

# g. OW BIJ beleidsplan Onderhoud Gebouwen 2014-0.docx



Versie  
18-09-2014  
Openbare Werken

# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	1
1 Inleiding .....	2
2 Bestaande situatie gemeentelijke gebouwen .....	2
3 Beleid .....	2
3.1 De 'vaste' gemeentelijke gebouwen .....	2
3.2 Onderwijsgebouwen en gymzalen.....	3
3.3 De 'tijdelijke' gebouwen .....	3
4 Financiën .....	3
5 Uitwerking in beheerplan .....	3
6 Ten slotte .....	4

# 1 Inleiding

Dit beleidsplan omvat de visie op de instandhouding en het beheer van de gemeentelijke gebouwen. Tijdens de bezuinigingen van de afgelopen jaren zijn de budgetten voor het onderhouden van de gebouwen flink verlaagd. Deze bezuinigingen waren taakstellend.

De omvang van de taakstelling was dermate dat het beheerplan van de gebouwen vernieuwd moest worden. Naast efficiencyvoordelen (met name door inkoop) en prijsvoordelen was het noodzakelijk het onderhoudsniveau bij te stellen.

In de praktijk is al gewerkt met de verlaagde budgetten. Door dit nieuwe beleidsplan en het nieuwe beheerplan komen beleid, beheer, uitvoering en de budgetten weer met elkaar in lijn.

Bij het financieel toezicht beoordeelt de provincie ook of de plannen actueel zijn en of de financiële gevolgen in voldoende mate in de begroting staan. Het kwaliteitsniveau en de beschikbare budgetten moeten zodanig zijn dat er geen achterstallig onderhoud en dus geen kapitaalvernietiging optreedt.

Dit plan gaat om het vaststellen van het onderhoudsniveau voor de gemeentelijke gebouwen. Het al dan niet in eigendom hebben (afstoten/aankoop) van gebouwen is geregeld in de notitie criteria privatisering gemeentelijke gebouwen.

## 2 Bestaande situatie gemeentelijke gebouwen

De gemeente is op dit moment eigenaar en daarmee verantwoordelijk voor ongeveer 200 gebouwen. Dit aantal is steeds aan wijziging onderhevig door aan- en verkoop.

De meeste panden worden gezien als 'tijdelijk bezit', omdat ze zijn aangekocht in het kader van toekomstige ontwikkelingen. Deze gebouwen hebben een eigen beheer- en onderhoudsaanpak. Voor 68 'vaste' gemeentelijke gebouwen is een beheerplan opgesteld. Ook dit aantal is aan wijziging onderhevig door met name verkoop.

Een apart beheerplan is opgesteld voor de schoolgebouwen en de bijbehorende gymlokalen. Deze gebouwen worden beheerd door de schoolbesturen, maar de financiële stromen voor het meeste groot buitenonderhoud lopen nu nog via de gemeente. Door een wetswijziging gaat dit met ingang van 1 januari 2015 veranderen.

## 3 Beleid

### 3.1 De 'vaste' gemeentelijke gebouwen

In dit beleidsplan gaat de aandacht vooral uit naar de 'vaste' gemeentelijke gebouwen. De gebruikers/huurders moeten er op kunnen vertrouwen dat zij op een goede manier gebruik kunnen maken van deze gebouwen. Dit moet de gemeente realiseren tegen maatschappelijk acceptabele kosten en in lijn met de budgetten in de begroting. Vanzelfsprekend moet hierbij worden voldaan aan de wettelijke eisen.

Het gewenst onderhoudsniveau wordt kort samengevat als "veilig en heel".

Het beheer moet zich richten op het veilig houden van de gebouwen, zodat er geen letsel ontstaat. Het begrip “heel” in de doelstelling wil zeggen dat tijdig onderhoud wordt gepleegd. Er mag geen sprake zijn van achterstallig onderhoud dat op termijn tot kapitaalvernietiging kan leiden.

Uiteraard is het uitgangspunt dat gebouwen goed blijven functioneren volgens het huidige gebruik. Door het verlagen van het onderhoudsniveau zijn esthetica en comfort van minder belang.

### **3.2 Onderwijsgebouwen en gymzalen**

Op dit moment is de gemeente, vanuit de wettelijke zorgplicht, verantwoordelijk voor het buitenonderhoud aan 21 basisscholen en 6 gymzalen in het primair onderwijs. Op 1 januari 2015 gaat de wetswijziging in waarbij de verantwoordelijkheid en het budget voor buitenonderhoud overgeheveld worden van de gemeenten naar schoolbesturen. Deze wetswijziging geldt alleen voor de schoolgebouwen. De gymnastiekvoorzieningen blijven de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Voor de gymzalen blijft de gemeente een vergoeding uit het Gemeentefonds ontvangen voor de kosten van instandhouding en onderhoud.

Voor de schoolgebouwen en de gymzalen zijn de beheerplannen geactualiseerd op basis van de begrippen “veilig en heel”. Met de schoolbesturen worden nog nadere afspraken gemaakt over de overdracht van de gebouwen en de mogelijke financiële gevolgen.

### **3.3 De ‘tijdelijke’ gebouwen**

Voor de ‘tijdelijke’ gebouwen wordt geen meerjarenplanning opgesteld. Alleen het klachtenonderhoud en het noodzakelijk onderhoud wordt uitgevoerd om aan de wettelijke kaders te voldoen. De kosten van dit onderhoud komen ten laste van het project waarvoor het pand is aangekocht.

## **4 Financiën**

Het beleid, het beheer, de uitvoering en de budgetten voor het beheer en onderhoud van gebouwen moeten in lijn zijn met elkaar. Het hiervoor verwoorde beleid “veilig en heel” voorziet hierin.

De beheerplannen zijn meerjarig doorgerekend en laten zien dat we de gebouwen adequaat kunnen onderhouden. De budgetten zijn voldoende om achterstallig onderhoud te voorkomen en deze kapitaalgoederen in stand te houden.

## **5 Uitwerking in beheerplan**

Dit beleidsplan beantwoordt de vraag: wat willen we voor onderhoudsniveau? In het kort is dat verwoord met “veilig en heel”. Uitgangspunt daarbij is dat het moet passen binnen de beschikbare middelen, zoals die zijn opgenomen in de begroting. Het beheerplan geeft antwoord op de vraag: hoe gaan we dat doen?

Voor het onderhoud wordt een onderscheid gemaakt in:

- Klachtenonderhoud
- Klein (dagelijks) onderhoud
- Planmatig groot onderhoud

Voor het klachtenonderhoud en het klein onderhoud zijn aparte budgetten beschikbaar. Voor het planmatig groot onderhoud wordt gebruik gemaakt van een meerjarig beheerplan. Dit meerjarige plan is aangepast aan het hiervoor beschreven onderhoudsniveau. Het bevat een inschatting van wat er naar verwachting aan de gebouwen moet gebeuren, wanneer dat zal zijn en tegen welke kosten. Het meerjarige beheerplan wordt continu geactualiseerd op basis van inspecties en (her)calculaties. De berekeningen die uit dit plan komen, laten zien of het gevoerde beleid en beheer passen binnen de beschikbare onderhoudsbudgetten en of eventueel aanpassing noodzakelijk is. Een aanpassing kan dan zowel een aanpassing van het beleid en beheer als een aanpassing van het budget inhouden.

## **6 Ten slotte**

Aan dit beleidsplan zijn geen jaartallen verbonden. Na vaststelling van het beleidsplan stelt het college het beheerplan definitief vast. Het beheerplan zal steeds geactualiseerd worden. Pas op het moment dat beleid, beheer, uitvoering en/ of budgetten niet meer met elkaar in overeenstemming zijn, is aanpassing aan de orde. Op dat moment zal bezien moeten worden welke oplossingsrichting is gewenst. Een van de mogelijkheden daarbij is aanpassing van het beleid en dus van het onderhoudsniveau.