onderhoud van de kerktorens meegenomen (op basis van de NEN 2767 inspecties, waarvoor vanwege het monumentale karakter subsidies zijn verstrekt, zie overzicht hierboven).

De gedenktekens en monumenten maakte geen onderdeel uit van de NEN 2767 inspecties, maar verlangen wel onderhoud. Op basis van ervaringscijfers wordt ondanks dat het onderhoud waarde toevoegt aan de kwalitatieve en meerjarige instandhouding van de monumenten, door de accountant aanbevolen om daarvoor bedragen op te nemen in de exploitatiebegroting. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat ieder jaar circa 15 gedenktekens en monumenten ter waarde van gemiddeld € 200 per object onderhoud krijgen (cyclische aanpak om in 4 jaar onderhoud te plegen aan alle monumenten/gedenktekens).

omschrijving	2022	2023	2024	2025	totaal
Onderhoud aan circa 60 gedenktekens/monumenten	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 12.000

c. Gebouwen met een gemeentelijke functie

Team gebouwenbeheer beheert, onderhoudt en exploiteert gebouwen met een gemeentelijke functie, zoals het gemeentehuis in Opheusden en de gemeentewerven in Kesteren (verhuurd aan Avri voor onderhoud aan de openbare ruimte) en Opheusden (werkplaats en opslag van team gebouwenbeheer en team civiel).

In het verlengde van de werf in Opheusden beschikt team gebouwenbeheer over 2 kleine bestelwagens, waarvan 1 servicevoertuig beschikbaar is voor de onderhoudsmedewerker en 1 voertuig voor het gehele team voor bezoeken aan de gemeentelijke gebouwen. De praktijk wijst inmiddels uit dat het servicevoertuig te klein en inefficiënt is voor de opslag en het vervoer van gereedschappen en materialen. Daarom pleit team gebouwenbeheer voor vervanging van het servicevoertuig door een grotere onderhoudsbus. Daarbij zal worden ingezet op vervanging door een duurzaam aangedreven vervoersmiddel. Exclusief inruil van het huidige voertuig heeft team gebouwenbeheer in de vorm van een investeringsbudget het volgende bedrag nodig voor vervanging/inruil:

Omschrijving	2022	2023	2024	2025
Vervanging voertuig gebouwenbeheer	€ 30.000 ¹⁶			

Voor de gemeentewerf in Opheusden wordt de kanttekening geplaatst dat een deel van het terrein op de nominatie staat voor afstoting in het kader van de gemeentelijke grondexploitatie. Team

¹⁶ Bij het schrijven van dit beheerplan moet de meest ideale afweging nog worden gemaakt om de bestelbus te kopen of te leasen.

gebouwenbeheer vervult geen actieve rol bij deze grondexploitatie. Qua exploitatie en onderhoud doet de afstoting van een deel van het terrein geen afbreuk aan de instandhouding van het gebouw, maar moet wel rekening worden gehouden met een kleiner opslagterrein.

Het gemeentehuis vervult een gemeentelijke functie voor de huisvesting van het bestuurlijk en ambtelijk orgaan, ontvangst van bezoekers en leveren van uiteenlopende diensten aan bewoners.

Uit de NEN 2767 inspecties zijn onderstaande bedragen aangereikt voor instandhouding van de gemeentewerven en het gemeentehuis (en bijbehorende terreinen en installaties). Kleinschalige elementen uit deze inspecties zijn toegevoegd aan de exploitatiebegroting als onderdeel voor het dagelijks onderhoud. Aan onderstaande bedragen liggen grotere of te clusteren werken, leveringen of diensten ten grondslag, die bijdragen aan een meerjarige, kwalitatieve instandhouding. Daarvoor wordt de vorming van een voorziening wenselijk geacht.

Functie	Plaats	MJOP 2022	MJOP 2023	MJOP 2024	MJOP 2025	Totaal
Gemeentehuis	Opheusden	€ 100.231	€ 48.040	€ 57.715	€ 40.521	€ 246.507
Gemeentewerf	Opheusden	€ 9.641	€ 530	€ 0	€ 6.495	€ 16.666
Gemeentewerf	Kesteren	€ 2.467	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.467
Totaal		€ 112.339	€ 48.570	€ 57.715	€ 47.016	€ 265.640

Bovenstaande bedragen worden in bijlage 2 onder voorzieningen in een verzameloverzicht weergegeven.

Bij het gemeentehuis wordt een belangrijke kanttekening geplaatst. Onder regie van het MT+ is door een werkgroep een plan van aanpak (PvA) uitgewerkt hoe aan het einde van Covid-19 het gemeentehuis weer open kan worden gesteld voor medewerkers (was tijdens Covid-19 afgeschaald naar circa 70 werkplekken). Dit PvA voor het project “werken na corona” verschaft duidelijkheid over de aandachtspunten die in acht moeten worden genomen om vanuit de huidige inrichting en vormgeving van het gemeentehuis qua werkplekken en kantoor-, stilte- en vergaderruimtes op termijn te komen tot de introductie van hybride werken. Dit kan een verschuiving teweegbrengen om het aantal werkplekken te verminderen ten faveure van kantoor-, stilte- en vergaderruimtes voor samenkomst en overleg. Vooralsnog wordt na volledige openstelling na Covid-19 het gemeentehuis gemonitord door de afdeling Bedrijfsvoering in hoeverre mensen thuiswerken of op het gemeentehuis. Deze monitor moet uitwijzen of er sprake is van een natuurlijke manier van verminderd gebruik van het gemeentehuis met evenredige behoefte aan vaste werkplekken of dat het management daaraan sturing moet geven.

Voor de langere termijn bestaat de ambitie om meer ruimte te creëren voor kantoor-, stilte- en vergaderruimtes en vaste werkplekken daarop in te leveren (mocht de monitor daarvoor ruimte aantonen). Dit zal verkenningen/inspanningen en kosten met zich meebrengen op het gebied van bouwkundige en installatietechnische vraagstukken, oplossingen en veranderingen. Bij het schrijven van dit beheerplan is dit nog een pril uitgesproken managementambitie waarvan de impact nog niet is te overzien. Uiteraard zal bij concretisering via ambtelijke en bestuurlijke communicatiewegen en

geijkte P&C momenten besluitvorming worden gevraagd en inzicht worden verschaft in de bijbehorende maatregelen en kosten/investeringen.

Voor de exploitatie van het gemeentehuis in Opheusden en de gemeentewerven in Kesteren en Opheusden worden de volgende exploitatiebudgetten aanbevolen voor het dagelijks beheer, onderhoud en exploitatie van deze gebouwen (inclusief kleine elementen uit de NEN 2767 inspecties).

Functie	Plaats	2022	2023	2024	2025	Totaal
Gemeentehuis	Opheusden	€ 446.143	€ 445.275	€ 445.266	€ 445.258	€ 1.781.942
Werkplaats	Opheusden	€ 56.215	€ 55.799	€ 53.803	€ 53.166	€ 218.983
Gemeentewerf	Kesteren	€ -33.840	€ -33.729	€ -33.731	€ -33.698	€ -134.998
Totaal		€ 468.518	€ 467.345	€ 465.338	€ 464.726	€ 1.865.927

Bovenstaande exploitatiebegroting is ook in het verzameloverzicht onder bijlage 2 meegenomen. De exploitatiekosten bij de gemeentewerf in Kesteren zijn lager dan de opbrengsten.

d. Overige gebouwen

Team gebouwenbeheer is ook verantwoordelijk voor enkele (kleine) gebouwen en/of objecten die geringe waarde toevoegen aan de gemeentelijke vastgoedportefeuille, op de nominatie staan om te worden afgestoten of waarvan de grond strategische waarde vertegenwoordigt voor herbestemming of verkoop (en geen direct functioneel nut heeft). Dit varieert van een damwandloods in Opheusden (Hamsestraat 77), antikraak woning in Ochten (Lambartus van Ingenstraat 2) die naar verwachting zal verdwijnen voor de ontwikkeling van het nieuwe centrumplan Ochten, volière in Opheusden en kleinschalige objecten op begraafplaatsen, zoals bergingen, schuren en baarhuisjes, veelal voor opslag van begraafplaats gerelateerd onderhoudsmaterieel. Daarvoor worden onderstaand de meerjarige begrotingen kleinschalige exploitatiebudgetten aanbevolen voor dagelijks onderhoud (waaronder het opheffen van calamiteiten, storingen, klachten en schades). De kosten voor het fysieke onderhoud aan de bergingen, schuren en baarhuisjes worden separaat in een overzicht uitgedrukt op basis van de uitgevoerde NEN 2767 inspecties.

Kostenplaats 35300020 Vastgoedbeheer overige gemeentelijke gebouwen				
2022	2023	2024	2025	totaal
€ 4.763	€ 4.763	€ 4.763	€ 4.763	€ 19.052

Bovenstaande exploitatiebegroting wordt ook in het verzameloverzicht onder bijlage 2 meegenomen.

Een noemenswaardig gebouw dat eind 2020 is afgestoten is aula Markhof op begraafplaats Markstraat in Opheusden. Kosten en opbrengsten voor deze aula werden verantwoord op kostenplaats 37500100 Rouwcentrum Markstraat. In geval deze kostenplaats wordt opgeheven moet rekening worden gehouden dat op de betreffende begraafplaats een stenen berging en klokkenstoel onder beheer en onderhoud blijft van team gebouwenbeheer. Het heeft de voorkeur om deze berging en klokkenstoel toe te voegen aan kostenplaats 37500110 (baarhuisjes en schuren, zie onderstaand overzicht).

De gemeente Neder-Betuwe neemt uit praktische overwegingen nutsvoorzieningen voor de berging, klokkenstoel en watertappunten af bij de eigenaar van de aula waarvoor jaarlijks € 750 wordt betaald. In overleg met Financiën is besloten om vanaf 2021 daarvoor budget van team gebouwenbeheer over te hevelen naar de beheerder begraafplaatsen.

In onderstaand overzichten worden de noodzakelijke meerjarig onderhoudsbudgetten op basis van de uitgevoerde NEN 2767 inspecties voor de baarhuisjes, bergingen en schuren weergegeven, waarbij een onderscheid is gemaakt naar bedragen die de vorming van een voorziening rechtvaardigen en bedragen die in relatie staan tot het dagelijks onderhoud (respectievelijk overzicht 1 en 2).

Kostenplaats 37500110 Baarhuisjes en schuren (overzicht 1)						
kostensoort	omschrijving	2022	2023	2024	2025	totaal
7380100	Berging begraafplaats Markstraat	€ 0	€ 0	€ 2.351	€ 0	€ 2.351
7380100	Schuur De Hoef 1a Ochten	€ 4.098	€ 0	€ 0	€ 491	€ 4.589
7380100	Schuur Kalkestraat Dodewaard	€ 4.405	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.405
7380100	Baarhuis Dalwagenseweg Opheusden	€ 7.134	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.134
7380100	Baarhuis Nedereindsestraat Kesteren	€ 10.432	€ 0	€ 0	€ 0	€ 10.432
totaal		€ 26.069	€ 0	€ 2.351	€ 491	€ 28.911

Bovenstaande bedragen worden in bijlage 2 onder voorzieningen in een verzameloverzicht weergegeven.

Hieronder het overzicht van bedragen uit de NEN 2767 inspecties voor de baarhuisjes, bergingen en schuren die door hun kleinschaligheid in relatie staan tot het dagelijks onderhoud en aan de exploitatiebegroting kunnen worden toegevoegd.

Kostenplaats 37500110 Baarhuisjes en schuren (overzicht 2)						
kostensoort	omschrijving	2022	2023	2024	2025	totaal
7380040	Verzekeringen	€ 40	€ 40	€ 40	€ 40	€ 160
7380100	Berging begraafplaats Markstraat	€ 361	€ 56	€ 193	€ 102	€ 713
7380100	Schuur De Hoef 1a Ochten	€ 302	€ 0	€ 82	€ 52	€ 436
7380100	Schuur Kalkestraat Dodewaard	€ 161	€ 27	€ 28	€ 29	€ 245
7380100	Baarhuis Dalwagenseweg Opheusden	€ 398	€ 0	€ 0	€ 96	€ 493
7380100	Baarhuis Nedereindsestraat Kesteren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 17	€ 17
7740000	Toerekening rente- en kapitaallasten	€ 1.014	€ 1.014	€ 1.014	€ 1.014	€ 4.056
totaal		€ 2.276	€ 1.137	€ 1.357	€ 1.350	€ 6.120

Bovenstaande bedragen zijn ook meegenomen in het exploitatie-verzameloverzicht in bijlage 2.

e. Welzijnsgebouwen

De gemeente is eigenaar van 5 welzijnsgebouwen die voor verschillende verenigingen en/of instanties een sociale of maatschappelijke functie vervullen.

Bij Columbus in Ochten is sprake van minimaal gebruik door Stichting Welzijnsactiviteiten (SWAN, 4 uur per week). In overleg met de afdeling Sociale Pijler legitimeert dit de vraag in hoeverre intensief, meerjarig onderhoud wenselijk is om een onrendabele exploitatie te voorkomen. Bij de heroverwegingsoperatie voor 2022 en verder komt dit gebouw in aanmerking voor sobere instandhouding als strategisch vastgoed tot sprake is van de realisatie van het nieuw centrumplan Ochten.

De Notenbalk in Opheusden wordt op basis van een huurovereenkomst sinds 1999 gebruikt door muziekvereniging Kunst & Vriendschap. In 2021 zijn onderhandelingen gestart met deze muziekvereniging om tot een marktconforme huurprijs te komen en de mogelijkheden van medegebruik door de naastgelegen Hervormde school af te stemmen. Dit om capaciteitsproblemen in de onderwijshuisvesting op te vangen, extra huurinkomsten te genereren en een exploitatietekort op dit gebouw weg te nemen. In 2021 heeft dit geresulteerd in een verkenning om de bovenverdieping van dit gebouw voor onderwijs geschikt te maken. De ambitie bestaat om dit werk nog in 2021 uit te voeren en daarvoor dekking te vinden binnen de begroting van 2021. In de exploitatiebegroting wordt vanaf 2022 een bedrag opgevoerd voor extra huurinkomsten vanuit de Hervormde school (gebruik bovenverdieping als 1 klaslokaal). Door deze maatregel komt dit gebouw bij de heroverwegingsoperatie niet langer in aanmerking voor afstoting.

De Hoenderik vervult de functie van jeugdsoos in Kesteren en wordt gebruikt door de jongerensociëteit Marquee. De Hoenderik maakt in pandig onderdeel uit van gymzaal Kesteren.

Het Trefpunt in Kesteren wordt gehuurd door 2 partijen: Christengemeente Filadelfia voor het gebruik als kerk en door Speeltheek Olleke Bolleke voor de uitleen van speelgoed. Daaraan liggen huurovereenkomsten ten grondslag¹⁷. Dit gebouw ligt in een strategische omgeving met scholen die met capaciteitsproblemen kampen en waar parkeren en verkeersafwikkeling een aandachtspunt vormt. Daardoor is het Trefpunt in de heroverwegingsoperatie voor 2022 en verder ingebracht om na te denken over een herbestemming. Daarbij wordt wel de kanttekening geplaatst om rekening te houden met de belangen van de huidige huurders, wellicht een ander alternatief te bieden en onderhoud naar een sober niveau af te schalen zolang de toekomstige bestemming onduidelijk blijft.

De Snellenburg is een aanpalend gebouw aan sporthal De Biezenwei in Opheusden en in 2018 in pandig gerenoveerd en kent een diversiteit aan huurders en gebruikers. Zo is er een consultatiebureau gevestigd, SWAN, STMR, muziekschool en een activiteitenvereniging voor ouderen. Dit gebouw is een voorbeeld van een verzamelgebouw waarin diverse instanties zijn gehuisvest (integrale huisvesting).

¹⁷ Voor de Filadelfia kerk bestaat een huurovereenkomst die steeds stilzwijgend met een jaar kan worden verlengd, die voor het eerst 6 maanden voor de eerstvolgende verlengingsdatum van 1 juni 2022 opgezegd kan worden. Voor de Speeltheek gelden dezelfde contractbepalingen met die nuancering dat de eerstvolgende verlengingsdatum 1 mei 2022 betreft.

Uit de NEN 2767 inspecties kwamen ter dekking van het groot onderhoud de volgende bedragen voort, waarvoor wordt geadviseerd een voorziening te vormen, omdat de werken, leveringen en diensten een jaaroverschrijdend karakter kunnen hebben en bijdragen aan een meerjarige kwalitatieve instandhouding. Daarbij wordt de kanttekening geplaatst dat uit de NEN 2767 inspecties ook kleinschalige onderwerpen/bedragen voortkwamen die in relatie staan tot het dagelijks onderhoud en als zodanig zijn meegenomen in onderstaande exploitatiebegrotingen.

Naam cultuurgebouw	Adres	2022	2023	2024	2025	totaal
Columbus	Bagijnestraat 1	€ 4.043	€ 0	€ 1.018	€ 10.467	€ 15.528
Notenbalk	Hamsestraat 6	€ 5.356	€ 0	€ 3.083	€ 19.883	€ 28.322
Snellenburg	Vuurdoornstraat 2	€ 1.999	€ 0	€ 748	€ 14.866	€ 17.613
Hoenderik	Nedereindsestraat 27c	€ 1.798	€ 3.283	€ 0	€ 0	€ 5.081
Trefpunt	Pieter C. Hoofdstraat 10	€ 9.457	€ 17.454	€ 0	€ 833	€ 27.744
Trefpunt	Pieter C. Hoofdstraat 10a	€ 8.206	€ 0	€ 0	€ 1.099	€ 9.305
Totaal		€ 30.859	€ 20.737	€ 4.849	€ 47.148	€ 103.593

Bovenstaande bedragen zijn in bijlage 2 onder voorzieningen in een verzameloverzicht opgenomen.

Voor het dagelijks onderhoud en afhandeling van calamiteiten, schades, storingen en klachten worden onderstaande exploitatiebudgetten aanbevolen (inclusief kleinschalige zaken uit de NEN 2767 inspecties). Bij De Notenbalk zijn vanaf 2023 de huuropbrengsten verhoogd volgens de afspraak uit de heroverwegingsoperatie om het exploitatietekort te minimaliseren.

Naam cultuurgebouw	Adres	2022	2023	2024	2025	totaal
Columbus	Bagijnestraat 1	€ 8.321	€ 8.922	€ 8.897	€ 8.899	€ 35.039
Notenbalk	Hamsestraat 6	€ 4.826	€ 2.073	€ 2.091	€ 2.392	€ 11.382
Snellenburg	Vuurdoornstraat 2	€ -5.325	€ -5.629	€ -5.738	€ -5.767	€ -22.459
Hoenderik	Nedereindsestraat 27c	€ 11.660	€ 11.271	€ 11.168	€ 11.453	€ 45.552
Trefpunt	P.C. Hoofdstraat 10	€ 16.656	€ 15.337	€ 15.976	€ 16.123	€ 64.092
Totaal		€ 36.139	€ 31.973	€ 32.394	€ 33.099	€ 133.606

Bovenstaande bedragen zijn ook meegenomen in het exploitatie-verzameloverzicht in bijlage 2.

f. Tijdelijke (onderwijs)huisvesting

Schoolbesturen moeten vanaf 1 januari 2015 zelf voorzien in zowel het binnen als buiten onderhoud aan hun scholen, waar dat in het verleden een taak was van team gebouwenbeheer. Nuance hierop vormt het voorjaar van 2020 toen beleidsmedewerkers onderwijs van de afdeling Sociale Pijler door diverse schoolbesturen werden benaderd over een nijpend capaciteitsprobleem op de

onderwijshuisvesting. Het betrof de schoolbesturen van de basisscholen Sebaschool en De Wegwijzer¹⁸ en voortgezette onderwijsinstelling Pantarijn die een beroep op de gemeente hebben gedaan voor huisvestingscapaciteit. Vanuit de afdeling Sociale Pijler is vervolgens team gebouwenbeheer benaderd of het voormalig onderwijsgebouw aan de Tollenhof in Kesteren uitkomst kon bieden (zogenaamde Oude Pantarijn). Dit gebouw is onder beheer geplaatst van de gemeente/team gebouwenbeheer.

Medio 2020 heeft het college ingestemd om de mogelijkheden van tijdelijke onderwijshuisvesting in dit gebouw voor een looptijd van 5 jaar te onderzoeken. Daar het een oud en afgeschreven schoolgebouw betreft, is eenmalig budget (€ 25.000) ter beschikking gesteld om kwalitatief en veilig gebruik van het gebouw te onderzoeken. Door een onafhankelijke marktpartij is daaropvolgend een NEN 2767 inspectie uitgevoerd. Dit om een beeld te vormen over de noodzakelijke bouwkundige en installatietechnische maatregelen, eenmalige investeringen om het gebouw weer op een sober en doelmatig niveau te brengen en welke exploitatiebegroting voor verder gebruik en instandhouding noodzakelijk is. Los van het realiseren van een acceptabele onderwijsfunctie is de bestaande gymzaal ook op niveau gebracht om een capaciteitstekort op het bewegingsonderwijs weg te nemen. Vervolgens stond 2020 in het teken van maatregelen om het gebouw weer op een acceptabel onderwijsniveau te brengen. 2021 en verder staat in het teken van een versnelde en omvangrijke toetreding van scholen en leerlingen en de bijbehorende exploitatie te borgen.

Ondanks een gecalculerde begroting van circa € 1.280.000 heeft vanuit de gedachte van sober, veilig en doelmatig de gemeenteraad ingestemd met de volgende substantieel lagere exploitatiebegroting voor 2022 tot en met 2025 (Z/20/068208/RAAD/20/02765). Onderstaand een weergave.

Kostenplaats: 34202010 Tijdelijke huisvesting in vm. Pantarijn					
Kostensoort	Omschrijving	2022	2023	2024	2025
7210000	Betaalde belastingen	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500
7380010	Gas-/elektriciteitsverbruik	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 15.000
7380020	Waterverbruik	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 500
7380040	Verzekeringen	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000
7380050	Algemene benodigdheden	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 1000
7380090	Onderhoud openbare ruimte	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 1.250
7380100	Onderhoud/schoonmaak	€ 20.500	€ 20.500	€ 20.500	€ 20.500
7380120	Overige diensten	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 500
7439100	Onvoorziene lasten	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000
8360000	Verhuur gebouwen ¹⁹	€ -38.245	€ -38.245	€ -38.245	€ -19.122
Totaal		€ 55.255	€ 55.255	€ 55.255	€ 56.128

¹⁸ Basisschool De Wegwijzer maakte vanaf 2018 op basis van een antikraak overeenkomst al gebruik van een aantal leslokalen in het voormalig schoolgebouw aan de Tollenhof in Kesteren. Deze antikraak overeenkomst is voor het schooljaar 2020-2021 omgezet in een huurovereenkomst.

¹⁹ Inclusief een jaarbedrag van € 10.900 betaald door Pantarijn voor het gebruik van de gymzaal voor bewegingsonderwijs.

Bovenstaande budgetten zijn bij de besluitvorming in 2020 gebaseerd op de afname van 3 lokalen en gebruik van algemene ruimtes en sanitaire voorzieningen door basisschool De Wegwijzer, 0 lokalen door de Sebaschool, 0 lokalen door Pantarijn en beperkt gebruik van de gymzaal door Pantarijn. In 2021 is door acute behoefte aan onderwijsruimte voor het schooljaar 2021/2022 de noodzaak aan lokalen en gebruik van de gymzaal als volgt bijgesteld:

Behoefte aan leslokalen gedurende bepaald schooljaar				
School	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025
De Wegwijzer	3 lokalen	3 lokalen	3 lokalen	3 lokalen
Sebaschool	5 lokalen	5 lokalen	5 lokalen	5 lokalen
Pantarijn	5 lokalen	5 lokalen	5 lokalen	5 lokalen
Gebruik gymzaal per week				
De Wegwijzer	6 uur	6 uur	6 uur	6 uur
Sebaschool	7,5 uur	7,5 uur	7,5 uur	7,5 uur
Pantarijn	23,5 uur	23,5 uur	23,5 uur	23,5 uur

Bovenstaande, versnelde behoefte aan leslokalen en gebruik van de gymzaal heeft effect op de begroting van 2022 tot en met 2025, zoals meerkosten in de vorm van schoonmaak en omvangrijker onderhoud door intensiever gebruik. Daartegenover staan meeropbrengsten uit naar voren geschoven en omvangrijkere verhuur van niet eerdere begroot gebruik van leslokalen en gymzaal (via onderwijsbijdrage voor materiële instandhouding). In tegenstelling tot de vastgestelde begroting (zie overzicht hiervoor) heeft versnelde ingebruikname van leslokalen en de gymzaal een aanzienlijke afname van het exploitatietekort tot gevolg. Dit komt omdat de te voorziene kosten²⁰ minder zwaar wegen ten opzichte van de omvangrijkere huuropbrengsten. Aanbevolen wordt de begroting van 2022 tot en met 2025 als volgt aan te passen aan deze veranderingen:

Kostenplaats: 34202010 Tijdelijke huisvesting in vm. Pantarijn				
2022	2023	2024	2025	totaal
€ 9.212	€ 9.652	€ 9.652	€ 41.884	€ 70.400

Bovenstaande bedragen zijn ook meegenomen in het verzameloverzicht in bijlage 2.

Vooralsnog zijn alle bedragen op basis van een eerder advies vanuit de afdeling Financiën toegevoegd aan de exploitatiebegroting, maar heeft team gebouwenbeheer op de volgende gronden een voorkeur om daarvoor een voorziening te vormen:

- gaat om een gebouw wat meerjarig onderhoud moet krijgen en beheerd moet worden om in een kwalitatieve en veilige onderwijsfunctie te voorzien;

²⁰ Vanwege de oude staat van het gebouw bestaan er ook risico's van onvoorziene kosten en investeringen, zoals bedenkelijke kwaliteit van de dakbedekking, verouderde CV installaties, kwetsbare en energieverlindende enkele beglazing en ontbreken van luchtbehandelings- en ventilatiesystemen wat niet langer van deze tijd is.

- werken, leveringen en/of diensten laten zich niet keurig in een begrotingjaar vangen, waardoor het sturen op een exploitatiebegroting veel arbeidsintensiever is dan een meerjarige voorziening te vormen waarmee jaaroverschrijdend gewerkt kan worden;
- alle maatregelen voegen iets toe aan de kwalitatieve instandhouding van het gebouw tot 2026.

Verder is team gebouwenbeheer voor tijdelijke huisvesting verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud aan het voormalig peuterspeelzaalgebouw De Dijkkwetters aan de Anna van Burenlaan in Dodewaard. Momenteel is een deel van dit gebouw voor opslag ter beschikking gesteld aan Stichting Pepowo en is tijdelijk vanaf oktober 2020 de bibliotheek daar gehuisvest tot het moment van een overgang naar het nog te realiseren MFA Dodewaard. Aan de huisvesting van de bibliotheek ligt een huurovereenkomst ten grondslag waarmee een exploitatietekort tot de overgang naar het MFA wordt afgewend. De snelheid waarmee een overgang van de bibliotheek naar het MFA Dodewaard plaatsvindt, zal effect hebben op de exploitatiebegroting en de afweging of het gebouw voor herbesteding of afstoting in aanmerking komt. Op basis van de exploitatiebegroting 2021 wordt voor 2022 en verder de volgende exploitatiebegroting aanbevolen:

Kostenplaats: 34300060 Voormalig gebouw Dijkkwetters Anna van Burenlaan Dodewaard				
2022	2023	2024	2025	totaal
€ 10	€ -195	€ 16.579	€ 16.146	€ 32.540

Bovenstaande exploitatiebedragen zijn ook meegenomen in het exploitatie-verzameloverzicht in bijlage 2. In 2024 en 2025 is er sprake van een aanzienlijk exploitatietekort vanwege de geplande overgang van de bibliotheek naar het MFA in Dodewaard, waardoor de huuropbrengsten komen te vervallen. Dit vraagt op termijn om een besluit om het gebouw her te bestemmen (met nieuwe huurders) of in het kader van de grondexploitatie wellicht af te stoten.

Uit de NEN 2767 inspecties kwamen onderstaande bedragen naar voren voor instandhouding van dit gebouw waarvoor vanwege de aard en omvang van het werk een voorziening gevormd zou kunnen worden (kleinschalige zaken zijn aan bovenstaande exploitatiebegroting toegevoegd). Onderstaande bedragen worden in bijlage 2 onder voorzieningen in een verzameloverzicht weergegeven.

Naam gebouw	Adres	2022	2023	2024	2025	totaal
Dijkkwetters	Anna van Burenlaan	€ 3.188	€ 24.760	€ 5.445	€ 0	€ 33.393

g. Binnensportgebouwen

Team gebouwenbeheer beheert, onderhoudt en exploiteert 4 sporthallen en 3 gymzalen en is belast met de structurele verhuur aan scholen en verenigingen om bewegingsonderwijs en verenigingssport te faciliteren. In de sporthallen De Biezenwei in Opheusden, De Leede in Kesteren en De Eng in Dodewaard bestaat voor nog beschikbare uren de mogelijkheid van incidentele verhuur via online reservering en digitale betaling. Onderstaand een overzicht van de door team gebouwenbeheer beheerde binnensportgebouwen.

Adres	Locatie/gebouw
Nedereindsestraat 27b	Gymzaal Kesteren
Kasteelstraat 4	Sporthal De Leede in Kesteren
Achterstraat 27a	Gymzaal Echteld
Liniestraat 2a	Sporthal De Linie in Ochten
Dalwagen 78b	Sporthal De Eng Dodewaard
Fazantstraat 30	Sporthal De Biezenwei in Opheusden
Tollenhof 1	Gymzaal in tijdelijk onderwijsgebouw Kesteren

In 2021 is met de tijdelijke onderwijshuisvesting aan de Tollenhof in Kesteren ook de daar aanwezige gymzaal voorzien van een basisniveau aan noodzakelijke sportinventaris en is een facelift uitgevoerd aan de sportvloer om een tekort aan capaciteit voor bewegingsonderwijs af te wenden²¹. Daardoor wordt de Sebaschool, de Wegwijzer en Pantarijn de mogelijkheid geboden om bewegingsonderwijs daar te verzorgen. De kosten voor de dagelijkse exploitatie en meerjarige instandhouding van deze gymzaal wordt hier niet meegenomen. Deze zijn onder het hoofdstuk tijdelijke (onderwijs)huisvesting al meegenomen als onderdeel van het voormalig schoolgebouw aan de Tollenhof in Kesteren.

Voor sporthal De Eng in Dodewaard wordt de kanttekening geplaatst dat dit gebouw op de nominatie staat om te worden geïntegreerd in MFA Dodewaard. Begin 2021 heeft het college akkoord gegeven voor een verdiepingsslag op de vorming van het MFA Dodewaard, waarmee de raad heeft ingestemd. In het raadsbesluit met zaaknummer Z/20/073816/RAAD/20/02823 is de opdracht gegeven om te verkennen om het dagelijks beheer een verantwoordelijkheid te laten worden van het te vormen stichtingsbestuur en het onderhoud bij de gemeente te laten. Dit betekent dat voor de exploitatie van sporthal De Eng er rekening mee moet worden gehouden dat beheerkosten voor rekening van de gemeente komen te vervallen, een beheervergoeding aan het stichtingsbestuur daartegenover staat en onderhoud van de sporthal een gemeentelijke verantwoordelijkheid blijft. In 2022 en verder zal de vorming van en inzicht in de kosten en opbrengsten voor sporthal De Eng/MFA verder gestalte krijgen. Dit kan leiden tot een actualisatie van de begroting. In geval van financiële consequenties zal daarover uiteraard verantwoording worden afgelegd op de geijkte P&C momenten.

Uit de NEN 2767 inspecties worden ter dekking van het meerjarig onderhoud de volgende budgetten aanbevolen en op grond van eerdere genoemde overwegingen bij andere gebouwen daarvoor een voorziening te vormen (kleinschalige zaken uit de NEN 2767 inspecties zijn toegevoegd aan de exploitatiebegrotingen). Onderstaande bedragen worden in bijlage 2 onder voorzieningen in een verzameloverzicht weergegeven.

Naam binnensportgebouw	2022	2023	2024	2025	totaal
Gymzaal Kesteren	€ 4.495	€ 7.527	€ 0	€ 2.271	€ 14.293
Sporthal De Leede in Kesteren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 799	€ 799
Gymzaal Echteld	€ 0	€ 0	€ 9.855	€ 13.051	€ 22.906
Sporthal De Linie in Ochten	€ 6.742	€ 1.599	€ 0	€ 24.853	€ 33.194

²¹ Het niveau van sportinventaris is gebaseerd op het minimale niveau aan basisvoorzieningen om in het bewegingsonderwijs te voorzien. Bij het opstellen van dit beheerplan wordt gekeken of er aanvullingen met dito investeringen noodzakelijk zijn om aan het niveau van het basisonderwijs te voldoen. Dit kan onvoorziene investeringen tot gevolg hebben die daardoor niet in dit beheerplan zijn meegenomen.

Sporthal De Eng Dodewaard	€ 47.829	€ 2.007	€ 0	€ 44.734	€ 94.570
Sporthal De Biezenwei in Opheusden	€ 8.859	€ 531	€ 0	€ 58.438	€ 67.828
Gymzaal tijdelijk onderwijsgebouw Kesteren	Onder hoofdstuk tijdelijke (onderwijs)huisvesting meegenomen				
Totaal	€ 67.925	€ 11.664	€ 9.855	€ 144.146	€ 233.590

Onderstaand een begrotingsoverzicht voor de exploitatie van de binnensportgebouwen. Deze bedragen worden ook meegenomen in het exploitatie-verzameloverzicht in bijlage 2. Bij sporthal De Biezenwei is sprake van een exploitatieoverschot (kosten lager dan de opbrengsten).

Naam binnensportgebouw	2022	2023	2024	2025	totaal
Gymzaal Kesteren	€ 15.834	€ 15.766	€ 15.554	€ 15.425	€ 62.580
Sporthal De Leede in Kesteren	€ 18.779	€ 17.178	€ 16.586	€ 16.116	€ 68.659
Gymzaal Echteld	€ 9.081	€ 8.512	€ 7.897	€ 8.747	€ 34.237
Sporthal De Linie in Ochten	€ 31.904	€ 30.532	€ 30.163	€ 29.794	€ 122.393
Sporthal De Eng Dodewaard	€ 88.988	€ 88.315	€ 88.022	€ 87.950	€ 353.275
Sporthal De Biezenwei in Opheusden	€ -10.994	€ -11.111	€ -11.319	€ -11.280	€ -44.704
Gymzaal tijdelijk onderwijsgebouw Kesteren	Onder hoofdstuk tijdelijke (onderwijs)huisvesting meegenomen				
Totaal	€ 153.592	€ 149.192	€ 146.903	€ 146.753	€ 596.440

h. Sportinventaris en -vloeren en scheidingswanden

Zoals in het hoofdstuk hiervoor is toegelicht, draagt team gebouwenbeheer de verantwoordelijkheid voor het beheer, onderhoud en exploitatie van 7 binnensportgebouwen. Daaronder valt ook het beheer en onderhoud aan de sportinventaris, -vloeren en scheidingswanden om bewegingsonderwijs voor scholen en verenigingssport te ondersteunen.

Bij de sportinventaris gaat het over uiteenlopende accessoires, zoals (turn)banken, springbokken, evenwichtsbalken, matten (groot en klein), trampolines, basketbalinstallaties, volleybalnetten, ringenstelsels en mattenwagen. Voor veilig gebruik worden sportinventarissen jaarlijks geïnspecteerd door een deskundige partij. De kosten voor deze inspecties zijn in de exploitatiebegroting van de binnensportgebouwen meegenomen, evenals kleine sportmaterialen zoals ballen, hoepels, pylonen, etc.

Door een leverancier van sportinventaris is een inventarisatie uitgevoerd naar de vervangingsnoodzaak en veilige staat van de sportinventaris. Voor de vervangingsbehoefte gedurende de looptijd van dit beheerplan zijn uit deze inventarisatie de volgende kosten begroot voor kwalitatief en veilig gebruik en wordt aanbevolen een jaaroverschrijdende voorziening te vormen. Vanwege het omvangrijke karakter zijn de rapporten niet bijgevoegd bij dit beheerplan.

Sportinventaris					
Naam binnensportgebouw	2022	2023	2024	2025	totaal
Gymzaal tijdelijk onderwijsgebouw Kesteren	bij tijdelijke (onderwijs)huisvesting meegenomen				
Gymzaal Kesteren	€ 4.554	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.554
Sporthal De Leede in Kesteren	€ 21.440	€ 31.219	€ 12.862	€ 1.224	€ 66.745
Gymzaal Echteld	€ 21.123	€ 17.997	€ 6.834	€ 29.483	€ 75.438
Sporthal De Linie in Ochten (bovenzaal)	€ 1.363	€ 1.064	€ 4.319	€ 10.429	€ 17.174
Sporthal De Linie in Ochten (benedenzaal)	€ 32.618	€ 5.556	€ 9.465	€ 18.094	€ 65.733
Sporthal De Eng Dodewaard	€ 24.609	€ 71.171	€ 1.141	€ 4.811	€ 101.731
Sporthal De Biezenwei in Opheusden	€ 37.510	€ 21.706	€ 11.516	€ 10.127	€ 80.858
Totaal	€ 143.216	€ 148.713	€ 46.136	€ 74.167	€ 412.233

Met uitzondering van de gymzalen beschikken de sporthallen over scheidingswanden. Door deze scheidingswanden kunnen zaaldelen zonder overlast afzonderlijk door scholen en/of verenigingen worden gebruikt. De staat van de scheidingswanden is in 2019 en 2020 geïnspecteerd door een gespecialiseerd bedrijf. Onderstaand een kostenoverzicht dat uit de inspecties naar voren kwam. Wenselijk is daarvoor een voorziening of investeringsbudgetten (> € 25.000) te vormen omdat bij een goede technische staat uit kostenoverwegingen vervanging na inspectie jaaroverschrijdend kan worden uitgesteld. Vanwege het omvangrijke karakter zijn de rapporten niet bijgevoegd bij dit beheerplan.

Scheidingswanden					
Naam binnensportgebouw	2022	2023	2024	2025	totaal
Gymzaal Kesteren	Geen scheidingswanden				
Gymzaal Echteld	Geen scheidingswanden				
Gymzaal tijdelijk onderwijsgebouw Kesteren	Geen scheidingswanden				
Sporthal De Leede in Kesteren	€ 0	€ 12.863 ²²	€ 0	€ 0	€ 12.863
Sporthal De Linie in Ochten	€ 8.820 ²³	€ 0	€ 0	€ 0	€ 8.820
Sporthal De Eng Dodewaard	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sporthal De Biezenwei in Opheusden	€ 9.702 ²⁴	€ 0	€ 0	€ 0	€ 9.702
totaal	€ 18.522	€ 12.863	€ 0	€ 0	€ 31.385

Op grond van de financiële richtlijnen moet onderstaand bedrag als investering worden aangemerkt en als zodanig ook in het verzameloverzicht investeringen in bijlage 2 weergegeven.

Scheidingswanden						
Gebouw	Plaats	2022	2023	2024	2025	totaal
Sporthal De Eng	Dodewaard		€ 39.225			€ 39.225
totaal		€ 0	€ 39.225	€ 0	€ 0	€ 39.225

²² Betreft vervanging van het aandrijfaggregaat en valbeveiligingen (2023).

²³ Betreft vervanging van het windwerk (verschoven werk uit 2021).

²⁴ Betreft vervanging van het windwerk (2022).

Kosten voor klein onderhoud, inspecties en schadeherstel aan de scheidingswanden worden gedekt uit de exploitatiebegroting van de binnensportgebouwen.

Sportvloeren in de binnensportgebouwen vormen een onderdeel om veilig bewegingsonderwijs en verenigingssport mogelijk te maken. De kwaliteit van de sportvloeren is in 2020 door een specialistisch bedrijf geïnspecteerd. Uit de inspecties zijn onderstaande budgetten voorgesteld voor meerjarig onderhoud aan de sportvloeren waarvoor wordt aanbevolen daarvoor een jaaroverschrijdende voorziening of investeringsbudgetten (> € 25.000) te vormen. Vanwege het omvangrijke karakter zijn de rapporten niet bijgevoegd bij dit beheerplan.

Sportvloeren					
Naam binnensportgebouw	2022	2023	2024	2025	totaal
Gymzaal Kesteren	€ 8.169	€ 0	€ 0	€ 0	€ 8.169
Sporthal De Leede in Kesteren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Gymzaal Echteld	Sportvloer in 2020 facelift gehad ²⁵				
Sporthal De Linie in Ochten (beneden zaal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sporthal De Linie in Ochten (boven zaal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sporthal De Eng Dodewaard	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sporthal De Biezenwei in Opheusden	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Gymzaal tijdelijk onderwijsgebouw Kesteren	Al onder tijdelijke onderwijshuisvesting meegenomen				
Totaal	€ 8.169	€ 0	€ 0	€ 0	€ 8.169

Op grond van de financiële richtlijnen moeten de volgende bedragen als investering worden aangemerkt en zijn als zodanig ook in het verzameloverzicht investeringen in bijlage 2 weergegeven.

Sportvloeren						
Gebouw	Plaats	2022	2023	2024	2025	totaal
Sporthal De Leede	Kesteren	€ 31.583				€ 31.583
Sporthal De Linie (benedenzaal)	Ochten		€ 34.641			€ 34.641
Sporthal De Eng	Dodewaard	€ 29.254				€ 29.254
Sporthal De Biezenwei	Opheusden	€ 27.578				€ 27.578
totaal		€ 88.415	€ 34.641	€ 0	€ 0	€ 123.056

In de exploitatiebegroting van de binnensportgebouwen zijn jaarlijks bedragen opgenomen voor klein onderhoud, inspecties en klein schadeherstel aan de sportvloeren. Voor de gymzaal in het tijdelijk onderwijsgebouw in Kesteren is daarvoor budget begroot binnen de begroting onder hoofdstuk tijdelijke (onderwijs)huisvesting.

Bovenstaande bedragen met betrekking tot de sportinventaris, scheidingswanden en sportvloeren worden in bijlage 2 afhankelijk van de financiële richtlijnen in verzameloverzichten als voorziening en/of investering weergegeven.

²⁵ Facelift is het ontvetten en schuren van de sportvloer, aanbrengen facelift, stellen vloervoorzieningen en aanbrengen belijningen.

i. Meubilair gemeentehuis

Team Gebouwenbeheer is verantwoordelijk voor het periodiek onderhoud aan en/of vervanging van het meubilair in het gemeentehuis in Opheusden. In 2019 is door een erkend kantoorinrichtingsbedrijf het meubilair in kaart gebracht voor circa 140 werkplekken, kantoor-, stilte- en vergaderruimtes, B&W kamers, raadszaal, fractieruimtes, etc. Dit heeft geresulteerd in een meerjarig vervangingsplan en -begroting op basis van de economische levensduur en marktconforme vervangingsprijzen. Onderstaand een overzicht wat uit deze inventarisatie voortkwam.

Verdieping	Bouwdeel	2022	2023	2024	2025	Toelichting
begane grond	A	€ 17.600	€ 0	€ 0	€ 0	B&W kamers
begane grond	B	€ 36.030	€ 0	€ 1.800	€ 0	front office
begane grond	C	€ 94.230	€ 0	€ 0	€ 0	groene afdeling
begane grond	D	€ 119.575	€ 0	€ 0	€ 0	raadzaal en kantine
1e verdieping	A	€ 23.730	€ 0	€ 5.300	€ 0	B&W kamers en oude trouwzaal
1e verdieping	B	€ 47.830	€ 0	€ 2.200	€ 0	secretariaat en paarse zone
1e verdieping	C	€ 65.525	€ 0	€ 8.030	€ 0	paarse afdeling
1e verdieping	D	€ 21.930	€ 0	€ 0	€ 0	fractiekamers + skybox
zolder	A	€ 13.050	€ 0	€ 0	€ 0	
totaal		€ 421.900	€ 0	€ 17.330	€ 0	

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat het zwaartepunt van vervanging ligt in 2022, waarvoor in het verleden nooit adequate financiële dekking is geregeld. Aanleiding voor vervanging vormt het meubilair wat op zijn laatst in 2012 is aangeschaft en bij een economische levensduur van 5 tot en met 10 jaar (afschrijvingstermijn) in aanmerking komt voor vervanging. Op de volgende gronden wil team gebouwenbeheer daarvan afwijken:

- dat inspecties regelmatig uitwijzen dat meubilair wat economisch is afgeschreven, technisch nog in redelijke staat verkeert en nog jaren meekan;
- dat de vervangingsprijzen aanzienlijk zijn in verhouding tot de prijzen voor refurbishing of herstoffering²⁶;
- dat de heroverwegingsoperatie voor 2022 en verder het rechtvaardigt om zorgvuldig om te gaan met publieke gelden en om terughoudendheid vraagt voor omvangrijke investeringen in het ambtelijk apparaat;
- dat Covid-19 het thuiswerken nog nadrukkelijker op de kaart heeft gezet en de aanzet vormt tot hybride werken. Daardoor kunnen vraagtekens worden geplaatst of het reëel is om het aantal werkplekken wat voor het uitbreken van Covid-19 aan de orde was intact te laten of juist ruimte biedt om het aantal werkplekken en investeringen in meubilair af te bouwen.

²⁶ Zo kost vervanging van een bureaustoel en elektrisch bediend bureau respectievelijk € 650 en € 950 wat in geval van refurbishing of herstoffering slechts € 125 tot € 375 is.

Op basis van bovenstaande overwegingen wil team gebouwenbeheer aan de hand van inspecties de technische levensduur regelmatig beoordelen en inzetten op refurbishing/herstoffering in plaats van -waar mogelijk- vervanging door nieuw meubilair. Op deze gronden denkt team gebouwenbeheer het meubilair met de volgende dekking in stand kan houden waarvoor het wenselijk is een investeringsbudget te vormen (welke in het verleden nooit bestond door het ontbreken van een vervangingsplan).

verdieping	bouwdeel	2022	2023	2024	2025	toelichting
begane grond	A	€ 5.000	€ 2.000	€ 2.250	€ 2.500	B&W kamers
begane grond	B	€ 5.000	€ 2.000	€ 2.250	€ 2.500	front office
begane grond	C	€ 7.500	€ 4.000	€ 4.500	€ 4.750	groene afdeling
begane grond	D	€ 5.000	€ 4.000	€ 4.500	€ 4.750	raadzaal en kantine
1e verdieping	A	€ 5.000	€ 2.000	€ 2.250	€ 2.500	B&W kamers en oude trouwzaal
1e verdieping	B	€ 5.000	€ 4.000	€ 4.500	€ 4.750	secretariaat en paarse zone
1e verdieping	C	€ 7.500	€ 4.000	€ 4.500	€ 4.750	paarse afdeling
1e verdieping	D	€ 5.000	€ 2.000	€ 2.250	€ 2.500	fractiekamers + skybox
zolder	A	€ 5.000	€ 2.000	€ 2.250	€ 2.500	
totaal		€ 55.000	€ 26.000	€ 29.250	€ 31.500	

In bovenstaand overzicht is vanuit de heroverwegingsgedachte geen rekening gehouden met eenmalige uitbreidingen waarvoor geen directe functionele noodzaak bestaat.

Zwaartepunt voor de dekking ligt in 2022 bij refurbishing/herstoffering van het meubilair en de jaren daaropvolgend geringere, oplopende bedragen te reserveren voor instandhouding in de vorm van kleinschalige vervangingen, klein onderhoud en reparaties. Het is wenselijk om een voorziening voor meubilair te vormen om jaaroverschrijdend te kunnen schuiven met uitgaven, als inspecties uitwijzen dat de noodzaak van vervanging of onderhoud kan worden uitgesteld. Het label voorziening lijkt ook legitiem omdat refurbishing/herstoffering bijdraagt aan de meerjarige, kwalitatieve instandhouding van het meubilair.

Het MT+ heeft zich in juli 2021 op het standpunt gesteld dat “het werken na corona” een belangrijk ijkmoment vormt om te bezien of de huidige inrichting van het gemeentehuis in Opheusden qua werkplekken -met dito meubilair- op termijn nog past bij de introductie van het hybride werken. Dit kan een verschuiving teweegbrengen om het aantal werkplekken te verminderen ten faveure van kantoor-, stilte- en vergaderruimtes voor samenkomst en overleg. Vooralsnog wordt na volledige openstelling van het gemeentehuis na Covid-19 vanuit de afdeling Bedrijfsvoering gemonitord in hoeverre mensen thuiswerken of op het gemeentehuis. Dit om te zien of er sprake is van een natuurlijke manier van verminderd gebruik van het aantal werkplekken of dat het management door maatregelen daaraan sturing wil geven. In bovenstaande kostenraming is vooralsnog niet uitgegaan dat team gebouwenbeheer verantwoordelijkheid draagt voor het vormen van een vervangingsbudget om thuiswerkfaciliteiten te ondersteunen. Dat ligt vooralsnog bij het MT+ om daarover beleid te formuleren en dekking te regelen. Uiteraard zal via de geijkte P&C momenten daarvoor aandacht

worden gevraagd, wanneer daarover meer duidelijkheid bestaat en team gebouwenbeheer daarbij een rol moet vervullen.

Op termijn moet er rekening mee worden gehouden dat vermindering van de vaste werkplekken en toename van het aantal kantoor-, stilte- en vergaderruimtes zowel qua meubilair als in bouwkundige in installatietechnische zin ingrijpende, arbeidsintensieve en kostbare maatregelen tot gevolg kunnen hebben. Gedurende de looptijd van dit beheerplan zal deze ontwikkeling gaandeweg een vervolg krijgen via eerdergenoemde werkgroep. Dit zal om verantwoording vragen op de geijkte P&C momenten als het gaat over de budgettaire gevolgen en bestuurlijke besluitvorming over toekomstige keuzes.

j. Valbeveiliging

Team gebouwenbeheer beheert een aantal hoge gebouwen, zoals sporthallen en het gemeentehuis, waar bij het werken op hoogte het risico van valgevaar aanwezig is, met kans op letsel en/of materiële schade. Die kans is aanwezig, omdat regelmatig op hoge daken wordt gewerkt variërend van het vervangen en/of reinigen van daken en goten, onderhoud plegen aan de dakbedekking, plaatsen van PV panelen of plegen van onderhoud aan buiten geplaatste voorzieningen voor verwarmings-, ventilatie- of luchtbehandelingssystemen.

Naast kwalitatief werk hecht team gebouwenbeheer aan het veilig uitvoeren van alle werkzaamheden. Daarin volgt team gebouwenbeheer de Arboret op het gebied van valbeveiliging, door maatregelen te treffen voor het veilig werken boven 2,5 meter hoogte.

Conform het uitgangspunt uit het vorig beheerplan zijn door een erkend bedrijf in 2020 RI&E's uitgevoerd bij gebouwen met een valhoogte vanaf 2,5 meter. Deze RI&E's hebben een beeld verschaft welke maatregelen op het gebied van valbeveiliging noodzakelijk zijn.

De RI&E's hebben tot gevolg gehad dat vanaf 2020 team gebouwenbeheer via een protocol al tijdelijke maatregelen voor aannemers, installateurs en eigen medewerkers voorschrijft over het veilig betreden van hoge daken. Op basis van de aanbevelingen uit de RI&E's is via een meervoudig onderhandse aanbesteding bij 3 bedrijven een uitvraag gedaan over de investeringen in de aanbevolen maatregelen. Uiteindelijk heeft gunning plaatsgevonden aan een marktpartij die tegen de laagste kosten kwalitatief de gewenste maatregelen kan treffen.

De eerste valbeveiligingsmaatregelen worden in 2021 getroffen (met dekking uit de begroting van 2021), die in 2022 een vervolg moeten krijgen. Onderstaand worden de investeringen weergegeven die in 2022 nog een vervolg moeten krijgen, inclusief de jaarlijkse inspecties naar de mate waarin de getroffen maatregelen nog voldoen. Daar het gaat om nieuwe toevoegingen aan de gemeentelijke gebouwen wordt aanbevolen deze als voorziening aan te merken in de begroting.

Adres	Plaats	Maatregelen 2022
Cultuurgebouw Trefpunt	Kesteren	€ 9.289
Gemeentewerf	Kesteren	€ 3.424
Gemeentehuis	Opheusden	€ 15.189
Gymzaal Echteld	Echteld	€ 15.667
Sporthal De Eng	Dodewaard	€ 21.853
Sporthal de Linie	Ochten	€ 14.819
Gymzaal Kesteren	Kesteren	€ 11.674
Schoolgebouw Tollenhof 1	Kesteren	€ 21.283
Totaal		€ 113.198

Onderstaande valbeveiligingsmaatregelen moeten op basis van een bedrag > € 25.000 worden aangemerkt als investering.

Adres	Plaats	Maatregelen 2022
Sporthal De Biezenwei	Opheusden	€ 27.643
Sporthal De Leede	Kesteren	€ 30.486
Totaal		€ 58.129

In bijlage 2 worden zowel de kosten die ten laste van de voorzieningen als investeringsbudgetten moeten worden gebracht in de betreffende verzameloverzichten weergegeven.

k. NEN 3140

Team gebouwenbeheer is belast met het beheer en onderhoud aan elektrische installaties (waaronder ook PV panelen) in de gemeentelijke gebouwen en beheer van enkele marktkasten (hierna gemakshalve elektrische installaties genoemd). Verantwoord en veilig gebruik is geregeld in de Arboret en geborgd in de NEN 3140. Voor de gemeente ligt daarvoor de eindverantwoordelijkheid bij de gemeentesecretaris.

Onder externe begeleiding is in 2020 een handboek NEN 3140 opgesteld waarin de taken en verantwoordelijkheden rondom het verantwoord en veilig beheer en onderhoud aan elektrische installaties zijn beschreven. Doel daarachter is niet langer de eindverantwoordelijkheid te laten liggen bij de gemeentesecretaris maar dit te borgen op de plek waar het beheer en onderhoud aan elektrische installaties daadwerkelijk plaatsvindt: bij team gebouwenbeheer. Daardoor is deze verantwoordelijkheid -met instemming van de gemeentesecretaris- gedelegeerd naar de meest logische plek binnen de gemeente.

Nadat het handboek is opgeleverd en betrokkenen zijn geïnstrueerd is de vervolgstap om via een nulmeting te inventariseren of de elektrische installaties in de gemeentelijke gebouwen voldoen aan de NEN 3140. In 2021 zijn via een meervoudig onderhandse aanbesteding 3 bevoegde marktpartijen

benaderd om een aanbieding te doen voor de uitvoering van de nulmeting en een herinspectie eind 2022. Laatstgenoemde inspectie is bedoeld om te beoordelen of alle aanbevolen maatregelen uit de nulmeting daadwerkelijk door de huisinstallateur zijn uitgevoerd. De nulmeting zal in 2021 worden uitgevoerd en worden gedekt uit de begroting 2021. Aansluitend wordt voor 2025 nog 1 reguliere inspectie uitgevoerd of de elektrische installaties nog voldoen aan de Arboret/NEN 3140.

Tijdens de opmaak van dit beheerplan wordt de nulmeting nog uitgevoerd en zijn daardoor de resultaten, maatregelen en kosten nog onbekend. Toch zijn tijdens de NEN 2767 inspecties bedragen begroot om installaties aan de NEN 3140 te laten voldoen en zijn deze als referentiebedragen in onderstaand begrotingsoverzicht opgenomen. Wanneer de nulmetingen ingrijpende maatregelen en onvoldoende kostendekking tot gevolg hebben, zal via de geijkte P&C momenten daarvoor aandacht worden gevraagd. Na de herinspectie zal er klein onderhoud moeten plaatsvinden en klachten en storingen moeten worden weggenomen, die van de exploitatiebegroting van de betreffende gebouwen worden betaald (kostensoort 7380100 onderhoud/schoonmaak gebouwen en terrein).

Onderstaand een overzicht van de indicatieve kosten voor de maatregelen in 2022 waarvoor wordt aanbevolen daarvoor een voorziening te vormen.

Adres	Plaats	Indicatie onderhoud uit NEN 2767
Cultuurgebouw Columbus	Ochten	€ 5.150
Cultuurgebouw De Notenbalk	Opheusden	€ 5.150
Cultuurgebouw De Snellenburg	Opheusden	€ 5.150
Cultuurgebouw De Hoenderik	Kesteren	€ 2.575
Cultuurgebouw Trefpunt	Kesteren	€ 5.150
Gemeentewerf	Kesteren	€ 7.725
Gemeentewerkplaats	Opheusden	€ 5.150
Gemeentehuis	Opheusden	€ 15.450
Gymzaal	Echteld	€ 5.150
Sporthal	Dodewaard	€ 15.450
Sporthal	Opheusden	€ 15.450
Sporthal	Kesteren	€ 15.450
Sporthal	Ochten	€ 10.300
Gymzaal	Kesteren	€ 2.575
Schoolgebouw Tollenhof 1	Kesteren	€ 0
Dijkkeweters	Dodewaard	€ 5.150
Marktkast (nabij kerk)	Echteld	n.v.t.
Marktkast (losse kast)	Opheusden	n.v.t.
Marktkast (nabij dorps huis)	Ochten	n.v.t.
Marktkast (ondergronds)	Dodewaard	n.v.t.
Totaal		€ 121.025

Onderstaand een overzicht van de kosten voor her- (eind 2022) en periodieke inspecties (die tussen 2022-2025 eenmalig moeten plaatsvinden) die ten laste van de exploitatiebegroting gebracht moeten worden. Deze bedragen worden ook meegenomen in het exploitatie-verzameloverzicht in bijlage 2.

Adres	Plaats	Kosten herinspecties	Kosten periodieke inspectie
		eind 2022	
Kerktoeren	Opheusden	€ 125	€ 125
Kerktoeren	Kesteren	€ 125	€ 125
Kerktoeren	Ochten	€ 125	€ 125
Kerktoeren	Echteld	€ 125	€ 125
Kerktoeren	Dodewaard	€ 125	€ 125
Kerktoeren	Ijzendoorn	€ 125	€ 125
Cultuurgebouw Columbus	Ochten	€ 125	€ 125
Cultuurgebouw De Notenbalk	Opheusden	€ 175	€ 175
Cultuurgebouw De Snellenburg	Opheusden	€ 175	€ 175
Cultuurgebouw De Hoenderik	Kesteren	€ 175	€ 175
Cultuurgebouw Trefpunt	Kesteren	€ 350	€ 350
Gemeentewerf	Kesteren	€ 360	€ 360
Gemeentewerkplaats	Opheusden	€ 360	€ 360
Gemeentehuis	Opheusden	€ 610	€ 610
Gymzaal	Echteld	€ 360	€ 360
Sporthal	Dodewaard	€ 360	€ 360
Sporthal	Opheusden	€ 360	€ 360
Sporthal	Kesteren	€ 360	€ 360
Sporthal	Ochten	€ 360	€ 360
Gymzaal	Kesteren	€ 360	€ 360
Schoolgebouw Tollenhof 1	Kesteren	€ 310	€ 310
Dijkkwetters	Dodewaard	€ 175	€ 175
Marktkast (nabij kerk)	Echteld	€ 50	€ 50
Marktkast (losse kast)	Opheusden	€ 50	€ 50
Marktkast (nabij dorps huis)	Ochten	€ 50	€ 50
Marktkast (ondergronds)	Dodewaard	€ 50	€ 50
Totaal		€ 5.925	€ 5.925

I. Toekomstige ontwikkelingen en innovaties

Zoals hiervoor al veelvuldig is aangehaald, kenmerkt het werkveld van gebouwenbeheer zich door voortdurende ontwikkelingen en technische innovaties. Dit vraagt om zelfstandige verkenning maar heeft vanwege ontbrekende deskundigheid regelmatig ook externe advisering en/of ondersteuning tot gevolg. Daarbij moet niet voorbij worden gegaan dat veel van deze ontwikkelingen gestaafd worden door wet- en regelgeving en opvolging vaak niet vrijblijvend is. Vaak schrijft wet- en regelgeving opvolging gewoonweg voor.

Zo zal team gebouwenbeheer aandacht moeten schenken in hoeverre koel- en verwarmingssystemen een bijdrage leveren aan duurzame en energiebesparende oplossingen. Dit vraagt de komende jaren om de nodige verkenningen met deskundige marktpartijen, afstemming met de programmamanager duurzaamheid en klimaat en zal voor advisering en assistentie toenadering worden gezocht bij het Ontzorgingsprogramma maatschappelijk vastgoed van de Provincie Gelderland. Dit kan op termijn de nodige kosten en investeringen met zich meebrengen die op dit moment nog niet zijn te overzien. Daarbij zal -mits beschikbaar gesteld- ook aanspraak worden gedaan op Rijks- of Provinciale subsidies.

Wet- en regelgeving beïnvloedt ook het werkveld van gebouwenbeheer als het gaat om de volksgezondheid. Zo vraagt Covid-19 de nodige aandacht op het gebied van een betrouwbare werking van klimaat- en ventilatiesystemen zonder de volksgezondheid te ondermijnen. Door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), als onderdeel van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport zijn adviezen of richtlijnen verstrekt. Vooral recirculatie van binnenlucht vergroot de kans op verspreiding van virussen, bacteriën, pollen, fijnstof en andere zwevende atmosferische verontreinigingen. Dit onderwerp zal de komende jaren bijzondere aandacht vragen en kosten en investeringen met zich meebrengen, die momenteel niet zijn te overzien. In 2021 is een deskundige marktpartij gestart met een onderzoek in hoeverre klimaat- en ventilatiesystemen voldoen aan de RIVM adviezen.

Zowel natuurlijke ventilatie (zoals roosters, ramen en deuren) als mechanische ventilatiesystemen hebben de functie om frisse lucht aan ruimtes toe te voegen. Onvoldoende ventilatie kan (te) hoge Co2 waarden tot gevolg hebben (> 1.000 PPM). Daardoor kunnen er klachten als oogirritatie, hoofdpijn, vermoeidheid en zelfs uitval optreden. Dat is onacceptabel voor gebruikers/huurders van de gemeentelijke gebouwen. Bij het consultatiebureau in welzijnsgebouw De Snellenburg heeft dit probleem zich in 2020 al aangediend en heeft dit geleid tot investeringen in een Co2 systeem. Momenteel speelt dit vraagstuk ook bij de tijdelijke onderwijshuisvesting in het schoolgebouw aan de Tollenhof in Kesteren en wordt dit door een deskundige marktpartij onderzocht. Dit kan maatregelen met dito kosten tot gevolg hebben. De verwachting bestaat dat dit vraagstuk in de toekomst zich bij meerdere gebouwen kan aandienen en aandacht vraagt van team Gebouwenbeheer. De kosten en investeringen zijn op dit moment niet te overzien.

Zoals bovenstaand toegelicht is de techniek rondom klimaat-, koel- en ventilatiesystemen regelmatig aan verandering onderhevig. Dit is ook het geval bij de besturingssystemen om dergelijke installaties op afstand te kunnen besturen en monitoren. De praktijk wijst uit dat de huidige besturingssystemen verouderd zijn en nauwelijks nog service en ondersteuning krijgen van betrokken marktpartijen. Dit komt de effectieve werking en bediening niet ten goede. Team gebouwenbeheer wordt daardoor voor

de toekomst geplaatst voor verkenning van nieuwe mogelijkheden met nog niet te overziene investeringen.

Verder is team gebouwenbeheer belast met het fysieke sleutelbeheer voor alle gemeentelijke gebouwen. Dit is een ingrijpende, complexe en kostbare beheertaak om naast de algemene toegang van gebouwen voor huurders en gebruikers adequaat te regelen dat bepaalde binnenruimtes weer een ander sleutelregime kennen. Dit, in combinatie dat veel gebouwen alleen geopend en gesloten kunnen worden met dure gecertificeerde sleutels, maakt dat deze taak en omvangrijke kosten niet mag worden onderschat. Team gebouwenbeheer wil de komende jaren de markt verkennen welke digitale oplossingen voorhanden zijn voor het openen en sluiten van gebouwen en daarin aanwezige ruimtes (druppelsystemen, OR codes, etc.). Doel daarachter is het sleutelbeheer effectiever en efficiënter te organiseren tegen geringere kosten.

Alle bovenstaande ontwikkelingen zijn bij de totstandkoming van dit beheerplan (nog) niet te overzien, maar vragen voor de toekomst de nodige tijd van team gebouwenbeheer en kunnen omvangrijke kosten en investeringen met zich meebrengen. Vanzelfsprekend zal op de geijkte P&C momenten een verzoek tot budgetsuppletie worden ingediend wanneer er een concrete behoefte ontstaat en zal verantwoording worden afgelegd voor wat en waarom eventuele budgetten zijn aangewend.

Los van bovenstaande kosten wordt hieronder apart ingegaan op de toekomstige overgang van team gebouwenbeheer naar één provider. Tot en met 2021 maakt team gebouwenbeheer gebruik van uiteenlopende providers om services aan huurders en gebruikers aan te bieden in de vorm van internet, televisie en/of telefonie. Voor de interne bedrijfsvoering van team gebouwenbeheer vormen dezelfde providers een belangrijk onderdeel om via internet diverse systemen in de gemeentelijke gebouwen te ondersteunen. Daarbij kan worden gedacht aan het op afstand bedienen van camerasystemen en besturing en monitoring van klimaatsystemen. Daardoor bestaat een grote afhankelijkheid van bovengenoemde voorzieningen.

In 2018 heeft team ICT zich verbonden aan GT Vaste Communicatie. Dit betreft een van overheidswege geïnitieerde aanbesteding (ruim 200 deelnemende gemeenten) voor de afname van spraak- en dataverkeer bij één provider (Vodafone), waaraan de gemeente Neder-Betuwe zich voor meerdere jaren heeft verbonden. Al ruim 2 jaar zijn de teams ICT en gebouwenbeheer met elkaar in gesprek over een zorgvuldige overgang van meerdere providers naar één provider, wat zowel in de vaste als eenmalige kosten een kostenverhogend effect heeft op de exploitatiebegroting van team gebouwenbeheer. Onderstaand een indicatie van deze verhogingen.

Overgangskosten provider				
omschrijving	2022	2023	2024	2025
Indicatie verhoging maandelijkse abonnementskosten	€ 2.600	€ 2.600	€ 2.600	€ 2.600
Indicatie eenmalige kosten aansluiten telefonie	€ 1.800			
Indicatie eenmalige kosten aanleg	€ 5.400			
Totaal	€ 9.800	€ 2.600	€ 2.600	€ 2.600

Bovenstaande kosten zijn nog niet afzonderlijk aan de exploitatiebegrotingen van de betreffende gebouwen toegerekend, maar wel opgenomen in het totaaloverzicht voor de exploitatiebegroting in bijlage 2.

14. Financieel voordeel ten opzichte van het oude beheerplan 2018-2021

Voor het beheerplan 2018-2021 zijn voor het beheer en onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen de volgende financiële middelen aangewend (tot en met de peildatum 4 november 2021).

beheerplan 2018-2021					
omschrijving	2018	2019	2020	2021	totaal
Exploitatie Fysieke Pijler	€ 183.722	€ 613.909	€ 531.850	€ 402.559	€ 1.732.040
Exploitatie Sociale Pijler	€ 149.879	€ 1.682.269	€ 390.760	€ 635.681	€ 2.858.589
Uitgaven t.l.v. voorzieningen	€ 373.678	€ 244.363	€ 129.643	€ 128.817	€ 876.501
Uitgaven t.l.v. investeringskredieten	€ 60.368	€ 152.690	€ 161.438	€ 17.626	€ 392.122
Totaal aangewende financiën	€ 767.647	€ 2.693.231	€ 1.213.691	€ 1.184.683	€ 5.859.252

Uit de onafhankelijk uitgevoerde NEN 2767 inspecties bleek dat alle inspanningen uit het beheerplan 2018-2021 en aanwending van de beschikbare financiële middelen hebben bijgedragen dat de gemeentelijke gebouwen aan het vastgestelde conditieniveau voldoen. Daarmee is een stevig fundament gelegd met betrekking tot het beheer en onderhoud voor de periode 2022 tot en met 2025. Dat is ook beschreven in hoofdstuk 11 (waargemaakte ambities en opgevolgde ontwikkelingen). Uit de financiële vergelijking van het vorig beheerplan 2018-2021 met dit beheerplan (2022-2025) blijkt dat voor de toekomst in totaal beperktere financiële middelen nodig zijn om het vastgestelde conditieniveau vast te houden. Daaruit vloeit onderstaand financieel voordeel voort.

beheerplan 2018-2021					
omschrijving	2018	2019	2020	2021	totaal
Exploitatie Fysieke Pijler	€ 183.722	€ 613.909	€ 531.850	€ 402.559	€ 1.732.040
Exploitatie Sociale Pijler	€ 149.879	€ 1.682.269	€ 390.760	€ 635.681	€ 2.858.589
Uitgaven t.l.v. voorzieningen	€ 373.678	€ 244.363	€ 129.643	€ 128.817	€ 876.501
Uitgaven t.l.v. investeringskredieten	€ 60.368	€ 152.690	€ 161.438	€ 17.626	€ 392.122
Totaal aangewende financiën	€ 767.647	€ 2.693.231	€ 1.213.691	€ 1.184.683	€ 5.859.252
beheerplan 2022-2025					
omschrijving	2022	2023	2024	2025	totaal
Exploitatiebegroting	€ 975.511	€ 751.885	€ 787.724	€ 774.219	€ 3.289.339
Voorzieningen	€ 644.510	€ 267.307	€ 126.351	€ 312.969	€ 1.351.137
Investeringskredieten	€ 231.544	€ 99.866	€ 29.250	€ 31.500	€ 392.160
voordeel t.g.v. beheerplan 2022-2025	€ 1.083.918	€ 1.574.173	€ 270.366	€ 65.995	€ 826.616

Bij bovenstaand overzicht wordt de kanttekening geplaatst dat de werkelijk aangewende financiën reiken tot de peildatum 4 november 2021. Dit betekent dat het financieel voordeel alleen maar zal toenemen naarmate tot aan het einde van het begrotingsjaar 2021 nog uitgaven voor groot en dagelijks onderhoud plaatsvinden.

Op grond van het bovenstaande toont team gebouwenbeheer durf om in te zetten op doeltreffende en doelmatige inzet van financiën, zonder concessies te doen aan haar toekomstige ambities. Daarvoor worden voor de periode 2022 tot en 2025 in totaal € 826.616 minder financiële middelen gevraagd aan de gemeenteraad ten opzichte van het vorig beheerplan om het conditieniveau op peil te houden. Daaruit blijkt dat verantwoord wordt omgegaan met publieke gelden.

Overzicht gemeentelijke gebouwen en overige objecten

Adres	Plaats	Categorie	BVO ²⁷ (geschat)
Hamsestraat 2	Opheusden	kerktoren	Onbekend
Kerkstraat 4	Kesteren	kerktoren	Onbekend
Kerkstraat 1	Ochten	kerktoren	Onbekend
Ooissestraat 1	Echteld	kerktoren	Onbekend
Waalbandijk 58	Dodewaard	kerktoren	Onbekend
Dorpsstraat 30	IJzendoorn	kerktoren	Onbekend
Bagijnestraat 1 (Columbus)	Ochten	cultuurgebouw	127
Hamsestraat 6 (Notenbalk)	Opheusden	cultuurgebouw	531
Vuurdoornstraat 2 (Snellenburg)	Opheusden	cultuurgebouw	508
Nedereindsestraat 27c (Hoenderik)	Kesteren	cultuurgebouw	155
Pieter C. Hoofdstraat 10 (Speeltheek)	Kesteren	cultuurgebouw	203
Pieter C. Hoofdstraat 10a (Filadelfia kerk)	Kesteren	cultuurgebouw	285
Betuwestraatweg 6	Kesteren	gemeentewerf	550
Kastanjelaan 33	Opheusden	gemeentewerf	375
Burgemeester Lodderstraat 20	Opheusden	gemeentehuis	3.560
Achterstraat 27a	Echteld	gymzaal	1.957
Dalwagen 78b	Dodewaard	sporthal	1.697
Fazantstraat 30	Opheusden	sporthal	1.970
Kasteelstraat 4	Kesteren	sporthal	1.965
Liniestraat 2a	Ochten	sporthal	818
Nedereindsestraat 27b	Kesteren	gymzaal	430
De Hoef 1a (schuur)	Ochten	begraafplaats	Onbekend
Kalkestraat 4c (schuur)	Dodewaard	begraafplaats	Onbekend
Marktstraat 5 (aula en schuur)	Opheusden	begraafplaats	416
Dalwagenseweg 16a (baarhuisje)	Opheusden	begraafplaats	Onbekend
Nedereindsestraat 17a (baarhuisje)	Kesteren	begraafplaats	Onbekend
Tollenhof 1 (Oude Pantarijn)	Kesteren	strategisch gebouw	2.577

²⁷ Bruto vloeroppervlakte: betreft een benadering en kan kleine afwijkingen bevatten.

Adres	Plaats	Categorie	BVO²⁸ (geschat)
Anna van Burenlaan 2	Dodewaard	strategisch gebouw	302
Lambartus van Ingenstraat 2 (antikraak)	Ochten	strategisch gebouw	Onbekend
Hamsestraat 77 (damwandloods)	Opheusden	strategisch gebouw	Onbekend
Marktkast (nabij kerk)	Echteld	overige objecten	N.v.t.
Marktkast (losse kast)	Opheusden	overige objecten	N.v.t.
Marktkast (nabij dorps huis)	Ochten	overige objecten	N.v.t.
Marktkast (ondergronds)	Dodewaard	overige objecten	N.v.t.
Meerdere objecten (monumenten e.d.)		overige objecten	N.v.t.

²⁸ Bruto vloeroppervlakte: betreft een benadering en kan kleine afwijkingen bevatten.

Totaaloverzicht financiën

Totaaloverzicht exploitatiebegroting

Naam gebouw	taakveld	kostenplaats	Plaats	2022	2023	2024	2025	Totaal
Kerktoeren Opheusden	FIG_5-5.21 cultureel erfgoed	35500020	Opheusden	€ 894	€ 907	€ 27.214	€ 935	€ 29.950
Kerktoeren Kesteren	FIG_5-5.21 cultureel erfgoed	35500020	Kesteren	€ 3.720	€ 23.976	€ 736	€ 1.208	€ 29.640
Kerktoeren Ochten	FIG_5-5.21 cultureel erfgoed	35500020	Ochten	€ 720	€ 1.982	€ 2.850	€ 2.075	€ 7.627
Kerktoeren Echteld	FIG_5-5.21 cultureel erfgoed	35500020	Echteld	€ 894	€ 907	€ 18.933	€ 935	€ 21.669
Kerktoeren Dodewaard	FIG_5-5.21 cultureel erfgoed	35500020	Dodewaard	€ 49.305	€ 892	€ 905	€ 919	€ 52.021
Kerktoeren IJzendoorn	FIG_5-5.21 cultureel erfgoed	35500020	IJzendoorn	€ 150.489	€ 1.635	€ 2.381	€ 1.707	€ 156.212
subtotaal kerktoeren (groot onderhoud/MJOP)				€ 206.022	€ 30.299	€ 53.019	€ 7.779	€ 297.119
Kerktoeren Opheusden	FIG_5-5.21 cultureel erfgoed	35500020	Opheusden	€ -1.190	€ -1.190	€ -1.190	€ -1.190	€ -4.760
Kerktoeren Kesteren	FIG_5-5.21 cultureel erfgoed	35500020	Kesteren	€ -967	€ -967	€ -967	€ -967	€ -3.868
Kerktoeren Ochten	FIG_5-5.21 cultureel erfgoed	35500020	Ochten	€ -464	€ -464	€ -464	€ -464	€ -1.856
Kerktoeren Echteld	FIG_5-5.21 cultureel erfgoed	35500020	Echteld	€ -619	€ -619	€ -619	€ -619	€ -2.476
Kerktoeren Dodewaard	FIG_5-5.21 cultureel erfgoed	35500020	Dodewaard	€ -1.141	€ -1.141	€ -1.141	€ -1.141	€ -4.564
Kerktoeren IJzendoorn	FIG_5-5.21 cultureel erfgoed	35500020	IJzendoorn	€ -3.607	€ -3.607	€ -3.607	€ -3.607	€ -14.428
subtotaal kerktoeren (subsidie MJOP)				-€ 7.988	-€ 7.988	-€ 7.988	-€ 7.988	-€ 31.952
Kerktoeren Opheusden	FIG_5-5.21 cultureel erfgoed	35500020	Opheusden	€ 3.965	€ -	€ -	€ -	€ 3.965
Kerktoeren Kesteren	FIG_5-5.21 cultureel erfgoed	35500020	Kesteren	€ 5.980	€ -	€ -	€ -	€ 5.980
Kerktoeren Ochten	FIG_5-5.21 cultureel erfgoed	35500020	Ochten	€ 5.460	€ -	€ -	€ -	€ 5.460
Kerktoeren Echteld	FIG_5-5.21 cultureel erfgoed	35500020	Echteld	€ 2.330	€ -	€ -	€ -	€ 2.330
Kerktoeren Dodewaard	FIG_5-5.21 cultureel erfgoed	35500020	Dodewaard	€ 6.865	€ -	€ -	€ -	€ 6.865
Kerktoeren IJzendoorn	FIG_5-5.21 cultureel erfgoed	35500020	IJzendoorn	€ 5.460	€ -	€ -	€ -	€ 5.460
subtotaal kerktoeren (subsidie MJOP)				€ 30.060	€ 0	€ 0	€ 0	€ 30.060

Naam gebouw	taakveld	kostenplaats	Plaats	2022	2023	2024	2025	Totaal
Onderhoud gedenktekens/monumenten	FIG_5-5.21 cultureel erfgoed			€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 12.000
subtotaal gedenktekens/monumenten				€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 12.000
kerktorens	FIG_5-5.21 cultureel erfgoed	35500020	diverse kernen	€ 56.945	€ 49.745	€ 49.745	€ 49.745	€ 206.180
subtotaal kerktorens				€ 56.945	€ 49.745	€ 49.745	€ 49.745	€ 206.180
gemeentehuis	FIG_0-4.21 overhead	30400300	Opheusden	€ 446.143	€ 445.275	€ 445.266	€ 445.258	€ 1.781.942
gemeentewerf	FIG_0-3.21 beheer overige gebouwen en gronden	30300040	Opheusden	€ 56.215	€ 55.799	€ 53.803	€ 53.166	€ 218.983
gemeentewerf	FIG_0-3.21 beheer overige gebouwen en gronden	30300045	Kesteren	€ -33.840	€ -33.729	€ -33.731	€ -33.698	€ -134.998
subtotaal gemeentelijke gebouwen				€ 468.518	€ 467.345	€ 465.338	€ 464.726	€ 1.865.927
overige gebouwen	FIG_0-3.21 beheer overige gebouwen en gronden	35300020	diverse kernen	€ 4.763	€ 4.763	€ 4.763	€ 4.763	€ 19.052
Verzekeringen	FIG_7-5.21 begraafplaatsen en crematoria	37500110		€ 40	€ 40	€ 40	€ 40	€ 160
Berging begraafplaats Markstraat	FIG_7-5.21 begraafplaatsen en crematoria	37500110	Opheusden	€ 361	€ 56	€ 193	€ 102	€ 713
Schuur De Hoef 1a	FIG_7-5.21 begraafplaatsen en crematoria	37500110	Ochten	€ 302	€ -	€ 82	€ 52	€ 436
Schuur Kalkestraat	FIG_7-5.21 begraafplaatsen en crematoria	37500110	Dodewaard	€ 161	€ 27	€ 28	€ 29	€ 245
Baarhuis Dalwagenseweg	FIG_7-5.21 begraafplaatsen en crematoria	37500110	Opheusden	€ 398	€ -	€ -	€ 96	€ 493
Baarhuis Nedereindsestraat	FIG_7-5.21 begraafplaatsen en crematoria	37500110	Kesteren	€ -	€ -	€ -	€ 17	€ 17
Toerekening rente- en kapitaallasten	FIG_7-5.21 begraafplaatsen en crematoria			€ 1.014	€ 1.014	€ 1.014	€ 1.014	€ 4.056
subtotaal overige gebouwen				€ 7.039	€ 5.900	€ 6.120	€ 6.113	€ 25.172

Naam gebouw	taakveld	kostenplaats	Plaats	2022	2023	2024	2025	Totaal
Columbus	FIG_5-3.21 cult. presentatie, productie en participatie	35300140	Ochten	€ 8.321	€ 8.922	€ 8.897	€ 8.899	€ 35.039
Notenbalk	FIG_5-3.21 cult. presentatie, productie en participatie	35300160	Opheusden	€ 4.826	€ 2.073	€ 2.091	€ 2.392	€ 11.382
Snellenburg	FIG_5-3.21 cult. presentatie, productie en participatie	35300110	Opheusden	€ -5.325	€ -5.629	€ -5.738	€ -5.767	€ -22.459
Hoenderik	FIG_5-3.21 cult. presentatie, productie en participatie	35300120	Kesteren	€ 11.660	€ 11.271	€ 11.168	€ 11.453	€ 45.552
Trefpunt	FIG_5-3.21 cult. presentatie, productie en participatie	35300130	Kesteren	€ 16.656	€ 15.337	€ 15.976	€ 16.123	€ 64.092
subtotaal welzijnsgebouwen				€ 36.139	€ 31.973	€ 32.394	€ 33.099	€ 133.606
Tijdelijke huisvesting voormalig Pantarijn	FIG_4-2.21 onderwijshuisvesting	34202010	Kesteren	€ 9.212	€ 9.652	€ 9.652	€ 41.884	€ 70.400
Voormalig gebouw Dijkkwetters	FIG_4-3.21 onderwijsbeleid en leerlingzaken	34300060	Dodewaard	€ 10	€ -195	€ 16.579	€ 16.146	€ 32.540
subtotaal (tijdelijke) huisvesting				€ 9.222	€ 9.457	€ 26.231	€ 58.029	€ 102.939
gymzaal Kesteren	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	35200110	Kesteren	€ 15.834	€ 15.766	€ 15.554	€ 15.425	€ 62.580
sporthal De Leede	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	35200120	Kesteren	€ 18.779	€ 17.178	€ 16.586	€ 16.116	€ 68.659
gymzaal Echteld	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	35200130	Echteld	€ 9.081	€ 8.512	€ 7.897	€ 8.747	€ 34.237
sporthal De Linie	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	35200140	Ochten	€ 31.904	€ 30.532	€ 30.163	€ 29.794	€ 122.393
sporthal De Eng	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	35200150	Dodewaard	€ 88.988	€ 88.315	€ 88.022	€ 87.950	€ 353.275
sporthal De Biezenwei	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	35200170	Opheusden	€ -10.994	€ -11.111	€ -11.319	€ -11.280	€ -44.704
subtotaal binnensportgebouwen				€ 153.592	€ 149.192	€ 146.903	€ 146.753	€ 596.440
kosten overgang provider				€ 9.800	€ 2.600	€ 2.600	€ 2.600	€ 17.600
totaal exploitatie gemeentelijke gebouwen				€ 962.549	€ 738.923	€ 774.762	€ 761.257	€ 3.237.491

Oude toevoeging aan de Voorziening				-€ 241.027	-€ 241.027	-€ 241.027	-€ 241.027	-€ 964.108
Nieuwe toevoeging aan de VZ				€ 253.989	€ 253.989	€ 253.989	€ 253.989	€ 1.015.956
totaal exploitatie gebouwen				€ 975.511	€ 751.885	€ 787.724	€ 774.219	€ 3.289.339

Totaaloverzicht voorzieningen

Naam gebouw	taakveld	Plaats	2022	2023	2024	2025	Totaal
Gemeentehuis	FIG_0-4.21 overhead	Opheusden	€ 100.231	€ 48.040	€ 57.715	€ 40.521	€ 246.507
Gemeentewerf	FIG_0-3.21 beheer overige gebouwen en gronden	Opheusden	€ 9.641	€ 530	€ 0	€ 6.495	€ 16.666
Gemeentewerf	FIG_0-3.21 beheer overige gebouwen en gronden	Kesteren	€ 2.467	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.467
subtotaal gemeentelijke gebouwen			€ 112.339	€ 48.570	€ 57.715	€ 47.016	€ 265.640
Berging begraafplaats Markstraat	FIG_7-5.21 begraafplaatsen en crematoria	Opheusden	€ 0	€ 0	€ 2.351	€ 0	€ 2.351
Schuur De Hoef 1a	FIG_7-5.21 begraafplaatsen en crematoria	Ochten	€ 4.098	€ 0	€ 0	€ 491	€ 4.589
Schuur Kalkestraat	FIG_7-5.21 begraafplaatsen en crematoria	Dodewaard	€ 4.405	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.405
Baarhus Dalwagenseweg	FIG_7-5.21 begraafplaatsen en crematoria	Opheusden	€ 7.134	€ 0	€ 0	€ 0	€ 7.134
Baarhus Nedereindsestraat	FIG_7-5.21 begraafplaatsen en crematoria	Kesteren	€ 10.432	€ 0	€ 0	€ 0	€ 10.432
subtotaal overige gebouwen			€ 26.069	€ 0	€ 2.351	€ 491	€ 28.911
Columbus	FIG_5-3.21 cult. presentatie, productie en participatie	Ochten	€ 4.043	€ 0	€ 1.018	€ 10.467	€ 15.528
Notenbalk	FIG_5-3.21 cult. presentatie, productie en participatie	Opheusden	€ 5.356	€ 0	€ 3.083	€ 19.883	€ 28.322
Snellenburg	FIG_5-3.21 cult. presentatie, productie en participatie	Opheusden	€ 1.999	€ 0	€ 748	€ 14.866	€ 17.613
Hoenderik	FIG_5-3.21 cult. presentatie, productie en participatie	Kesteren	€ 1.798	€ 3.283	€ 0	€ 0	€ 5.081
Trefpunt (speeltheek)	FIG_5-3.21 cult. presentatie, productie en participatie	Kesteren	€ 9.457	€ 17.454	€ 0	€ 833	€ 27.744
Trefpunt (Filadelfia kerk)	FIG_5-3.21 cult. presentatie, productie en participatie	Kesteren	€ 8.206	€ 0	€ 0	€ 1.099	€ 9.305
subtotaal welzijnsgebouwen			€ 30.859	€ 20.737	€ 4.849	€ 47.148	€ 103.593

Naam gebouw	taakveld	Plaats	2022	2023	2024	2025	Totaal
voormalig peuterspeelzaal Dijkkwetters	FIG_4-3.21 onderwijsbeleid en leerlingzaken	Dodewaard	€ 3.188	€ 24.760	€ 5.445	€ 0	€ 33.393
subtotaal tijdelijke (onderwijs)huisvesting			€ 3.188	€ 24.760	€ 5.445	€ 0	€ 33.393
Gymzaal Kesteren	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Kesteren	€ 4.495	€ 7.527	€ 0	€ 2.271	€ 14.293
Sporthal De Leede	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Kesteren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 799	€ 799
Gymzaal Echteld	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Echteld	€ 0	€ 0	€ 9.855	€ 13.051	€ 22.906
Sporthal De Linie (beneden- en bovenzaal)	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Ochten	€ 6.742	€ 1.599	€ 0	€ 24.853	€ 33.194
Sporthal De Eng	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Dodewaard	€ 47.829	€ 2.007	€ 0	€ 44.734	€ 94.570
Sporthal De Biezenwei	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Opheusden	€ 8.859	€ 531	€ 0	€ 58.438	€ 67.828
subtotaal binnensportgebouwen (onderhoud)			€ 67.925	€ 11.664	€ 9.855	€ 144.146	€ 233.590
Gymzaal Kesteren	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Kesteren	€ 4.554	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.554
Sporthal De Leede	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Kesteren	€ 21.440	€ 31.219	€ 12.862	€ 1.224	€ 66.745
Gymzaal Echteld	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Echteld	€ 21.123	€ 17.997	€ 6.834	€ 29.483	€ 75.438
Sporthal De Linie (bovenzaal)	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Ochten	€ 1.363	€ 1.064	€ 4.319	€ 10.429	€ 17.174
Sporthal De Linie (benedenzaal)	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Ochten	€ 32.618	€ 5.556	€ 9.465	€ 18.094	€ 65.733
Sporthal De Eng	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Dodewaard	€ 24.609	€ 71.171	€ 1.141	€ 4.811	€ 101.731
Sporthal De Biezenwei	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Opheusden	€ 37.510	€ 21.706	€ 11.516	€ 10.127	€ 80.858
subtotaal binnensportgebouwen (sportinventaris)			€ 143.216	€ 148.713	€ 46.136	€ 74.167	€ 412.233
Sporthal De Leede	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Kesteren	€ 0	€ 12.863	€ 0	€ 0	€ 12.863
Sporthal De Linie	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Ochten	€ 8.820	€ 0	€ 0	€ 0	€ 8.820
Sporthal De Eng	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Dodewaard	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sporthal De Biezenwei	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Opheusden	€ 9.702	€ 0	€ 0	€ 0	€ 9.702
subtotaal binnensportgebouwen (scheidingswanden)			€ 18.522	€ 12.863	€ 0	€ 0	€ 31.385

Naam gebouw	taakveld	Plaats	2022	2023	2024	2025	Totaal
Gymzaal Kesteren	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Kesteren	€ 8.169	€ 0	€ 0	€ 0	€ 8.169
Sporthal De Leede in Kesteren	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Kesteren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Gymzaal Echteld	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Echteld	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sporthal De Linie in Ochten (beneden zaal)	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Ochten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sporthal De Linie in Ochten (boven zaal)	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Ochten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sporthal De Eng Dodewaard	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Dodewaard	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sporthal De Biezenwei in Opheusden	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Opheusden	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
subtotaal binnensportgebouwen (sportvloeren)			€ 8.169	€ 0	€ 0	€ 0	€ 8.169
NEN 3140 nulmeting en indicatie maatregelen uit NEN 2767	nader te bepalen		€ 121.025	€ 0	€ 0	€ 0	€ 121.025
subtotaal NEN 3140			€ 121.025	€ 0	€ 0	€ 0	€ 121.025
Cultuurgebouw Trefpunt	FIG_5-3.21 cult. presentatie, productie en participatie	Kesteren	€ 9.289	€ 0	€ 0	€ 0	€ 9.289
Gemeentewerf	FIG_0-3.21 beheer overige gebouwen en gronden	Kesteren	€ 3.424	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.424
Gemeentehuis	FIG_0-4.21 overhead	Opheusden	€ 15.189	€ 0	€ 0	€ 0	€ 15.189
Gymzaal Echteld	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Echteld	€ 15.667	€ 0	€ 0	€ 0	€ 15.667
Sporthal De Eng	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Dodewaard	€ 21.853	€ 0	€ 0	€ 0	€ 21.853
Sporthal de Linie	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Ochten	€ 14.819	€ 0	€ 0	€ 0	€ 14.819
Gymzaal Kesteren	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Kesteren	€ 11.674	€ 0	€ 0	€ 0	€ 11.674
Schoolgebouw Tollenhof 1	FIG_4-2.21 onderwijshuisvesting	Kesteren	€ 21.283	€ 0	€ 0	€ 0	€ 21.283
subtotaal plaatsing valbeveiliging (<25K)			€ 113.198	€ 0	€ 0	€ 0	€ 113.198
totaal voorzieningen			€ 644.510	€ 267.307	€ 126.351	€ 312.969	€ 1.351.137

Dit beheerplan is door Financiën doorberekend en heeft het volgend effect op de voorziening onderhoud gebouwen:

Totaaloverzicht investeringen

Gebouw	aard werkzaamheden	taakveld	Plaats	2022	2023	2024	2025	totaal
Sporthal De Biezenwei	plaatsing valbeveiligingsvoorzieningen	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Opheusden	€ 27.643	€ 0	€ 0	€ 0	€ 27.643
Sporthal De Leede	plaatsing valbeveiligingsvoorzieningen	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Kesteren	€ 30.486	€ 0	€ 0	€ 0	€ 30.486
subtotaal valbeveiligingsmaatregelen				€ 58.129	€ 0	€ 0	€ 0	€ 58.129
Sporthal De Eng	vervanging scheidingswand	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Dodewaard		€ 39.225	€ 0	€ 0	€ 39.225
Sporthal De Leede	vervanging sportvloer	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Kesteren	€ 31.583	€ 0	€ 0	€ 0	€ 31.583
Sporthal De Linie (benedenzaal)	vervanging sportvloer	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Ochten		€ 34.641	€ 0	€ 0	€ 34.641
Sporthal De Eng	vervanging sportvloer	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Dodewaard	€ 29.254	€ 0	€ 0	€ 0	€ 29.254
Sporthal De Biezenwei	vervanging sportvloer	FIG_5-2.21 sportaccommodaties	Opheusden	€ 27.578	€ 0	€ 0	€ 0	€ 27.578
subtotaal scheidingswanden en sportvloeren				€ 88.415	€ 73.866	€ 0	€ 0	€ 162.281
Gemeentewerf	omruil bestelbus gebouwenbeheer	FIG_0-3.21 beheer overige gebouwen en gronden	Opheusden	€ 30.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 30.000
subtotaal omruil bestelbus				€ 30.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 30.000
meubilair gemeentehuis	refurbishing en herstoffering	FIG_0-4.21 overhead	Opheusden	€ 55.000	€ 26.000	€ 29.250	€ 31.500	€ 141.750
subtotaal meubilair gemeentehuis				€ 55.000	€ 26.000	€ 29.250	€ 31.500	€ 141.750
totaal investeringen				€ 231.544	€ 99.866	€ 29.250	€ 31.500	€ 392.160

Benodigde kapitaallasten o.b.v. rente 1% en afschrijving conform de financiële verordening

€ 0	€ 18.924	€ 25.472	€ 28.466
-----	----------	----------	----------

Overzicht monumenten en gedenktekens

Plaats	Naam
Dodewaard	Herinneringsmonument slachtoffers Tweede Wereldoorlog
Dodewaard	Begraafplaats - Monument propeller + 2x plaquette (begraafplaats Kalksestraat)
Dodewaard	Bank - Neder-Betuwe route
Dodewaard	Kunstwerk - Monument herindeling
Dodewaard	Kunstwerk - Nieuws (Blad)
Dodewaard	Kunstwerk - Monument Pepowo
Dodewaard	Kunstwerk - Monument Dijkverzwaring tussen scheepswerf en Ochten
Dodewaard	Naald - Naald ter herinnering aan de dijkverzwaring tussen Dalwagen en scheepswerf
Dodewaard	Naald - Ruilverkavelingsmonument
Dodewaard	Tekstplaat - Ooievaarsnest in de uiterwaarden
Dodewaard	Tekstplaat - Woning Ijsbout
Dodewaard	Plaquette Nannenberghuis
Dodewaard	Uurwerk kerktoren Dodewaard
Dodewaard	Gedenksteen sporthal De Eng
Echteld	Monument voor de gesneuvelde militairen en omgekomen burgerbevolking
Echteld	Bank - Radio Gelderland
Echteld	Kunstwerk - Beeld Drieling Echteld (1x in Echteld, 1x in IJzendoorn 1x in Ochten)
IJzendoorn	Kunstwerk - Beeld Drieling IJzendoorn (1x in Echteld, 1x in IJzendoorn 1x in Ochten)
IJzendoorn	Naald - Grenspaal voormalige gemeente IJzendoorn
Kesteren	Bunker - Overste J.M. Kolff - Nedereindsestraat Kesteren
Kesteren	Gedenkplaat - poort boerderij Hazenhof
Kesteren	Craayenhoeve
Kesteren	Tekstplateau - brandweerkazerne
Ochten	Kunst - Hand bij de snelweg A15
Ochten	Gedenksteen - hervormde kerk

Plaats	Naam
Ochten	Herdenkingsbord - reünie 44 R.I.
Ochten	Monument Verwoesting - Opbouw - Uitbreiding
Ochten	Naald - Herinneringsnaald voor neergestorte Dakota
Ochten	Kunstwerk - Monument voor gesneuvelde Nederlandse Militairen 44 Regiment Infanterie
Ochten	Kunstwerk - Stolpersteine
Ochten	Bank - Rabobank (incl. kijker en muur)
Ochten	Kunstwerk - Beeld Drieling Ochten (1x in Echteld, 1x in IJzendoorn 1x in Ochten)
Ochten	Kunstwerk - aangeboden door Groene Kruis
Ochten	Kunstwerk - Koningsvogel
Ochten	Kunstwerk - Man met verrekijker in het Eldikseveld
Ochten	Hoogwatermonument de Kikker 95
Ochten	Herinneringsbord hoogwater (onthuld op 31 januari 2015)
Ochten	Peilstok op de plek van de scheur in de Waalbandijk
Opheusden	Gedenkplaat - Lingebrug met adelaarskop van de 101e Amerikaanse Luchtlandingsdivisie
Opheusden	Herdenkingsdrieluik voor het gemeentehuis
Opheusden	Kunstwerk - Plaquette - (marmeren) hal gemeentehuis (3st)
Opheusden	Kunstwerk - Moluks herdenkingsteken
Opheusden	Kunstwerk - Gedenkplaat Medische Hulppost 101st Airborne Division
Opheusden	Luidklok Gemeentehuis
Opheusden	Balk van het kasteel 'De Appelenburg' Dodewaard
Opheusden	Volière
Opheusden	Bank - Steenfabriek de Wolfswaard
Opheusden	Klok begraafplaats Markhof
Opheusden	Deuren met glas in lood gemeentehuis
Opheusden	Liberation steen
Opheusden	Glas in lood A vleugel
Opheusden	Kunstwerk - Beeld Karel Hertog van Gelre en Gylik Graaf van Zutphen

Plaats	Naam
Opheusden	Kunstwerk - Olieverfschilderij, geschenk van Mayor Kratzmann, Australië
Opheusden	Kunstwerk - Vrouw met verrekijker bij de Spees
Opheusden	Informatieborden (2st + verrekijker)
Opheusden	Tekstplateau - Appartementencomplex Swaenenstate
Opheusden	Tekstplateau - Opheusdense brug
Opheusden	Tekstplateau - Woning Vuurdoornstraat 34
Opheusden	Informatiebord - Restant van Defentiedijk bij Kesteren
Opheusden	Kunstwerk - Plaquette, propellerdeel en medailles Halifax MZ715 Tiernan en Burns
Opheusden	Kunstwerk - Brief Warren Trus
Opheusden	Kunstwerk - Proclamatie Wederopbouw Ochten
Opheusden	Steenlegging gemeentehuis Neder-Betuwe 9 december 2011 (raadzaal)