

# Beheerplan duurzaam meerjarenonderhoud gemeentelijke gebouwen 2018-2021



Betreft:	Beheerplan duurzaam meerjarenonderhoud gemeentelijke gebouwen 2018-2021
Status:	Definitief
Datum:	11 oktober 2017
Afdeling:	Fysieke Pijler / Gebouwenbeheer



## Inhoudsopgave

1 Inleiding .....	3
2 Onderhoud gemeentelijke gebouwen .....	5
2.1 Doelstelling .....	5
2.2 Definities .....	6
2.3 Onderhoudsniveau .....	7
2.4 Stand van zaken onderhoud gebouwen gemeente Neder-Betuwe .....	8
3 Ontwikkelingen in het gebouwenbeheer .....	9
3.1 Verplichte werkzaamheden (wet- en regelgeving).....	9
3.2 Getroffen 'duurzame' maatregelen.....	10
3.3 Geplande werkzaamheden .....	12
4 Financiën.....	14
4.1 Verantwoording financiën .....	14
Bijlage A: Overzicht van de gemeentelijke gebouwen met de categorie- indeling.....	15
Bijlage B: Kostenraming duurzaam meerjarenonderhoudsplanning .....	17
Bijlage C: Overzicht dotatie / onttrekking voorziening.....	18
Bijlage D: Overzicht energielabel per gebouw .....	19
Bijlage E: Memo uitvoeren groot onderhoud en energiebesparende maatregelen bij het complex De Biezenwei – De Snellenburg in Opheusden.....	20
Bijlage F: Memo Grootonderhoud en verduurzamen werf Betuwestraatweg 6 te Kesteren .....	24



## 1 Inleiding

Voor u ligt het Beheerplan duurzaam meerjarenonderhoud 2018-2021 gemeentelijke gebouwen Neder-Betuwe. Dit beheerplan omvat voorstellen in het kader van het beheer, het onderhoud en de verduurzaming van de gemeentelijke gebouwen. Daarnaast is een raming opgenomen van de te maken onderhoudskosten voor de periode 2018 tot en met 2021.

Bij het opstellen van het beheerplan is rekening gehouden met de geldende wet- en regelgeving, milieuaspecten, de vernieuwde regeling besluit begroting en verantwoording (BBV) en de gebruikers van de gebouwen. Verder wordt rekening gehouden met de afspraken in het coalitieprogramma en de Duurzaamheidsvisie Neder-Betuwe 2016 – 2020. Als doelstelling voor 2020 willen we 50% van ons energieverbruik in het gemeentelijk vastgoed zelf opwekken.

### Gebouwen Neder-Betuwe

Gemeente Neder-Betuwe beheert 26 gebouwen. Deze gebouwen zijn onder te verdelen in zes categorieën:

1. Overheidsgebouwen. Dit zijn gebouwen die worden gebruikt voor de gemeentelijke bedrijfsvoering. Panden in deze categorie zijn het gemeentehuis en de werf van gemeentewerken.
2. Monumenten. Dit zijn objecten met historische waarde zoals kerktorens.
3. Sportaccommodaties. Dit zijn binnensportaccommodaties zoals gymzalen en sporthallen.
4. Welzijnslocaties. Dit zijn onder andere sociaal-culturele centra.
5. Af te stoten gebouwen. Dit zijn objecten die niet meer worden gebruikt. Deze panden staan op de nominatie om te worden
6. Overige gebouwen. Dit zijn objecten die niet passen in hiervoor genoemde categorieën. Hieronder vallen objecten als de aula, baarhuisjes op begraafplaatsen en het politiebureau in Kesteren. afgestoten.
- 7.

In bijlage A staat het overzicht van de gemeentelijke gebouwen met hun categorie- indeling. Naast de gemeentelijke gebouwen beheert Gebouwenbeheer circa 40 gedenktekens en kunstwerken in de openbare ruimte.

Bij het onderhouden van de gemeentelijke gebouwen wordt ernaar gestreefd om werkzaamheden zoveel mogelijk te clusteren, zoveel mogelijk gebruik te maken van duurzame materialen en duurzame toepassingen en om - waar mogelijk - 'met werk, werk te maken'. Dit met als doel om het onderhoud economisch op de meest gunstige wijze uit te voeren. Leidraad hierbij is het meerjarenonderhoudsplan aangevuld met de uitkomsten van de duurzaamheidsonderzoeken. Het onderhoudsniveau is object specifiek waarbij de condities conform de NEN 2767 als leidraad worden gebruikt.



Om de lokale economie te steunen is het streven om, waar mogelijk, de werkzaamheden uit te voeren met lokale partijen. Naast het zo duurzaam mogelijk beheren en onderhouden van de gebouwen, houden we bij beheer en onderhoud rekening gehouden met de gebruikers. Hoog in het vaandel staat het waarborgen van veiligheid, functionaliteit en continuïteit van zowel de objecten als de gebruikers.



## 2 Onderhoud gemeentelijke gebouwen

### 2.1 Doelstelling

De doelstelling van het gemeentelijk gebouwenbeheer is om de gemeentelijke eigendommen sober en doelmatig te beheren op een onderhoudsniveau dat past bij het gebruik van het pand en bij de toekomstverwachting van het gebouw. Wij gebruiken hiervoor de condities conform de NEN 2767 als leidraad.

Bij het beheer en onderhoud van de gebouwen staan veiligheid, duurzaamheid, wet- en regelgeving en de gebruiker centraal. Door te sturen op een onderhoudsniveau per object kan het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen kostentechnisch het meest gunstig worden uitgevoerd.

#### **Duurzaam beheren van het gemeentelijk vastgoed.**

In de 'Duurzaamheidsvisie Neder-Betuwe 2016-2020' zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd:

1. *In het kader van goed rentmeesterschap gaan we als gemeente zuinig en zorgvuldig om met mensen, middelen en milieu. Zo proberen we een gezonde, veilige en schone leefomgeving te creëren, niet alleen voor de huidige inwoners van onze gemeente, maar ook voor toekomstige generaties.*
2. *Rol van de gemeente: De gemeente geeft zelf het goede voorbeeld, onder meer door een duurzaam inkoopbeleid en energiezuinige gebouwen. Duurzaamheid is voor alle beleidsterreinen van belang. Daar waar de gemeente een rol vervult zal duurzaamheid als criterium overal en altijd meegewogen worden.*
3. *Ambities: We stimuleren duurzame alternatieven voor de verwarming van gebouwen in de gemeente. Zo willen we dat de gemeente in haar eigen gebouwen gebruik maakt van energiebesparende maatregelen.*
4. *Doelstellingen: Momenteel wordt al ruim 25% van het eigen stroomverbruik in gemeentelijke gebouwen duurzaam opgewekt door middel van zonne-energie op de eigen daken. Als doelstelling voor 2020 willen we 50% van ons energieverbruik in het gemeentelijk vastgoed zelf opwekken.*

#### **Van meerjarenonderhoudsplan naar een duurzaam meerjarenonderhoudsplan**

Het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed betekent een lagere CO<sub>2</sub>- uitstoot en lagere energiekosten. Daarmee besparen we geld.

Ten opzichte van een traditioneel meerjarenonderhoudsplan bevat een duurzaam meerjarenonderhoudsplan ook verbetermaatregelen ten aanzien van energieprestatie en binnenmilieu. Opbrengst van energiebesparende maatregelen worden afgezet tegen de kosten van deze maatregelen en eventuele verbetermaatregelen in het binnenmilieu. Daarmee verbetert de kwaliteit van gemeentelijke gebouwen en wordt geld verdiend.



In het 'Beheerplan gemeentelijke gebouwen Neder-Betuwe 2018–2021' staat beschreven welke werkzaamheden wij aan de gemeentelijke gebouwen gaan uitvoeren met daarbij de geraamde kosten (meerjarenonderhoudsplan) voor de periode 2018 tot en met 2021. Dit betreffen de kosten voor het dagelijks onderhoud, het verhelpen van klachten, groot onderhoud en de investeringen in duurzaamheid. Het duurzaam meerjarenonderhoudsplan is gebaseerd op verwachte uitvoeringsperiodes en op geraamde kosten. De werkelijke kosten kunnen aan het einde van de periode afwijken van de raming. Het meerjaren-onderhoudsplan wordt iedere vier jaar geactualiseerd.

## 2.2 Definities

Om een eenduidig beeld van het beheer en onderhoud van de gemeentelijk gebouwen te schetsen worden de onderstaande definities uitgelegd.

### *Maatschappelijk vastgoed:*

Maatschappelijk vastgoed is een verzamelbegrip. Doorgaans wordt bedoeld op een gebouw of terrein met een publieke functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of (medische) zorg. Voorbeelden van maatschappelijk vastgoed zijn: scholen, culturele centra, buurthuizen, sportaccommodaties.

### *Technisch vastgoedbeheer:*

Gemeente Neder-Betuwe heeft een portefeuille met diverse vastgoedobjecten die beheerd en onderhouden moeten worden. Dat is de taak van Gebouwenbeheer van gemeente Neder-Betuwe.

De gebouwenbeheerder ontfermt zich over de hem toegewezen voorraad en beheert die in functie van de doelstellingen van zijn opdrachtgever. Die doelstellingen verschillen zeer sterk tussen de verschillende actoren.

### *Accommodatiebeheer – dagelijks onderhoud:*

Beheertaken zijn taken die worden uitgevoerd ten behoeve van de huurder/gebruiker van het gebouw. Taken die hier onder vallen zijn onder andere: verhuur, schoonmaak, klachtenregistratie, kleine onderhoudswerkzaamheden zoals het vervangen van lampen en het contractonderhoud voor onder andere de verwarmings- en liftinstallaties.

Het gaat hierbij om werkzaamheden die de kwaliteitsvermindering van de bouw en installatiedelen vertragen.

### *Planmatig onderhoud:*

Gebouwen zijn uiteraard aan slijtage onderhevig en lopen soms ook schade op door het gebruik en door blootstelling aan weer en wind. Het gevolg hiervan is dat de technische kwaliteit van het gebouw in al zijn onderdelen achteruit gaat en de functie die het gebouw moet vervullen, bijvoorbeeld wonen of werken, in gevaar komt.



Onderhoud is erop gericht om een gebouw in een dusdanige staat te houden of terug te brengen en dat de functie die aan het systeem (of: gebouw) is toegewezen, behouden blijft.

*Meerjarenonderhoudsplan (MOP):*

In het meerjarenonderhoudsplan worden de werkzaamheden beschreven die binnen de onderhoudsperiode gepland staan. Aan de geplande werkzaamheden wordt een kostenindicatie gekoppeld waardoor een beeld ontstaat van de benodigde financiën om het geplande onderhoud uit te kunnen voeren.

Het meerjarenonderhoudsplan geeft zowel een indicatie van het jaar van uitvoering van de werkzaamheden als de geraamde kosten. De werkelijke kosten kunnen aan het einde van de periode afwijken van de raming.

### **2.3 Onderhoudsniveau**

Het onderhoudsniveau van de gemeentelijke gebouwen van gemeente Neder-Betuwe wordt bepaald door de conditie die is te vergelijken met conditiescoretabel horende bij de NEN2767.

De NEN2767 is een tool die is ontwikkeld om op objectieve wijze de conditie van een bouwwerk te bepalen. De NEN2767-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 omvat. In figuur 1 is de NEN2767 conditiescoretabel ingevoegd.

Gemeente Neder-Betuwe heeft geen NEN2767-inspecties van haar gebouwen. Bij het onderhoud van de gebouwen wordt de conditiescore van de NEN2767 wel als leidraad gebruikt.

Voor gemeente Neder-Betuwe geldt dat het onderhoudsniveau waarop de gebouwen worden beheerd, object specifiek is. De classificering is als volgt:

- Objecten met een representatieve functie of met een monumentale waarde worden beheerd op een niveau dat vergelijkbaar is met niveau 2 à 3 van de NEN2767.  
Bij renovatiewerkzaamheden hanteren we voor deze objecten NEN2767 niveau 2.
- Functionele gebouwen zoals gymzalen, verenigingsgebouwen en dergelijke worden beheerd op een niveau dat vergelijkbaar is met niveau 3 à 4 van de NEN2767.  
Bij renovatiewerkzaamheden hanteren we voor deze objecten NEN2767 niveau 2 à 3.
- Panden die worden verkocht of overgedragen. Deze worden, afhankelijk van het type pand en het gebruik, beheerd op NEN2767 niveau 3 of 4. Bij deze objecten rekken we het onderhoud zoveel mogelijk.
- Panden die op de nominatie staan voor sloop, worden - afhankelijk van het gebruik - beheerd op een NEN2767 niveau 4 of 5. Leegstaande gebouwen zonder gebruiksfunctie worden beheerd op niveau 6 waarbij het beheer voornamelijk bestaat uit sturen op veiligheid en het voorkomen van overlast voor de omgeving.



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.

Figuur 1: NEN2767 conditietabel.

#### 2.4 Stand van zaken onderhoud gebouwen gemeente Neder-Betuwe

Gemeente Neder-Betuwe actualiseert iedere vier jaar het meerjarenonderhoudsplan.

In het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2017 heeft een externe adviseur de onderhoudsstatus van de vastgoedportefeuille geïnspecteerd. Aan de hand van de uitkomsten van deze inspectie zijn mutaties doorgevoerd in het vastgoedbeheersysteem - gemeente Neder-Betuwe maakt gebruik van Planon software - waardoor het meerjarenonderhoudsplan weer actueel is.

De uitdraai van de (beknopte) kostenraming behorende bij de meerjarenonderhoudsplanning (MOP) is bijgevoegd als bijlage B, overzicht verloop voorziening is bijgevoegd als bijlage C.





## 3 Ontwikkelingen in het gebouwenbeheer

Gemeente Neder-Betuwe heeft bij het beheer en onderhoud van de gemeentelijke gebouwen duurzaamheid en het milieu hoog in het vaandel.

De gebouwen waar veel elektra wordt gebruikt zijn voorzien van zonnepanelen. Diverse sporthallen zijn voorzien van ledverlichting en van domotica (= afstandsbeheer).

In 2018 staan aanvullende energiebesparende maatregelen op het programma. Dit betreft onder andere het plaatsen van zonnepanelen op 'kleinere' accommodaties en het vervangen van cv-ketels door warmtepompen.

De planning is om in de periode 2017–2021 het aantal zonneparken op de daken van de gemeentelijke gebouwen uit te breiden en waar mogelijk 'aanvullende' energiebesparende maatregelen te treffen. Hiermee wordt het aandeel hernieuwbare energie vergroot en het energieverbruik teruggedrongen.

### 3.1 Verplichte werkzaamheden (wet- en regelgeving)

Als gebouweneigenaar heeft gemeente Neder-Betuwe de plicht te waken over de veiligheid en de gezondheid, voor zover dit door het gebouw beïnvloed wordt, van de aanwezige personen in de gemeentelijke gebouwen.

Vanuit de overheid zijn diverse verplichtingen aan gemeente Neder-Betuwe als gebouweneigenaar opgelegd. De belangrijkste zijn:

- Technische installaties:  
Voor de technische installaties zijn contracten met onderhoudspartijen afgesloten. Denk hierbij aan het onderhoud en de keuring van bijvoorbeeld liftinstallaties, elektrische installaties, installaties ten behoeven van het binnenklimaat, inbraak- en brandbeveiliging, ontruimingsinstallaties en bliksembeveiligingen.
- Energielabels (Regeling Energieprestatie Gebouwen)<sup>1</sup>:  
De Rijksoverheid heeft in 2008 het energielabel ingevoerd en scherpste per 1 januari 2015 de regelgeving rond het energielabel aan. Door de rijksoverheid is bepaald dat op enkele uitzonderingen na alle gebouwen moeten zijn voorzien van een energielabel. Een energielabel heeft een geldigheid van tien jaar. Na afloop van deze periode moet een gebouw opnieuw geïnspecteerd en gelabeld worden.  
Gemeente Neder-Betuwe heeft in 2008 en in 2013 een groot deel van zijn gemeentelijke gebouwen die vallen binnen de Regeling Energieprestatie Gebouwen (REG), laten labelen. Als bijlage D is het resultaat van de energielabels bijgevoegd.

---

<sup>1</sup> <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/bestaande-bouw/energielabel-utiliteitsgebouwen>



Diverse gebouwen zijn nog niet voorzien van een energielabel. Dit betreffen voornamelijk gebouwen waarbij werkzaamheden gepland staan die invloed hebben op het af te geven energielabel.

- **Asbest:**<sup>2</sup>  
Sinds 1993 is het verboden om in de bouw asbest toe te passen. Per 1 januari 2024 is ook het hebben asbestdaken in Nederland verboden. Vastgoedeigenaren dienen voor 2024 alle asbestdaken gesaneerd te hebben.  
Gemeente Neder-Betuwe heeft in zijn vastgoedportefeuille nog één object met een dak waarop asbesthoudende golfplaten zijn verwerkt. Dit betreft de voormalige gemeentewerkplaats aan de Betuwestraatweg 6 in Kesteren. De planning is om in 2019 groot onderhoud uit te voeren, het pand te verduurzamen en het aanwezige asbest te saneren.
- **Duurzaamheid:**<sup>3</sup>  
Gemeente Neder-Betuwe streeft ernaar om in 2050 een energieneutrale gemeente te zijn. Vanaf 2020 is het streven van gemeente Neder-Betuwe om 100% duurzaam in te kopen. Tevens is voor 2020 de doelstelling dat 50% van het energieverbruik van het gemeentelijk vastgoed zelf wordt opgewekt.
- **Regeling Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten:**<sup>4</sup>  
Vanaf het begrotingsjaar 2017 zijn de vernieuwde regels Besluit begroting en verantwoording (BBV) in werking getreden. Voor het beheer en onderhoud van de gemeentelijke gebouwen betekent dit dat er een splitsing moet worden gemaakt tussen groot onderhoud, onder andere vervangen van installaties, en onderhoud dat levensduur verlengend is zoals het vervangen van daken.  
De investeringen groot onderhoud worden gespaard in de voorziening. De investeringen voor levensduur verlengend onderhoud moeten worden betaald uit de algemene middelen en dienen te worden geactiveerd.

### 3.2 Getroffen 'duurzame' maatregelen

Gemeente Neder-Betuwe heeft de afgelopen jaren tijdens het beheer en onderhoud van de gemeentelijke gebouwen al diverse duurzame maatregelen genomen. Daarnaast zijn diverse investeringen gedaan op het gebied van domotica en automatisering. De belangrijkste al getroffen maatregelen zijn:

- **Zonnepanelen.**  
De doelstelling, beschreven in de duurzaamheidsvisie is dat in 2020 het energieverbruik van de gemeentelijke gebouwen voor 50% bestaat uit hernieuwbare energie.

---

<sup>2</sup> <https://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/subsidieregeling-verwijderen-asbestdaken>

<sup>3</sup> Duurzaamheidsvisie Neder-Betuwe 2016-2020

<sup>4</sup> <http://www.commissiebbv.nl/> Notie verkrijgen en vervaardiging en onderhoud kapitaalgoederen 2007

