Gemeente Etten-Leur

Beheerplan

Onderhoud gemeentelijke Gebouwen & Objecten



Inleiding

Voor u ligt het beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen en gemeentelijke objecten, in bijlage B vindt u een overzicht van de gemeentelijke gebouwen en objecten. De jaarlijkse kosten van onderhoud zijn een aanzienlijke kostenpost. In bijlage A vindt u dit terug in een overzicht. Het is daarom van belang om deze kosten op een juiste manier te begroten, zo kosteneffectief mogelijk uit te voeren en op een juiste wijze te verantwoorden. De nota legt deze kaders vast.

De scope van het beheerplan beperkt zich tot het inzichtelijk maken van onderhoud over een periode van 10 jaar. Door eens in de 4 jaar deze voorziening te herijken kunnen grote financiële tegenvallers tijdig worden gesignaleerd en zal ter goedkeuring aan de raad worden aangeboden. De grotere strategische keuzes wat er met een pand gebeurt wanneer deze financieel is afgeschreven worden niet in dit plan gemaakt

In het beheerplan is geen geld gereserveerd voor het aanbrengen van WMO-voorzieningen of duurzaamheidmaatregelen. Het beheerplan is er om de gemeentelijke gebouwen en objecten in de vastgestelde onderhoudsconditie te behouden.
Verduurzamingsmaatregelen worden opgevoerd via de kadernota.
Inmiddels hebben al onze kantoren een energielabel A of hoger.

Het aanbrengen van WMO-voorzieningen is ook niet opgenomen in deze begroting, deze worden ook opgevoerd via de kadernota.

WMO-aanpassingen of extra duurzaamheidmaatregelen heeft nadien ook consequenties voor het onderhoudsbudget. Wanneer deze maatregelen worden doorgevoerd zal het onderhoudsbudget, bij de eerstvolgende herziening, hiervoor opgehoogd worden.

De schoolgebouwen vallen niet onder deze voorziening, deze vallen onder de beheerstichting

Beleidskaders

Bij het onderhouden van gebouwen gaat het erom de conditie van de gebouwen te bewaken, achterstand in onderhoud te voorkomen en inzicht te krijgen in de noodzakelijke instandhoudingskosten over een langere periode. De onderhoudsplanning heeft als uitgangspunt om de gebouwen sober en doelmatig te onderhouden met een conditiescore redelijk tot goed (conditie 2, 3). Met uitzondering van de panden die op instandhouding staan, deze hebben conditiescore 4 (matige conditie). Dit zijn de panden die voornamelijk van (her) ontwikkeling op de nominatie staan om gesloopt te worden maar nog wel in gebruik zijn.
Het doel van de nieuwe onderhoudsplanning is om een werkbare onderhoudsplanning op te stellen, die een realistisch beeld geeft van de te verwachten grote uitgaven.

De kwaliteit van gebouwen en objecten wordt binnen de beheersystematiek uitgedrukt in een conditiescore (NEN 2767) die dient als communicatiemiddel voor het overdragen van informatie over de staat van onderhoud van een gebouw of bouwdeel. De conditiescore geeft daarbij de technische staat aan ten opzichte van de nieuwstaat met een zespuntsschaalverdeling, waarbij de conditie 1 staat voor nieuwbouwkwaliteit en de conditie 6 voor een zeer slechte kwaliteit.

Hieronder volgt een algemene omschrijving van de zes condities:

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

Hieronder een overzicht van (peildatum 01-01-2026) met de conditiescore van de gemeentelijke gebouwen en objecten:

Conditiescore 1	10 % van de gemeentelijke gebouwen en objecten voldoet hieraan.
Conditiescore 2	50 % van de gemeentelijke gebouwen en objecten voldoet hieraan.
Conditiescore 3	30 % van de gemeentelijke gebouwen en objecten voldoet hieraan.
Conditiescore 4	10 % van de gemeentelijke gebouwen en objecten voldoet hieraan.
Conditiescore 5	0 % van de gemeentelijke gebouwen en objecten voldoet hieraan.
Conditiescore 6	0 % van de gemeentelijke gebouwen en objecten voldoet hieraan.

Planmatig Onderhoud

De onderhoudsplanning wordt per pand opgesteld voor een periode van 10 jaar.
Het 10-jarig gemiddelde wordt dan jaarlijks gespaard om te voorzien in de onderhoudskosten.
Het voordeel van een MJOP voor 10 jaar is dat binnen deze cyclus altijd één keer groot onderhoud wordt gepland. Hierdoor vlakt de fluctuatie in het 10-jaarlijks gemiddelde onderhoudsbedrag af. Jaarlijks wordt de structurele storting aangepast aan de actuele onderhoudsplanning, zodat het te sparen bedrag altijd aansluit op de onderhoudsplanning. Zo nodig wordt ook de meerjarenraming hierop aangepast

Correctief Onderhoud

Correctief onderhoud, ook wel klachtenonderhoud genoemd, is niet te plannen. Om in de dekking van deze kosten te voorzien wordt op basis van een landelijke norm een bedrag begroot. Storingen worden altijd verholpen zolang een gebouw nog in gebruik is. De kosten van correctief onderhoud worden middels een apart grootboeknummer geboekt, om zicht te houden op de storingskosten.

Financieel

Het gespaarde bedrag is tot heden voldoende geweest om het onderhoud adequaat uit te kunnen voeren. Het te sparen bedrag wordt bepaald aan de hand van een meerjarige onderhoudsplanning. Met deze onderhoudsplanning kunnen prioriteiten worden gesteld, waardoor doelen en middelen op elkaar worden afgestemd.

De hoogte van de voorziening is te verklaren omdat de voorziening nooit een negatief saldo mag hebben. Alle posten zijn dus positief en maken bij elkaar opgeteld het totaal saldo van de voorziening

Budgetoverschrijdingen

Door de volatiele markt en de steeds dringender wordende energietransitie is het ramen van kosten een uitdaging. Budgetoverschrijdingen in de toekomst zijn daarom niet uit te sluiten. Wanneer een aanbesteding boven budget binnenkomt zal het werk voorlopig gegund worden. Daarna wordt via de tussenrapportage aanvullend budget aangevraagd. Bij voldoende budget wordt het werk definitief gegund.

Bijlagen

Bijlage A	Financieel overzicht voorziening groot onderhoud gebouwen en objecten
Bijlage B	Overzicht gebouwen & objecten