

Beheerplan Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2024-2034

Inleiding

Aanleiding

Met het voorliggende beheerplan gebouwen 2024 - 2034 kan de beheerstaak op gebouwen op een juiste wijze worden uitgevoerd. In dit beheerplan worden de belangrijkste onderwerpen omtrent gebouwen op hoofdlijnen aangehaald.

Om de juiste keuzes te kunnen maken en beslissingen te nemen bij het beheer, de instandhouding en het assetmanagement van gebouwen, is een systematische aanpak van het onderhoud belangrijk. De wijze waarop wordt vastgelegd in dit beheerplan .

In het beheerplan wordt de kwaliteit voor het onderhoud aan gebouwen vastgesteld en worden de noodzakelijke financiële middelen voor dit onderhoud weergegeven.

Het beheerplan wordt ondersteund door (beleid)stukken zoals:

- Meerjarig Onderhoudsplan (MJOP);
- Concept beleidsplan duurzaamheid;
- Nota Activabeleid Ouder-Amstel 2017
- Besluit Begrotingen en Verantwoording
- Resultaten onderzoek Fast Lane Check - RoyalHasKoningDHV, naar verwachting opgeleverd in maart 2024

Afbakening/definitie

De gemeente Ouder-Amstel heeft 9 objecten in haar totale vastgoedportefeuille. Dit onroerend goed is in de BAG geregistreerd (onroerend, betreedbaar en afsluitbaar) en heeft een verblijfsruimte of verblijfsgebied¹.

Opstalrechten, gronden, kunstwerken en niet toegankelijke objecten in de openbare buitenruimte maken geen deel uit van deze vastgoedportefeuille.

Wettelijke kaders

De landelijke wet- en regelgeving en aanvullend het gemeentebeleid vormen het kader waarbinnen het beheer van vastgoed moet worden uitgevoerd.

Burgerlijk Wetboek

De gemeente is, vanuit haar rol als eigenaar/beheerder, op basis van het Burgerlijk Wetboek aansprakelijk voor schade die gebruikers oplopen door onveilige situaties. De beheerder kan aansprakelijk worden gesteld voor schade die iemand lijdt als gevolg van gebreken in, aan en om een gebouw. Dit betekent dat een gedegen onderhoudsbeleid, regelmatige inspecties en een goed werkend systeem van beheer onmisbaar zijn.

Woningwet

Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar/beheerder dat een gebouw voldoet aan de technische, van toepassing zijnde, voorschriften, zoals opgenomen in de laatste versie van het Bouwbesluit. Als gebouwen niet voldoen, is dat een onrechtmatige daad. Dit houdt in dat er proactief gecontroleerd moet worden of gebouwen voldoen aan deze voorschriften.

Bouwbesluit 2012 (vallend onder de Woningwet)

Een gebouw moet te allen tijde voldoen aan de minimale eisen die de Woningwet stelt. Verder zijn er nog andere redenen om gebouwen te toetsen, te weten:

- Er zijn reparaties nodig in het kader van de veiligheid.
- Er vinden veranderingen of renovaties plaats.

1) Een verblijfsruimte is een ruimte in een gebouw waarin de mensen verblijven of waarin activiteiten plaatsvinden volgens de gebruiksfunctie. Een verblijfsgebied is een deel van een gebouw, waarin zich tenminste één verblijfsruimte bevindt.

- Het einde van de technische levensduur is bereikt.
- Het vermoeden bestaat dat er onvoldoende sterkte in de bouwconstructie is (constructieve veiligheid).
- Er is een verandering in het gebruik, belastingen en omgeving (functiewijziging).
- Er vindt een routinematige beoordeling plaats.

Bovengenoemde aandachtsgebieden worden geborgd tijdens de periodieke, visuele inspecties ten behoeve van het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP).

Besluit Begrotingen en Verantwoording (BBV)

Om het financieel toezicht op gemeenten doelmatig te kunnen uitvoeren, is een reglement opgesteld om de gemeentelijke begrotingen uniform op te stellen. Dit reglement heet Besluit Begrotingen en Verantwoording (BBV). Hierin zijn ook definities beschreven rond het begroten en onderverdelen van onderhoud aan kapitaalgoederen. Gebouwen vallen ook onder deze kapitaalgoederen. Vanuit het BBV wordt de volgende indeling gemaakt:

- Onderhoud, zowel klein als groot onderhoud: lasten voor de instandhouding die in de jaarrekening (exploitatie-rekening) worden opgenomen;
- Investerings, waaronder ook integrale vervangingen: deze worden geactiveerd en in de balans opgenomen.

Lokaal beleid en actuele vastgoedontwikkelingen

De gemeentelijke vastgoedportefeuille vertegenwoordigt een bepaalde waarde, waarbij aangemerkt dient te worden dat eigendom van vastgoed of het verwerven daarvan geen doel op zich is. Het uitgangspunt dient te zijn dat de portefeuille met vastgoed aantoonbaar nodig is om gemeentelijke beleidsdoelen te verwezenlijken. Vastgoed dat daar niet (meer) onder valt kan na integrale afweging worden afgestoten aan derden of worden herontwikkeld om weer bij de gemeentelijke beleidsdoelen te passen. Dit biedt mogelijk kansen voor structurele besparingen, meer duurzaamheid en eventuele eenmalige opbrengsten.

Met de eventuele vorming van een 'cluster vastgoed' kan er op diverse niveaus gewerkt worden aan het professionaliseren en optimaliseren van het vastgoedmanagement, resulterend in een optimale inzet van vastgoed en publieke middelen. De huidige portefeuille is van omvang te gering om dergelijke clustering zinvol te laten zijn.

Lokaal beleid

De gemeente Ouder-Amstel heeft het beleid vanuit de BBV vastgelegd in de "nota activabeleid 2017". Deze wordt in 2024 herzien en opnieuw vastgesteld.

De gemeente Ouder Amstel conformeert zich aan de verplichtingen voortkomende uit de wet- en regelgeving in het kader van kwaliteit, duurzaamheid en energetica.

Actuele vastgoedontwikkelingen

Er zijn geen actuele vastgoedontwikkelingen op gemeentelijk beleidsniveau.

Vastgoed/gebouwen

Aanleiding

De gemeente heeft vastgoedbezit niet als op zich staand doel, vastgoedbezit is gekoppeld aan functionaliteit. Vastgoed is nodig om de bestuurlijke en ambtelijke organisatie te huisvesten, de uitvoering van wettelijke taken mogelijk te maken en om maatschappelijke en ruimtelijke beleidsdoelen te realiseren. De panden die daarvoor nodig zijn, brengen we onder in een portefeuille. Daarin maken we onderscheid tussen drie hoofdgroepen, te weten;

- *eigen huisvesting;*
- *maatschappelijk vastgoed;*
- *strategisch vastgoed.*

Het overige vastgoed valt binnen de niet-kernportefeuille, daarmee wordt het vastgoed bedoeld dat niet meer nodig is om beleidsdoelen te realiseren of om de eigen organisatie in te huisvesten. Daarbij kan het gaan om gebouwen die worden afgestoten of waarover besloten is om het pand voor bepaalde tijd nog wel te handhaven, maar zonder enig daarbij behorend beleid.

Onderstaand wordt een overzicht weergegeven van de gemeentelijke vastgoedportefeuille die in beheer zijn bij Duo+, indien van toepassing zijn hier ook de onderwijsgebouwen opgenomen. Deze onderwijsgebouwen kunnen eigendom zijn van de daarin gehuisveste school, maar met het economisch claimrecht bij de gemeente.

Object	Adres	Plaats
Dorpshuis Duivendrecht	Dorpsplein 60	Duivendrecht
Aula alg. begraafplaats	Binnenweg 1	Ouderkerk a/d Amstel
Gemeentehuis	Vondelstraat 1	Ouderkerk a/d Amstel
Voormalig Hekmanschool	Kon. Wilhelminalaan 2	Ouderkerk a/d Amstel
Sporthal Bindelwijk	Kon. Julianalaan 16	Ouderkerk a/d Amstel
Gemeentewerf	Ambachtenstraat 84	Ouderkerk a/d Amstel
KDV Polderweg	Polderweg 1	Ouderkerk a/d Amstel
Buurthuis De Waver	Waver 10	Ouderkerk a/d Amstel
Bergingen Machineweg	Machineweg	Ouderkerk a/d Amstel

De gemeente heeft meer panden in eigendom, deze vallen buiten de reikwijdte van dit beheerplan. Het betreft hier hoofdzakelijk gebouwen, waarbij:

- Er een Vereniging van Eigenaars (VVE) actief is;
- Het (technisch) beheer naar derden is verlegd, zoals Multifunctionele Accommodaties (MFA's), Brandweerkazerne en het zwembad.

Professioneel vastgoedmanagement

Professioneel vastgoedmanagement bestaat uit drie kernactiviteiten, te weten:

-Property management (operationeel)

Property management behelst de kwaliteit en staat van onderhoud van gebouwen. Het administratief en financieel beheren van gebouwen hoort ook bij deze kernactiviteit. Tevens wordt de manier waarop data beheerd wordt vormgegeven. De gemeente ziet dit als uitbreiding van het huidige werk en conformiert zich hieraan.

-Asset- en accountmanagement (tactisch)

Deze kernactiviteit stuurt op de prestaties van gebouwen, waarbij er gekeken wordt naar financieel rendement, de algehele bezettingsgraad en eventueel in een later stadium de tevredenheid van huurders en gebruikers.

-Portfolio management (strategisch)

Binnen portfoliomanagement wordt er gekeken naar de prestaties van alle gebouwen binnen een bepaalde portefeuille. Binnen deze kernactiviteit horen het ontwikkelen van beleidskaders en lange termijnplannen. Denk daarbij aan een vastgoedstrategie, een accommodatieplan of een integraal huisvestingsplan voor onderwijs.

Overzicht gebouwen

Hieronder een overzicht van gebouwen binnen de gemeente. Zie ook de onderverdeling op basis van toepassing:

Panden die de gemeente zelf faciliteert

Dorpshuis Duivendrecht	Dorpsplein 60	Duivendrecht
Gemeentehuis	Vondelstraat 1	Ouderkerk a/d Amstel
Sporthal Bindelwijk	Kon. Julianalaan 16	Ouderkerk a/d Amstel
Gemeentewerf	Ambachtenstraat 84	Ouderkerk a/d Amstel

Panden die een cultureel-maatschappelijk doel hebben

KDV Polderweg	Polderweg 1	Ouderkerk a/d Amstel
Buurthuis De Waver	Waver 10	Ouderkerk a/d Amstel

Aula alg. begraafplaats	Binnenweg 1	Ouderkerk a/d Amstel
-------------------------	-------------	----------------------

Monumentale gebouwen
- Niet van toepassing.

Overige gebouwen
- Niet van toepassing.

Gebouwen die zijn afgestoten of op de nominatie staan om afgestoten te worden

Binnen de gemeente zijn er gebouwen die op de nominatie staan om afgestoten te worden. Onderstaand een opsomming van deze gebouwen.

Op de nominatie om afgestoten te worden

Bergingen Machineweg	Machineweg	Ouderkerk a/d Amstel
Voormalig Hekmanschool	Kon. Wilhelminalaan 2	Ouderkerk a/d Amstel

Beheer en onderhoud

Rol en verantwoording van de gemeente als gebouweigenaar

Huurders en gebruikers hebben recht op een goed en veilig gebruik van gemeentelijke gebouwen. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid dit te realiseren tegen maatschappelijk acceptabele kosten en in lijn met de vastgestelde budgetten en begrotingen. De gemeente dient hierbij te voldoen aan de wettelijke eisen.

Als gebouweigenaar dient de gemeente ervoor te zorgen dat aanwezige installaties worden onderhouden en dat er periodiek inspecties worden uitgevoerd. Ook dienen onderhoudscalamiteiten direct te worden opgelost. Het gebouw dient verzekerd te zijn en de publieke heffingen dienen te worden voldaan. Deze kosten worden betaald uit de aanwezige exploitatiebudgetten.

Onderhoud kunnen we verdelen in 3 onderdelen:

Correctief onderhoud:
Dit is onderhoud wat plaatsvindt na storingen en klachten.

Preventief Onderhoud:
Onder dit onderhoud wordt het periodiek onderhouden van gebouwen, delen van gebouwen en/of installaties verstaan.

Planmatig onderhoud:
Dit is het gepland onderhoud aan gebouwen, delen van gebouwen en/of installaties, vastgelegd in een meerjarenplanning.

Meerjaren onderhoudsplan

Voorts dient er planmatig onderhoud plaats te vinden. Denk hierbij aan het herstellen of vervangen van daken, het verrichten van buitenschilderwerk, het repareren of vervangen van kozijnen, het vernieuwen van metsel- en/of voegwerk, het onderhouden van installaties en sanitair. De werkzaamheden hiervoor zijn vooraf vastgesteld en gebudgetteerd en staan in een meerjaren onderhoudsplan (MJOP). De met het onderhoud samenhangende en beraamde kosten worden betaald uit de in 2024 in te stellen voorziening groot onderhoud gebouwen. De (vervangings)investeringen volgens de BBV worden jaarlijks in de begroting aangevraagd. De demarcatie voor allocatie van de kosten (onderhoud of investering) dient door de gemeente Ouder Amstel nog vastgesteld te worden.

Plichten van de huurder/gebruiker

Voor dagelijks onderhoud en het uitvoeren van kleine reparaties aan de binnenzijde van het pand is de huurder of gebruiker veelal zelf verantwoordelijk. De taken die door de huurder/gebruiker zelf moeten worden gedaan, staan overzichtelijk weergegeven op een zogenaamde demarcatielijst. Deze wordt overlegd bij het afsluiten van de huurovereenkomst en geldt als een wettige afspraak tussen beide partijen. Zo is duidelijk wie verantwoordelijk is voor welk onderhoud. Beide partijen mogen controle uitvoeren op de naleving van de punten in de demarcatielijst.

Wet- en regelgeving

De gemeente dient bij alles rondom gebouwonderhoud rekening te houden met de geldende wettelijke eisen rondom eigendom en gebruik van gebouwen. Tevens dient de gemeente er zelf voor te zorgen dat zij op de hoogte is van de laatste stand van zaken omtrent deze wet- en regelgeving. De volgende wettelijke kaders zijn van toepassing:

Bouw- en technische regelgeving

Een gebouw dient te voldoen aan de regels die zijn opgenomen in de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*, de *Woningwet*, de *Bouwverordening*, het *Bouwbesluit* en de *Brandbeveiligingsverordening*. Ook bij bouwkundige- en installatiewerkzaamheden aan de gemeentelijke gebouwen dient met deze regelgeving rekening te worden gehouden.

Arbo-regelgeving

Gebouwen zijn tevens onderhevig aan de geldende Arbo-regelgeving. Dit heeft als doel het beschermen van werknemers tegen alle mogelijke gevaren die zich op een werkplek kunnen voordoen. Indien Arbo-regelgeving wijzigt, dan kan dit gevolgen hebben voor gebouwen, met daaruit voortvloeiende aanpassingen om weer aan de laatste geldende regelgeving te voldoen. In bijna alle gevallen zullen er dan door eigenaar of gebruiker (extra) investeringen gedaan moeten worden om te voldoen aan nieuwe regels. Dit kan effect hebben op de hoogte van de onderhoudskosten. Binnen de Arbo-regelgeving is opgenomen dat er een installatieverantwoordelijke* voor een gebouw aangewezen moet worden. (*een installatieverantwoordelijke is een persoon of partij die de installatie monitort, kan (laten) onderhouden of kan (laten) repareren. Tevens is deze persoon of partij het eerste aanspreekpunt bij klachten.)

Milieuregels

Grootverbruikers* van energie worden vanuit de Wet Milieubeheer (activiteitenbesluit) verplicht om tot verlaging van hun energieverbruik te komen. De overheid heeft hiervoor lijsten opgesteld met erkende maatregelen. Dat vraagt soms om de inzet van extra middelen, omdat bepaalde investeringen niet zijn meegenomen in het meerjaren onderhoudsplan (MJOP). Gemeentelijke gebouwen groter dan 1.000 m² met een publieksfunctie dienen hierbij te zijn voorzien van een energielabel, zichtbaar gemaakt bij de voordeur. (*grootverbruikers hebben een stroomaansluiting die groter is dan 3x80 Ampère (vanaf 100.000 kWh). Bij de Gaswet betreft dit een aansluiting met de capaciteit groter dan G25 en meer dan 40 m³ gas per uur doorlaat.)

Wet Markt en Overheid

De Wet Markt en Overheid verplicht om de integrale kostprijs van gebouwen bekend te maken. Het doel is om transparantie te bewerkstelligen richting marktpartijen, over direct en indirect verstrekte subsidies. Omdat onderhoud fors meeweegt in de kostprijs van een gebouw, moeten ook de onderhoudskosten van alle gemeentelijke gebouwen inzichtelijk zijn.

Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

In de BBV zijn de uitgangspunten voor begroting, meerjarenraming en jaarstukken van de gemeente opgenomen. Hieronder valt ook het 'onderhoud kapitaalgoederen', waar de gebouwen onderdeel van uitmaken. Opgenomen is dat er een recent beheerplan, van maximaal vijf jaar oud, van het kapitaalgoed aanwezig moet zijn, wanneer er een onderhoudsvoorziening gevormd wordt. Verder dient de omvang van de voorziening toereikend te zijn om groot onderhoud uit te kunnen voeren, actueel en in de toekomst. Hierbij moet aangemerkt worden dat een negatieve stand van de voorziening niet is toegestaan. Ouder-Amstel is voornemens in 2024 een voorziening beheer gebouwen in te stellen. Tot die tijd wordt gewerkt vanuit een bestemmingsreserve gebouwen.

Uitzonderingen en aandachtspunten beheer en onderhoud van gebouwen

Voor schoolgebouwen binnen het gemeentelijke gebouwenportfolio geldt aparte regelgeving. De huidige wet gaat ervan uit dat het schoolbestuur juridisch eigenaar is van een schoolgebouw, waarbij de gemeente enkel zorgt voor de huisvesting. Op het moment dat een schoolgebouw overbodig geworden is voor een school, dan gaat onder het economisch claimrecht het eigendom weer over naar de gemeente. Schoolgebouwen worden daarom buiten het beheerplan gehouden. Dit is ook van toepassing op aan schoolgebouwen belendende sportaccommodaties, die ook bij het schoolbestuur in beheer zijn. Een uitzondering hierop geldt voor zwemaccommodaties, daarbij wordt gekozen voor extern beheer. Dit heeft te maken met de omvang, complexiteit en veiligheid van zwembaden. Planmatig, periodiek en storingsonderhoud wordt in dit geval als specialisme ondergebracht bij Sportfondsen. Deze levert zelf begrotingen aan, die worden getoetst en waarvoor jaarlijkse dotaties worden afgesproken. Deze werkzaamheden vallen onder de verantwoordelijkheid van de discipline Sport (Management & Organisatie) en zijn niet opgenomen in dit beheerplan gebouwen.

Voorkomen van achterstallig onderhoud

Het kan voorkomen dat huur- en gebruiksovereenkomsten zijn afgesloten tegen een lage vergoeding, onder de voorwaarde dat verantwoordelijkheid voor het dagelijks-, klein- en planmatig onderhoud is neergelegd bij de betreffende huurder(s)/gebruiker(s). Dit kan leiden tot achterstallig onderhoud. Teneinde kapitaalvernietiging door achterstallig onderhoud te voorkomen, kan er een meerjaren onderhoudsplan opgesteld worden. Tevens wordt dan het planmatig onderhoud in dit beheerplan opgenomen. De gemeente en de huurder(s)/gebruiker(s) kunnen elkaar over en weer aanspreken op hun rechten en plichten inzake onderhoud. De portefeuillemanager van de gemeente past de betreffende huur- en gebruiksovereenkomsten aan en brengt kosten in rekening.

Dagelijks onderhoud

Wanneer we praten over dagelijks onderhoud, dan onderscheiden we correctief- en preventief onderhoud.

Correctief onderhoud

Dit onderhoud heeft altijd een urgent karakter en verhelpt defecten en schades. Correctief onderhoud komt meestal ad hoc voor en vereist een directe aanpak.

Preventief onderhoud

Preventief onderhoud wordt om diverse redenen uitgevoerd:

- Het verhoogt de betrouwbaarheid van een gebouw en/of installatie.
- Ter voorkoming van schade, uitval, gebreken en ongerief op een later moment.

In tegenstelling tot Correctief onderhoud is Preventief onderhoud te begroten en te plannen. Preventief onderhoud kan contractmatig worden vastgelegd en deel uitmaken van een MJOP indien gewenst.

Meerjaren onderhoudsplan (MJOP)

Het meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) is een beheerplan dat op individueel gebouwniveau wordt opgesteld, volgens de NEN 2767 norm. De NEN 2767 norm is een conditiemeting voor gebouwen, terreinen en installaties, waarbij er door een externe inspecteur beoordeeld wordt wat de staat van het onderhoud is. Dit doet hij middels een vastgelegde meet- en registreermethode. Zo wordt de actuele technische toestand van een gebouw op een transparante, objectieve en éénduidige wijze vastgesteld. Deze inspectiemethode is een goede objectieve basis voor het opstellen van het MJOP, waarin per gebouw het verwachte onderhoudsjaar en kosten per gebouwonderdeel worden beschreven.

Conditie score

Binnen de NEN 2767 bestaan zes conditiescores waarmee aangegeven wordt welk niveau van onderhoud een gebouw (of deel van een gebouw) heeft. In de onderstaande tabel is op hoofdlijnen weergegeven wat de zes conditiescores inhouden.

Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken.
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering.
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel niet in gevaar
4	Matig	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar.
5	Slecht	De veroudering is onomkeerbaar.
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor de sloop

Risico-/prioriteitenmatrix

In voorkomende gevallen, leidt een manco niet tot een zodanige conditiescore dat een noodzakelijke actie wordt gerechtvaardigd. Binnen de NEN2767 is hiervoor een risico-/prioriteitenmatrix opgenomen.

Hiermee kan een gewogen planningsbesluit worden genomen op basis van een geconstateerd risico van een mankement.

Voorbeeld

Van een houten trap vertoont één trede houtrot. Dit is een ernstig gebrek met een minimale omvang, waardoor de algehele conditiescore van deze trap waarschijnlijk hoger is dan 3. De trap komt daarmee volgens de conditiescore niet in aanmerking voor onderhoud. Echter wordt aan gebrek wel een hoog veiligheidsrisico gekoppeld (Ernst 3), vanwege valgevaar. Volgens onderstaande matrix, dient dit manco in het eerste planningsjaar van het MJOP te worden opgenomen.

Onderstaand is de standaard Risico-/ prioriteitenmatrix van de gemeente Ouder Amstel gevoegd.

	Risico / Prioriteit	9	8	7	6	5	4	3	2	1	-
a1	Veiligheid & Gezondheid							1	2	3	3
a2	Cultuur historische waarde						1	2	3		4
a3	Gebruik en bedrijfsproces					1	2	3			5
a4	Functionaliteit & Kosten			1	2	3					7
a5	Toename klachtenonderhoud			1	2	3					7
a6	Esthetica & Techniek	1	2	3							9
a7	Energie	1	2	3							9

Welke conditiescore kiezen?

De meeste gemeenten werken met conditiescore 3 als uitgangspunt. Kort samengevat wordt het gehanteerde onderhoudsniveau omschreven als veilig en heel. Er mag geen sprake zijn van achterstallig onderhoud dat op termijn tot kapitaalvernietiging kan leiden. Door conditiescore 3 als basis toe te passen, betekent elke slechtere score een punt van extra overleg en afweging is. Slechts onder zeer specifieke omstandigheden kan er uitgeweken worden naar niveau 4. Niveau 5 en 6 worden in de regel als onacceptabel beschouwd.

Planmatig onderhoud

Dit betreft grootschalige werkzaamheden aan de gebouwen. Onder planmatig onderhoud vallen preventieve reparaties en vervanging van afgekeurde gebouwdelen. Planmatig onderhoud moet ervoor zorgen dat het gehele object het einde van de vastgestelde levensduur kan halen.

Totaal vervanging/herinrichting (investering)

Hier gaat het om de totale vervanging van een gebouw of gebouwdeel, omdat dagelijks en planmatig onderhoud het pand of het deel van een pand niet meer in een bruikbare, duurzame staat kan brengen. Dit kan van toepassing zijn bij gebouwen die qua opbouw meer modulair van karakter zijn, bijvoorbeeld doordat er verschillende aanbouwen zijn gerealiseerd na de oorspronkelijke bouwphase. Bij een totale vervanging van een gebouw spreken we van sloop en herbouw. Soms is dat nodig, omdat de conditiescore van het gebouw renovatie en reparatie niet meer financieel interessant maakt. Het nieuwe gebouw vervangt dan het oude en kan op een efficiënte en duurzame manier worden gerealiseerd, geheel conform het huidige bouwbesluit en rekening houdend met gebruikerseisen van nu.

Duurzaamheid

Binnen het beheerplan speelt duurzaamheid automatisch een rol. Duurzaam werken is niet alleen een verplichting die vanuit de EU opgelegd wordt, ook het landelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid heeft directe invloed op de keuzes die de gemeente maakt ten aanzien van vervanging (bij defecten aan installaties of schade aan gebouwen), herontwikkeling en nieuwbouw. Het gemeentebestuur inzake duurzaamheid is het uitgangspunt in de keuzes die gemaakt worden binnen het beheerplan.

Op welke manieren komt duurzaamheid in beeld?

Duurzaamheid komt breed in beeld bij alle aspecten van het beheerplan:

Onderhoud

Vanuit de opdracht om het onderhoud duurzaam vorm te geven, worden onder andere de onderstaande items hierin meegenomen:

- CO₂-footprint van toegepaste materialen.
- Aanwezigheid van toxische elementen in toegepaste materialen.
- Levensduur van toegepaste materialen.
- Werking van toegepaste materialen (isolerend, recyclebaar, energiebesparend)
- 3 x R, Reduce, Recycle, Reuse van materialen.

Vervanging

Is vervanging van een installatie of een (deel van het) gebouw nodig, dan zijn van belang:

- CO₂-footprint van toegepaste materialen.
- Toepassing moderne isolatiematerialen.
- Levensduur van toegepaste materialen en het gebouw waaraan gewerkt is.
- Energielabel van een installatie.
- Is er sprake van een duurzame ketensamenwerking. (grondstoffen, productie, transport, montage en installatie)
- 3 x R, Reduce, Recycle, Reuse van materialen/grondstoffen.
- Werken volgens de BENG-norm (bijna energieneutrale gebouwen).
- Geen toxische materialen toepassen.
- Bij installatievervanging kiezen voor energiezuinige varianten.

Nieuwbouw

Indien een (deel van) gebouw nieuw wordt gebouwd, dan dient er conform het bouwbesluit en de laatste wet- en regelgeving inzake luchtdicht bouwen gewerkt te worden. De volgende factoren spelen dan een belangrijke rol:

- CO₂-footprint van toegepaste materialen. (Leveranciers moeten deze data kunnen overleggen)
- Toepassing moderne isolatiematerialen.
- Levensduur van toegepaste materialen en het gebouw waaraan gewerkt is.
- Energielabel van een installatie.
- Energielabel van een gebouw.
- Is er sprake van een duurzame ketensamenwerking.
- 3 x R, Reduce, Recycle, Reuse van grondstoffen.
- Werken volgens de BENG-norm (bijna energieneutrale gebouwen).
- Geen toxische materialen toepassen.
- Bij installaties kiezen voor energiezuinige varianten.

Kostenaspect van duurzaamheid

Binnen een MJOP komt duurzaamheid ook aan bod bij het maken van keuzes in materialen en manieren van uitvoeren van maatregelen. In het beheerplan komt duurzaamheid al eerder aan bod: bij gebouwen die een kwaliteitsscore 4 of 5 hebben, is het de vraag of levensverlengende maatregelen ook duurzaam moeten worden uitgevoerd. Als van tevoren al vaststaat dat een energielabel alleen met de inzet van hele zware maatregelen en speciale materialen gerealiseerd kan worden, dan zal in veel gevallen de investering niet interessant zijn. Als de rest levensduur van een gebouw dermate kort is dat zware investeringen om het gebouw duurzamer te krijgen niet verantwoord zijn, dan kan worden besloten om niet of minder duurzaam te werken. Let op: een gebouw moet in ieder geval aan energielabel C voldoen of beter. Is ook energielabel C niet meer op een economisch verantwoorde manier te realiseren, dan is er reden om sloop te overwegen.

Is er sprake van gedeeltelijke nieuwbouw of gehele nieuwbouw, dan kan er uiteraard 100% rekening gehouden worden met alle duurzaamheidsmaatregelen. Het programma van eisen nieuwbouw maakt hier onderdeel van uit. De investering levert namelijk een gebouw op, installaties inclusief, dat voldoet aan het Bouwbesluit en de richtlijnen voor energielabels. Dit betekent dat in alle gevallen naar duurzamere mogelijkheden worden overwogen en daarmee de impact op het milieu wordt beperkt.

In de budgettering van het beheerplan en het MJOP heeft duurzaam werken initieel invloed op het kostenaspect, er zal meer budget gereserveerd moeten worden. Indien zich dat aandient zal dit eerst voorgelegd worden aan het college en zal zij hierover een besluit nemen. Uiteindelijk zal duurzaam werken zichzelf terugverdienen, is het niet rechtstreeks via de bankrekening van de gemeente, dan wel in maatschappelijk zin, doordat de generaties na ons de vruchten plukken van de ondernomen acties.

Energielabels voor gehele gebouwenareaal

In het beheerplan dient aangegeven te worden welke energie-labels de gebouwen binnen het areaal van de gemeente hebben. Daar dient vooraf onderzoek naar te worden gedaan. In het MJOP voor ieder gebouw wordt – op basis van het voortkomende maatwerkadvies bij energielabels - opgenomen op welke manieren er tot een beter energielabel gekomen kan worden. Daarbij wordt rekening gehouden

met de kwaliteitsscore om zo het natuurlijke vervangingsmoment te bepalen. Bijvoorbeeld bij een kwaliteitsscore van 4 of 5 om zodoende kapitaalvernietiging (vroegtijdige afschrijving) te beperken. Alleen wanneer aantoonbaar het effect van duurzaamheidsmaatregelen voor gebouwen of gebouwelementen met een score van 1, 2 of 3 significant is, kan worden gekozen voor vroegtijdige investering. Hier kan sprake van zijn bij investeringen met een terugverdientijd van 5 jaar of korter en wanneer de resterende exploitatietermijn van het betreffende object langer is dan 10 jaar.

Object	Adres	Energielabel	Geldig tot
Dorpshuis Duivendrecht	Dorpsplein 60	A	08-06-2027
Aula alg. begraafplaats	Binnenweg 1	n.v.t.	n.v.t.
Gemeentehuis	Vondelstraat 1	A	16-08-2031
Voormalig Hekmanschool	Kon. Wilhelminalaan 2*	F	02-08-2033
Sporthal Bindelwijk	Kon. Julianalaan 16	A	06-06-2027
Gemeentewerf	Ambachtenstraat 84**	n.v.t.	n.v.t.
KDV Polderweg	Polderweg 1	A	19-6-2027
Buurthuis De Waver	Waver 10	G	19-06-2027
Bergingen Machineweg	Machineweg**	n.v.t.	n.v.t.

* Omgevingsdienst Noordzeekanaal heeft dit object ontslagen van labelplicht vanwege het ontbreken van een kantoorfunctie.

** Deze objecten zijn volgens de richtlijnen ontslagen van labelplicht.

Uitvoering, monitoring en verantwoording

Met dit beheerplan is de gemeente in staat om het kwaliteitsniveau per gebouw vast te stellen. Het kwaliteitsniveau is vastgesteld op niveau 3 (zie blz. 13 conditiescore). Hierop wordt het meerjaren onderhoudsplan verder vorm gegeven. Tevens worden de benodigde middelen voor het onderhouden, repareren en vervangen in kaart gebracht en kunnen deze budgettair beschikbaar gesteld worden. Het beheerplan is de basis hiervoor en levert de onderbouwing voor de investeringen die gedaan moeten worden. Op basis van dit beheerplan zal jaarlijks een werkplan gemaakt worden waarin planning en specificatie van de uit te voeren onderhoudsactiviteiten weergegeven worden. Daarbij wordt rekening gehouden met de actuele staat van de gebouwen, recente ontwikkelingen en inspecties.

Uitvoering

Met een frequentie van 4 jaar wordt de kwaliteit van een gebouw en het noodzakelijke onderhoud beoordeeld. Dit gebeurt via een visuele inspectie van de gebouwen door een externe partij, geheel volgens de eerder omschreven NEN 2767 norm. De resultaten van de inspectie worden verwerkt in een geactualiseerd MJOP. Daarbij wordt gestuurd op een minimale elementconditiescore niveau 3 volgens de NEN2767. Hiervan kan worden afgeweken indien het geconstateerde gebrek tot een hogere score leidt, maar wel (veiligheids)risico's met zich meebrengt. De standaard risico-/prioriteitenmatrix wordt hiervoor als leidraad genomen.

Mutaties naar aanleiding van de inspectie en de benodigde middelen met eventueel gewijzigde storting in de voorziening vinden samen met de herijking van het beleid plaats, samengebracht in een nieuw beleidsplan. Deze stappen sluiten aan bij de planning en controle cyclus. De (financiële) planning en verantwoording vindt jaarlijks plaats met de programma begroting en jaarrekening in de paragraaf 'kapitaalgoederen'.

Ontwikkeling en monitoring

Uit de verschillende hoofdstukken in het beheerplan komen onderzoeks- en ontwikkelingsvragen naar voren waarmee de beheerstrategie naar een hoger niveau gebracht kan worden. Ook het monitoren van de prestaties van alle in de portfolio aanwezige assets, maar ook van de onderzoeks- en ontwikkelingsvragen zijn van cruciaal belang voor het doorontwikkelen van assetmanagement.

Onderzoek en ontwikkeling

Hier volgt een overzicht van de ontwikkelingsvragen, ingedeeld op thema, inclusief een planning. In onderstaande tabel staan de belangrijkste onderzoeks- en ontwikkelingsvragen geformuleerd.

Thema	Onderzoek	Planning
-------	-----------	----------

Beleid	Welke beleidsambities heeft de gemeente Ouder Amstel t.a.v. duurzaamheid en gasaansluiting van de gemeentelijke gebouwen en hoe vertaalt zich dat in het MJOP?	2025
Data	Welke data t.a.v. het gebouwdossier is beschikbaar, welke gegevens ontbreken en dienen aangevuld te worden.	2025
Data	Met welke data-analyses kunnen er slimmere keuzes gemaakt worden in beheer en onderhoud?	2026
Organisatie	Evalueren onderhoudscontracten; zijn de onderhoudscontracten aanwezig en marktconform?	2025
Proces	Hoe kunnen de processen rondom asset- en vastgoedmanagement effectief en efficiënt worden ingericht?	2025/2026
Vakontwikkeling	Welke technieken zijn er hedendaags mogelijk om beheer en onderhoud effectiever te organiseren, waarbij met minder kosten toch op een duurzame wijze een hogere levensduur wordt gerealiseerd?	2025

Monitoring

Voor het bereiken en verzekeren van de optimale balans tussen de prestaties, risico's en kosten is monitoring van cruciaal belang. De inspecties hoeven daarbij niet per se technisch van aard te zijn. Denk bijvoorbeeld aan het monitoren van de kwaliteit van de assetinformatie. Monitoring is ook relevant, omdat de beheeruitgangspunten kunnen wijzigen, bijvoorbeeld door nieuwe bestuurlijke doelstellingen. Onderstaande tabel bevat verschillende prestaties, onderzoeksvragen en ontwikkelingen, die gemonitord moeten worden. De monitoring van dit plan bestaat uit de onderdelen, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Nr.	Monitoring	Uitleg	Planning	Frequentie
1	Beheerplan	Volledige actualisatie van voorliggend beheerplan	2034	10 jaar
2	Prestaties	Monitoring prestaties gebouwkwaliteit (inspecties MJOP)	2025	4 jaar
3	Prestaties	Herijken onderhoudscontracten	2025	4 jaar
4	Onderzoek en ontwikkeling	Monitoren van de voortgang van de onderzoeks- en ontwikkelingsvraagstukken.	Jaarlijks	

Financieel resultaat

Beschikbaar budget onderhoudskosten

Het beschikbare budget voor de periode 2024-2028 voor het onderhoud van de gebouwen zoals opgenomen in de programmabegroting 2024-2028 is weergegeven in onderstaande tabel. Het benodigde budget is berekend op basis van de opgenomen conditiescore en het daarmee geplande onderhoud in de MJOP's gedurende de looptijd van het MJOP. Resultaat is dat de gemeente een afweging maakt op basis van het optimale vervangingsmoment. Wijziging of uitbreiding van het areaal leidt tot een verhoging of verlaging van benodigde budgetten voor beheer. Vooraf dienen de kosten op basis van Netto Constante Waarde (NCW) inzichtelijk gemaakt te worden. De effecten van de wijziging of uitbreiding dienen verwerkt te worden in de budgetten van dit beheerplan vanaf het moment van overdracht aan beheer.

Ten aanzien van de budgettering wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- In de huidige budgetten voor groot onderhoud is geen rekening gehouden met het kostenverhogend effect van niet terugvorderbare btw op het uitbestede onderhoud aan gebouwen die worden verhuurd/gebruikt voor 'niet-wettelijke taken'. De gemeente opereert voor deze werkzaamheden als ondernemer en de btw is niet aftrekbaar of compensabel. Jaarlijks werd achteraf de overschrijding als gevolg van niet terugvorderbare btw verklaard in de jaarrekening.
- De dotatie in de onderhoudsvoorziening is gebaseerd op een periode van 4 jaar (2024-2028).
- Er is in de programmabegroting 2024-2032 geen rekening gehouden met investeringen voor energiebesparing en asbestsanering.
- Voor iedere activiteit genoemd in het MJOP wordt rekening gehouden met bijkomende kosten, waaronder wordt verstaan:

- VAT-kosten 15%, dit zijn kosten voor de Voorbereiding, Advies en Toezicht bij planmatig onderhoud. Dit wordt gebruikt voor materiaalonderzoeken of advies dat ingehuurd moet worden.
- Inflatiecorrectie van 3% per jaar.
- Een risico-opslag van 10% voor onvoorziene omstandigheden.

BUDGET CORRECTIEF- EN PREVENTIEFONDERHOUD GEBOUWEN OUDER-AMSTEL 2024-2028						
Object:ECL: 438062	FCL	2024	2025	2026	2027	2028
Gemeentehuis Vondelstraat 1	600418	€ 71.466	€ 81.156	€ 93.959	€ 77.160	€ 77.018
Gemeentewerf Ambachtenstraat 84	600420	€ 8.068	€ 11.146	€ 10.453	€ 8.562	€ 7.860
Aula algemene begraafplaats Binnenweg 1	670503	€ 3.400	€ 1.636	€ 2.001	€ 2.206	€ 2.077
Sporthal Bindelwijk	650285	€ 33.566	€ 41.426	€ 49.740	€ 45.283	€ 51.091
Dorpshuis Duivendrecht Dorpsplein 60	650287	€ 31.295	€ 31.969	€ 36.931	€ 33.421	€ 35.611
Koningin Wilhelminalaan 2	600424	€ 22.693	€ 24.790	€ 22.448	€ 24.082	-
Buurthuis De Waver Waver 10	660186	€ 4.476	€ 3.612	€ 7.469	€ 3.758	€ 4.561
Kinderdagverblijf Polderweg Polderweg 1	600385	€ 8.925	€ 7.779	€ 8.306	€ 6.086	€ 5.726
Bergingen Machineweg	680381	€ 609	€ 1.064	€ 864	€ 647	€ 660
		€ 184.498	€ 204.578	€ 232.171	€ 201.205	€ 184.604

BUDGET CORRECTIEF- EN PREVENTIEFONDERHOUD GEBOUWEN OUDER-AMSTEL 2029-2033							
Object:ECL: 438062	FCL	2029	2030	2031	2032	2033	Totaal t/m 2033
Gemeentehuis Vondelstraat 1	600418	€ 101.951	€ 87.732	€ 86.095	€ 95.283	€ 80.751	852.571
Gemeentewerf Ambachtenstraat 84	600420	€ 8.621	€ 9.989	€ 11.144	€ 8.873	€ 9.642	94.358
Aula algemene begraafplaats Binnenweg 1	670503	€ 1.771	€ 2.397	€ 2.387	€ 2.035	€ 1.917	21.827
Sporthal Bindelwijk	650285	€ 46.345	€ 54.637	€ 44.914	€ 54.209	€ 49.415	470.626
Dorpshuis Duivendrecht Dorpsplein 60	650287	€ 32.536	€ 34.704	€ 37.840	€ 36.353	€ 35.218	345.878
Koningin Wilhelminalaan 2	600424	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	94.013
Buurthuis De Waver Waver 10	660186	€ 5.370	€ 5.621	€ 3.769	€ 6.712	€ 5.036	50.384
Kinderdagverblijf Polderweg Polderweg 1	600385	€ 7.311	€ 4.341	€ 6.077	€ 6.115	€ 8.531	69.197
Bergingen Machineweg	680381	€ 673	€ 936	€ 1.198	€ 714	€ 728	8.093
		€ 204.578	€ 200.357	€ 193.424	€ 210.294	€ 191.238	2.006.947

BUDGET PLANMATIG ONDERHOUD GEBOUWEN OUDER-AMSTEL 2024-2028						
Object:ECL: 438061	FCL	2024	2025	2026	2027	2028
Gemeentehuis Vondelstraat 1	600422	€ 454.632	€ 90.308	€ 203.265	€ 44.351	€ 64.969
Gemeentewerf Ambachtenstraat 84	600423	€ -	€ 6.146	€ -	€ -	€ 124.862
Aula algemene begraafplaats Binnenweg 1	670506	€ 18.256	€ 430	€ 36.605	€ -	€ 3.113
Sporthal Bindelwijk	650289/740202	€ 1.743.947	€ 16.852	€ 38.708	€ 3.302	€ 20.478
Dorpshuis Duivendrecht Dorpsplein 60	650290	€ 8.726	€ 23.706	€ 827	€ 32.946	€ -
Koningin Wilhelminalaan 2	600424	€ 3.605	€ -	€ -	€ 5.248	€ -
Buurthuis De Waver Waver 10	660189	€ 4.427	€ 32.380	€ -	€ -	€ 13.941
Kinderdagverblijf Polderweg Polderweg 1	600389	€ 22.317	€ 1.522	€ -	€ 3.007	€ 22.323
Bergingen Machineweg	680380	€ -	€ 43.337	€ -	€ -	€ 3.108
		€ 2.255.910	€ 214.681	€ 279.405	€ 88.854	€ 252.794

BUDGET PLANMATIG ONDERHOUD GEBOUWEN OUDER-AMSTEL 2029-2033							
Object:ECL: 438061	FCL	2029	2030	2031	2032	2033	Totaal t/m 2033
Gemeentehuis Vondelstraat 1	600422	€ -	€ 515.078	€ 1.331	€ 603.123	€ 107.282	2.084.339
Gemeentewerf Ambachtenstraat 84	600423	€ 5.314	€ 42.877	€ 5.874	€ 18.498	€ 4.041	207.612
Aula algemene begraafplaats Binnenweg 1	670506	€ 4.513	€ 801	€ -	€ 24.418	€ -	88.136
Sporthal Bindelwijk	650289	€ 112.162	€ 31.203	€ 226.304	€ 837.149	€ 10.018	3.040.123
Dorpshuis Duivendrecht Dorpsplein 60	650290	€ -	€ 110.960	€ 16.667	€ 73.662	€ 34.439	301.933
Koningin Wilhelminalaan 2	600424	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	8.853
Buurthuis De Waver Waver 10	660189	€ 76.972	€ 662	€ 4.295	€ -	€ -	132.677
Kinderdagverblijf Polderweg Polderweg 1	600389	€ -	€ 154.378	€ -	€ -	€ 2.957	206.504
Bergingen Machineweg	680380	€ -	€ 4.613	€ 5.977	€ -	€ 1.079	58.114
		€ 198.961	€ 860.572	€ 260.448	€ 1.556.850	€ 159.816	6.128.291