

Bijlage 2

Beleidsplan Beheer- en onderhoud gemeentelijke gebouwen

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
2	Doelstelling	3
3	Beleidsaspecten	3
3.1	Onderhoudsbeleid	3
3.2	Beheerbeleid	4
3.3	Overige beleidsaspecten	4
4	Financiële consequenties.....	5
Bijlagen:	A) Onderhoudsniveau per gebouwen/object	
	B) Overzicht ‘opsteller’ beheerplan per gebouw/object	
	1) Financieel overzicht jaarlijkse onderhoudskosten per gebouw/object 2008-2012	

1 Inleiding

Na de herindeling van de voormalige gemeenten Ter Aar, Liemeer en Nieuwkoop is er een inventarisatie gemaakt van al dan niet aanwezige beheerplannen voor het onderhoud van alle gemeentelijke gebouwen. Uit de inventarisatie is gebleken dat voor sommige panden nog geen beheerplannen aanwezig waren. Waar er wel beheerplannen aanwezig waren, werd het onderhoud niet altijd conform het beheerplan uitgevoerd. De werkwijze op het gebied van gebouwenbeheer werd voorheen in de 3 gemeenten op verschillende wijzen uitgevoerd.

De nieuwe gemeente Nieuwkoop geeft aanleiding om uit te gaan van één beleid onderhoud gemeentelijke gebouwen waarin het beheer- en onderhoud van alle gemeentelijke gebouwen wordt beschreven en één systematiek wordt gehanteerd voor het financiële beheer van het onderhoud.

Op grond hiervan is een geactualiseerd plan opgesteld en zijn de kosten die hieruit voortvloeien in kaart gebracht (zie bijlage 1).

2 Doelstelling

De doelstelling is een dusdanig beheer en onderhoud van gemeentelijke gebouwen te realiseren, waarbij de gebouwen in goede staat blijven en er geen achterstallig onderhoud ontstaat.

3 Beleidsaspecten

3.1 Onderhoudsbeleid

Het gewenste onderhoudsniveau van een gebouw is afhankelijk van factoren als:

- De functie van het gebouw
- De verwachte termijn waarover de functie of het gebouw gehandhaafd dient te worden
- De cultuurhistorische waarde

Voor het onderhoud kan er een keuze gemaakt worden uit verschillende kwaliteitsniveaus. Vanuit de voormalige gemeenten zijn geen beleidsdocumenten voor gebouwenbeheer beschikbaar. Uit de verschillende beheerplannen die in het verleden zijn opgesteld, blijkt dat er in elke gemeente in principe werd uitgegaan van een ‘sober en doelmatig’ onderhoudsniveau. Vrij vertaald wordt eronder verstaan dat het pand de ‘normale veroudering / slijtage’ mag vertonen en dat defecte bouwkundige- en installatietechnische onderdelen door een zelfde kwaliteitsniveau worden vervangen als reeds aanwezig is.

Voor de nieuwe gemeente Nieuwkoop zal ook van het onderhoudsniveau ‘sober en doelmatig’ worden uitgegaan, met uitzondering van:

- Tijdelijk in beheer zijnde panden die op korte termijn gesloopt zullen gaan worden. Deze zullen enkel worden beschermd tegen vandalisme en/of brandstichting.

- Tijdelijk in beheer zijnde panden die op langere termijn gesloopt zullen gaan worden en worden verhuurd. Deze worden wind- en waterdicht gehouden en er wordt uitgegaan van minimaal, wettelijk verplicht onderhoud (Titel 7.4 B.W.).
- Gemeentelijke- en rijksmonumenten. Deze zullen zoveel mogelijk in originele staat worden behouden. Bij bouwkundige defecten zal zoveel mogelijk worden uitgegaan van reparatie of gedeeltelijke vervanging in plaats van totale vervanging. Jaarlijkse controle zal worden uitgevoerd door de monumentenwacht. Deze kosten zijn in de beheerplannen opgenomen.
- Publieke gedeelten van de gemeentehuizen, die vanwege het representatieve karakter een hoger onderhoudsniveau eisen. Het onderhoudsniveau en de kwaliteit van de materialen verschilt per ruimte, afhankelijk van de functie (raadszaal, burgemeesterskamer, commissiekamer, trouwzaal etc.)

In bijlage A is een overzicht opgenomen van de panden waarbij is aangegeven van welk onderhoudsniveau wordt uitgegaan.

3.2 Beheerbeleid

Het dagelijks beheer van de gebouwen wordt uitgevoerd door de medewerkers (2 fte) Gebouwenbeheer van de Afdeling Beheer Openbare Ruimte. Om de gebouwen conform de doelstelling te beheren zal gebruik worden gemaakt van beheerplannen. Deze meerjarenonderhoudsplanningen zullen telkens voor een periode van 10 jaar opgesteld worden en een gemiddeld kostenoverzicht geven van al het structureel onderhoud.

Op het moment wordt gewerkt met beheerplannen die zijn gemaakt door verschillende bureaus. Deze situatie is ontstaan na de herindeling van 2007. Het verschil in methodiek die is gebruikt om deze beheerplannen op te stellen, heeft geen consequenties voor de uitgangspunten van het beleidsplan.

In een periode van 5 jaar zullen de plannen geharmoniseerd moeten worden tot één methodiek. Dit is noodzakelijk om de beheerplannen onder te kunnen brengen in één softwarepakket. Het gebruik van één softwarepakket stelt de medewerkers van Gebouwenbeheer in staat om de beheerplannen zelf te updaten en op eenvoudige wijze een begroting op te stellen en jaarlijks bij te kunnen sturen. Er is nog geen keuze gemaakt welk softwarepakket de voorkeur heeft. Dit zal worden bepaald nadat er enige ervaring is opgedaan met de huidige beheerplannen. De verwachting is om hier eind 2009 een keuze in te kunnen maken. Hiervoor zal een apart voorstel worden gemaakt.

3.3 Overige beleidsaspecten

In het wettelijk kader zijn er een aantal zaken die van invloed zijn op het beheer en onderhoud van gemeentelijke gebouwen. Het onderhoud aan voorzieningen die hieruit voortvloeien is opgenomen in het beheerplan.

- Brandveiligheid

De eisen op het gebied van brandveiligheid komen voort uit het Bouwbesluit, Bouwverordening, Arbo-wet, wet milieubeheer en de gebruiksvergunning. De eisen die worden gesteld betreffen onder andere de aanwezigheid van noodverlichting, vluchtwegaanduiding, brandblusmiddelen, toepassing van brandwerende materialen en de periodieke controle van elektrische installaties.

- ARBO

De ARBO-wet heeft betrekking op de bescherming van personen tijdens het werk. Voor gebouwenbeheer moet daarbij gedacht worden aan regelgeving met betrekking tot valbeveiliging bij daken, brandveiligheid, veiligheidsvoorzieningen aan technische installaties en veilige werkplakken.

- Volksgezondheid

Een voorbeeld hiervan is legionellapreventie. De eigenaar van een pand is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het drinkwater en dient er zorg voor te dragen dat het nodige wordt gedaan om deze kwaliteit te waarborgen.

- Energiebeheer

Het energiebeheer binnen de gemeentelijke gebouwen dient de nodige aandacht te krijgen. In het verleden zijn er voor een aantal panden al onderzoeken gedaan naar de energiehuishouding. Hieruit blijkt dat er nog maatregelen zijn te treffen om het energiegebruik terug te dringen. Dit onderwerp heeft door capaciteitsgebrek na de herindeling nog weinig aandacht gekregen. In de kostenramingen is nog geen rekening gehouden met extra uitgaven (bouwkundig of elektrotechnisch) om energiegebruik te monitoren of te reduceren. Indien na inventarisatie blijkt dat hiervoor extra uitgaven noodzakelijk zijn, zal hiervoor een apart voorstel worden ingediend.

4 Financiële consequenties

De beheerplannen die nu beschikbaar zijn, zijn opgesteld door drie gespecialiseerde externe bureaus.

DHV : oud-Ter Aar
Kontek : oud_Nieuwkoop en Liemeer
Conserf : Toren Nieuwkoop (rijksmonument) en de torens van de kerken in Zevenhoven en Nieuwveen (gemeentelijke monumenten)

Daarnaast zijn er een aantal panden/objecten die tijdelijk in beheer zijn of weinig onderhoud vergen zoals een schuurtje op de begraafplaats. Hiervoor heeft gebouwenbeheer zelf een beheerplan opgesteld. Bijlage B geeft een overzicht van de verschillende beheerplannen.

In bijlage 1 is een totaaloverzicht opgenomen van de jaarlijkse kosten en de gemiddelde storting die elk jaar benodigd is om één voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen te creëren.

Elk object heeft een unieke objectcode gekregen. Door één voorziening te creëren en die op te delen in fases die overeenkomen met de objectcodes is goed inzichtelijk te maken wat de begrote en daadwerkelijke jaarlijkse onderhoudskosten zijn per pand en kan op eenvoudige wijze financiële verantwoording worden afgelegd.