Beleidsnota onderhoud gemeentelijke gebouwen periode 2008 – 2012

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
2.	Doelstelling gebouwennota	3
3.	Huidig beleid onderhoud gebouwen	4
3.1	Huidig beleid en onderhoud	4
3.2	Kwaliteit van het onderhoud	5
3.3	Organisatie	6
3.4	Voorziening groot onderhoud	6
4.	Nieuwe beleidsaspecten	9
4.1	Wet- en regelgeving	9
4.1.1	Bouwverordening	9
4.1.2	Milieuwetgeving	9
4.1.3	Arbowetgeving	10
4.2	Eisen en voorschriften vergunningen	10
4.3	Omgevingsvergunning	12
4.4	Energiebeleid en duurzaamheid	13
4.5	Kwaliteit	14
4.6	Ambitie	15
5.	Financiën	16
6.	Samenvatting	19
7.	Bijlagen **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**	
7.1	Bijlage 1: Overzicht gebouwen	21
7.2	Bijlage 2: Overzicht gemiddelde dotaties en uitgaven	22
7.3	Bijlage 3: Ontwikkeling saldo voorziening met gemiddelde doatie 10 jaar	23
7.4	Bijlage 4: Ontwikkeling saldo voorziening met gemiddelde dotatie 5 jaar	24
7.5	Bijlage 5: Ontwikkeling saldo voorziening met extra onttrekking eenmalige uitgaven	25

1. Inleiding

Gemeente Dalfsen heeft circa 25 gebouwen in eigendom. Deze gebouwen variëren in grootte en worden voor diverse doeleinden gebruikt en ingezet. Het betreft gebouwen voor de gemeentelijke organisatie, gebouwen voor sport, gebouwen voor sociaal culturele doeleinden en gebouwen voor algemeen gebruik. Gezamenlijke deler is dat alle gebouwen worden gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Alle gebouwen bij elkaar hebben een bruto vloeroppervlakte van ruim 21.000 m² en vertegenwoordigen een W.O.Z. waarde van in totaal bijna 16 miljoen euro.

De gebouwen vallen onder verschillende budgethouders en worden onderhouden door de afdeling Onderhoud en Beheer.

In deze gebouwennota wordt het te hanteren beleid voor een doelmatig en efficiënt onderhoud van deze gebouwen beschreven.

Door middel van deze nota wordt voldaan aan de verplichting in het duale stelsel om de gemeenteraad eens per vier jaar te informeren over de kwaliteit van de gemeentelijke gebouwen en de benodigde bedragen voor het uit te voeren groot onderhoud.

Door het college en gemeenteraad is in het afgelopen jaar aandacht gevraagd voor:

- toegankelijkheid van de openbare gebouwen
- evaluatie van de nota reserves en voorzieningen
- het voeren van een actief duurzaamheids beleid

De nota is in eigen beheer samengesteld en er is bewust gekozen voor een beknopte nota met een realistisch actieplan voor de komende vier jaar.

2. Doelstelling gebouwennota

Doelstelling van deze gebouwennota is om het beleid te bepalen voor de wijze van instandhouding van de gemeentelijke gebouwen voor de periode 2008 t/m 2012.

Op deze wijze is de gebouwennota een beleidsplan om op bestuurlijk niveau het kwaliteitsniveau van het beheer en onderhoud voor de diverse gebouwen vast te leggen en de financiële kaders hiervan aan te geven.

De strategische keuzes die in deze nota worden gemaakt kunnen vervolgens worden omgezet in een (meerjaren)onderhoudsplan op tactisch niveau en een actieplan uitvoering op operationeel niveau.

- Kindercentrum ’t Gruthuuske Dalfsen

- Gemeentewerf Nieuwleusen

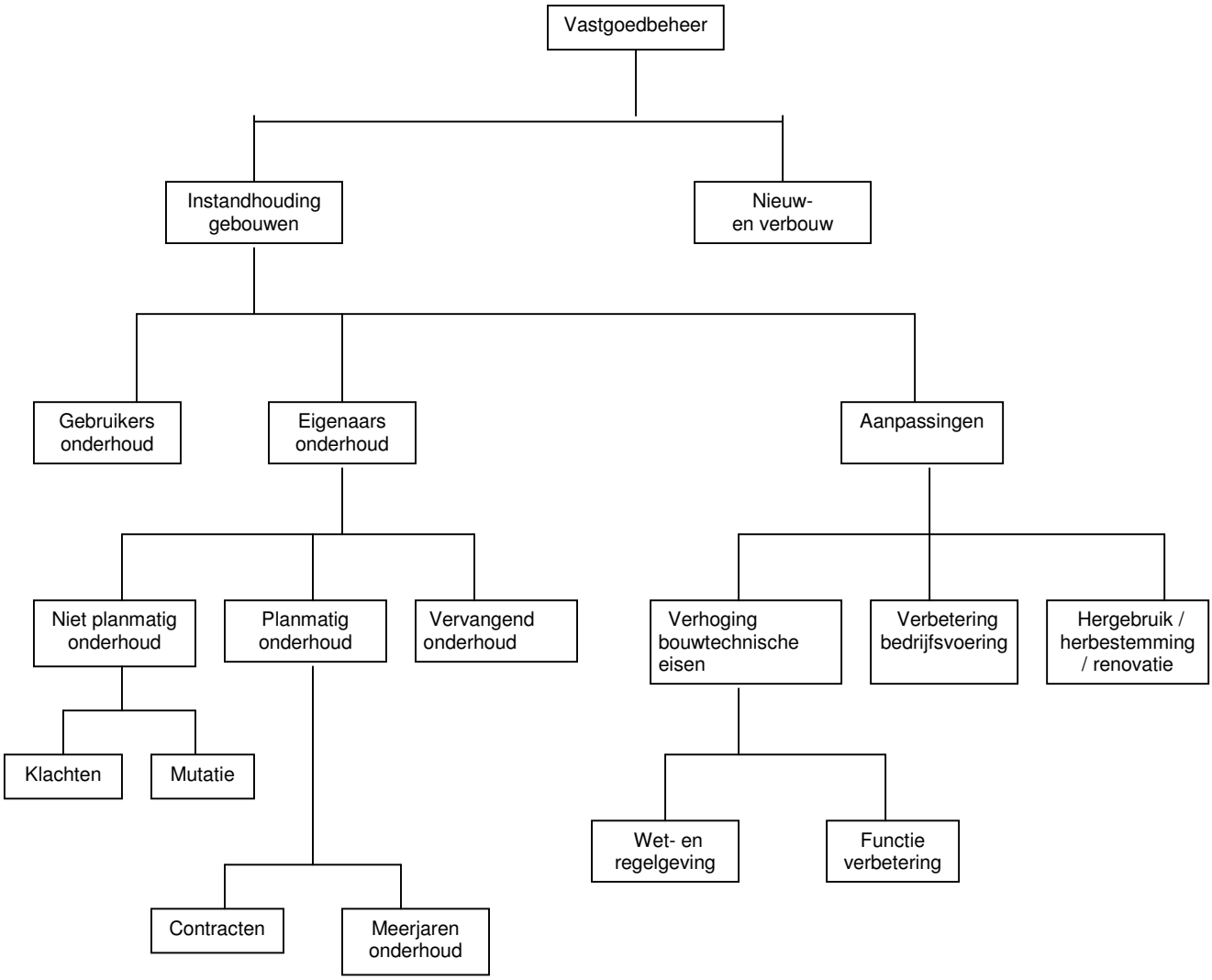
3. Huidig beleid onderhoud gebouwen

3.1 Huidig beleid en onderhoud

Vanwege natuurlijke en mechanische invloeden of door gebruik is bij vastgoed sprake van slijtage. Om toch te garanderen dat het gebouw of de gebouwdelen in stand blijven zijn onderhoudsactiviteiten noodzakelijk. Het onderhoud kan gericht zijn op: bouwkundige voorzieningen, technische voorzieningen, vaste inrichting, terreinvoorzieningen.

In 1995 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Dalfsen het rapport Meerjaren Onderhoudsplanning Gemeentelijke Gebouwen vastgesteld. Doel van dat rapport was om inzicht te verkrijgen in de huidige en toekomstige te verwachten staat van onderhoud.
Om dat inzicht te verkrijgen is in 1996 de Meerjaren Onderhouds Planning geïntroduceerd. Met behulp van deze MOP werd het uit te voeren onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen planmatig in beeld gebracht.

Het gehanteerde beheer is hieronder schematisch weergegeven.



In het rapport uit 1995 zijn de diverse onderhoudsbegrippen uitgebreid toegelicht. Het destijds vastgestelde meerjarenonderhoudsplan richtte zich vooral op het gebruikers- en eigenaarsonderhoud.
Eigenaarsonderhoud betreft uit te voeren onderhoud door de eigenaar, is gemeente. Bij de gebouwen die worden verhuurd is dit eigenaarsonderhoud vastgelegd in de huurovereenkomst. Het betreft vooral onderhoud aan de constructies, buitenschil en de vaste technische installaties van het gebouw. Voorbeelden van eigenaarsonderhoud zijn: buitenschilderwerk, vervangen dakbedekking, vervangen c.v. ketel.
Gebruikersonderhoud betreft uit te voeren onderhoud door de gebruiker. Het gebruikersonderhoud is bij de gebouwen die worden verhuurd vastgelegd in de huurovereenkomst. Bij de gebouwen die worden gebruikt door gemeentelijke diensten valt gebruikersonderhoud min of meer samen met eigenaarsonderhoud. Het betreft in het algemeen onderhoud aan de binnenzijde van het gebouw.
Voorbeelden van gebruikersonderhoud zijn: schilder-, saus- en behangwerk aan de binnenzijde van het gebouw, vervangen van lampen, kleine reparaties aan hang- en sluitwerk.

De toen ingezette methode van planmatig onderhouden is voortgezet in de nieuwe gemeente Dalfsen en heeft de afgelopen jaren zijn nut bewezen.

- Columbarium begraafplaats Welsum

3.2 Kwaliteit van het onderhoud

De meerjaren onderhoudsplanning heeft in de afgelopen 13 jaar zijn nut absoluut bewezen. Op basis van de jaarlijkse inspecties werd zowel de meerjarenplanning geactualiseerd als het jaarlijkse uitvoeringsprogramma vastgesteld. Naast de technische kant van het onderhoud werd heel bewust rekening gehouden met de toekomstvisie van het gebouw. Het is logisch dat aan een gebouw met een nog beperkte levensduur minimaal onderhoud wordt uitgevoerd.

Hoewel de kwaliteitniveaus niet bestuurlijk zijn vastgelegd werd gewerkt met de volgende uitgangspunten:

- Gemeentehuis - hoog kwaliteitsniveau → dit kenmerkt zich door relatief korte vervangings- en onderhoudscycli. Onderdelen en elementen worden ruim voor het verstrijken van de technische levensduur vervangen. Uitvoeren van zeer regelmatig contract- of preventief onderhoud waardoor weinig tot geen klachten voorkomen.
- Overige gebouwen -gemiddeld kwaliteitsniveau → dit kenmerkt zich door langere vervangings- en onderhoudscycli. Onderdelen en elementen worden omstreeks (net voor of net na) het verstrijken van de technische levensduur vervangen. Uitvoeren regelmatig contract- of preventief onderhoud waardoor relatief gezien weinig klachten kunnen voorkomen.

Algehele conclusie is dat de huidige kwaliteit van de gebouwen goed is te noemen en er geen of nauwelijks sprake is van achterstallig onderhoud

3.3 Organisatie

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke vastgoed is ondergebracht bij de afdeling Onderhoud en Beheer van de hoofdafdeling R.O.B. De afdeling Onderhoud en Beheer zorgt er in algemene zin voor dat de eigendommen van de gemeente op een doelmatige wijze in stand worden gehouden. De afdeling heeft één bouwkundig medewerker in de binnendienst en één bouwkundig wijkteammedewerker in de buitendienst.
De meeste planmatige onderhoudswerkzaamheden worden uitbesteed aan derden. De verantwoordelijkheden zijn duidelijk vanwege de korte lijnen. Er is sprake van effectieve uitvoering van onderhoudswerkzaamheden en een goede communicatie met de gebruikers.

De afdeling doet het onderhoud van de gebouwen ook in opdracht van andere afdelingen. Het hoofd van de afdeling is dan budgethouder en bepaalt de financiële kaders. De afdeling Facilitaire Zaken is budgethouder van de huisvesting van de binnendienst. De afdeling Welzijn en Onderwijs is budgethouder van sport en welzijnsaccommodaties. De afdeling Publiekszaken is budgethouder van de gebouwen op de begraafplaatsen. Deze structuur functioneert naar wens.

- Gymzaal Molendijk Dalfsen

- Gemeentewerf Dalfsen

3.4 Voorziening groot onderhoud

De voorziening groot onderhoud is in 1995 ingesteld om pieken en dalen in de jaarbegroting te voorkomen door de gebouwen planmatig te onderhouden. Deze wijze van planmatig onderhouden heeft de afgelopen jaren zijn nut bewezen. De gebouwen verkeren in het algemeen in een goede staat van onderhoud en er zijn relatief weinig storingsklachten.

Deze systematische wijze van onderhouden draagt bij aan de algemene doelstelling dat de gebruikers een gebouw willen waarin de beoogde functie van het gebruik ongestoord mogelijk wordt gemaakt en een gebouw waarin men zich prettig voelt.

De evaluatie van de nota reserves en voorzieningen is uitgevoerd in 2006 en op 12 februari 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. Over de voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen is opgenomen dat in 2008 een totaal visie zal worden opgesteld omtrent de dan nog in bezit zijnde gemeentelijke gebouwen, waarbij ook de noodzakelijke omvang van deze voorziening zal worden betrokken alsmede de omvang van de jaarlijkse dotatie.

De kosten voor de dotatie van de voorziening groot onderhoud gebouwen worden opgenomen in de jaarlijkse beheersbegroting. Deze dotatie wordt, zoals is afgesproken bij de instelling van het meerjaren onderhouds plan (MOP) gebouwen in 1995, als volgt berekend:

Het totaal benodigde bedrag voor uit te voeren planmatig onderhoud in de tien jaren vanaf het begrotingsjaar wordt gedeeld door tien. De uitkomst van deze deling, het gemiddelde, wordt als dotatie opgenomen in de beheersbegroting.

Hierbij werd tot en met 2003 geen rekening gehouden met het aanwezige saldo van de voorziening. Bij de ombuigingsoperatie 2004 (voorjaarsnota 2004) is besloten de jaarlijkse dotatie met 20% te verminderen. Dit omdat op middellange termijn voorzien werd dat door het afstoten van gebouwen en nieuwbouw er sprake zal zijn van een jong gebouwenbestand.

De voorziening is bij het vaststellen van de Meerjaren Onderhouds Planning Gemeentelijke Gebouwen door de gemeenteraad op 18 december 1995 gestart met een beginsaldo van ƒ 875.000,= is (afgerond) € 397.000,=

Ingaande 1996 zijn vervolgens bedragen voor de uitvoering van werkzaamheden aan gebouwen onttrokken aan deze voorziening en zijn bedragen voor de uitvoering van toekomstig onderhoud aan de gebouwen toegevoegd (gedoteerd) aan de voorziening.

Na de herindeling in 2001 is de systematiek tot op heden ongewijzigd gebleven. Het (afgeronde) saldo van de voorziening groot onderhoud gebouwen was per 1 januari 2008: € 870.000.= Vanaf de start van de voorziening is het saldo van de voorziening dus met € 473.000,= toegenomen. Gemiddeld is per jaar € 39.400,= meer gedoteerd dan er is onttrokken.

Deze toename is door een aantal redenen te verklaren.

- Vanaf de start van de voorziening in 1996 is op basis van de meerjarenonderhoudsplanning gedoteerd voor de gebouwen die op dat moment in eigendom van de gemeente waren. Voor een aantal van deze gebouwen werd het geplande onderhoud echter niet uitgevoerd vanwege sloop of verkoop. Daarnaast is voor een aantal van deze gebouwen het geplande onderhoud (nog) niet uitgevoerd vanwege geplande sloop, verkoop of privatisering.
- In de eerste jaren van uitvoering is het uitgevoerde onderhoud zodanig geweest dat de gebouwen in een prima staat van onderhoud zijn gekomen. De gebouwen worden goed gevolgd en vanwege de jarenlange opgedane kennis van de medewerkers over de gebouwen is gepland onderhoud doorgeschoven naar verderop liggende jaren. Gevolg van het doorschuiven van uit te voeren werkzaamheden is dat de onttrekking ook verschuift terwijl wel voor de onttrekking was gedoteerd.
- De meerjarenplanning is een dynamische planning. De planning is de afgelopen jaren diverse keren bijgesteld en geactualiseerd. De uit te voeren onderhoudswerkzaamheden zijn daarbij gepland op basis van objectieve criteria voor de verwachtte levensduur van materialen en subjectieve criteria voor de bepaling van de staat van onderhoud.

- De getallen in de database van de meerjarenplanning zijn gevuld door ingenieursbureau Oranjewoud en zijn gebaseerd op gemiddelde normbedragen per eenheid. Bij de uitvoering van werkzaamheden is altijd zodanig scherp ingekocht of aanbesteed dat het werk meestal onder het budget kon worden opgedragen.

- Gemeentetoren Dalfsen

4. Nieuwe beleidsaspecten

Een belangrijke ontwikkeling van de laatste jaren is de toename aan gebouwaanpassingen vanuit wet- en regelgeving, veranderend gebruik of functieverbetering. Deze ontwikkeling wordt hierna nader toegelicht.

4.1 Wet- en regelgeving

Wet- en regelgeving is niet nieuw. Door enkele grote incidenten (legionella uitbraak Bovenkarspel, vuurwerkramp Enschede en brand Volendam) is de laatste jaren meer nadruk komen te liggen op de naleving van de voorschriften uit wet- en regelgeving. Hierna wordt omschreven welke wet- en regelgeving van toepassing is op de gemeentelijke gebouwen en objecten en hoe wordt omgegaan met de voorschriften uit deze wet- en regelgeving.

4.1.1 Bouwverordening

De meest recente bouwverordening van gemeente Dalfsen is vastgesteld in de raadsvergadering van 25 juni 2007. In de bouwverordening wordt het veilig gebruik van inrichtingen (voor mensen toegankelijke ruimten) geregeld. Op basis van de bouwverordening moet een vergunning voor het gebruik van de inrichting worden aangevraagd voor inrichting waarin:
meer dan vijftig personen tegelijk aanwezig zullen zijn
bedrijfsmatig brandgevaarlijke stoffen zullen worden opgeslagen
aan meer dan *tien* personen bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft
aan meer dan *tien* personen jonger dan twaalf jaar, of aan meer dan vijf lichamelijk en/of geestelijk gehandicapte personen dagverblijf zal worden verschaft

Er zijn inmiddels gebruiksvergunningen afgegeven voor de drie brandweerkazernes + gemeentewerven te Dalfsen, Lemelerveld en Nieuwleusen. Voor sporthal De Schakel en ‘t Olde gemientehuus te Nieuwleusen en voor het nieuwe gemeentehuis te Dalfsen is de procedure voor de aanvraag van de gebruiksvergunning inmiddels opgestart.
Voor de overige inrichtingen waarvan de gemeente ook gebruiker is is wel een gebruiksvergunning aangevraagd maar bleek voor deze inrichtingen na toets aan bovengenoemde criteria niet nodig te zijn. Wel moesten soms aanpassingen worden gedaan om aan wettelijke eisen te voldoen.

4.1.2 Milieuwetgeving

Een milieuvergunning of een melding geeft een bedrijf duidelijkheid over welke milieuregels van toepassing zijn op het bedrijf. Het doel van vergunningen en meldingen is voorschriften aan te geven die de gezondheidsrisico's, veiligheidsrisico's en milieurisico's en hinder tot aanvaardbare proporties terugbrengen.
Ook dienen vergunningen en meldingen om de milieubelasting (ten gevolge van: vervoer, gebruik van water en energie en productie van afval) - binnen de grenzen van het redelijke - zo laag mogelijk te houden.
Voor bepaalde bedrijfstakken en sommige grotere bedrijven gelden branche-specifieke eisen en maatregelen om de risico's en de milieubelasting zo laag mogelijk te houden. Bedrijven die vallen onder het "Inrichtingen en Vergunningenbesluit" moeten een melding doen of een aanvraag voor een milieuvergunning indienen. Bedrijven die onder dit besluit vallen heten "inrichtingen". Bijna alle bedrijven zijn "inrichtingen". Ongeveer 80% van de inrichtingen valt onder een melding. De overige "inrichtingen" moet een vergunning aanvragen.

Er zijn inmiddels milieuvergunningen afgegeven voor de drie brandweerkazernes + gemeentewerven te Dalfsen, Lemelerveld en Nieuwleusen.

- Kindercentrum De Driehoek Nieuwleusen

- Kindercentrum De Driehoek Nieuwleusen

4.1.3 Arbowetgeving

De huidige Arbeidsomstandighedenwet is uit 1997 en bestaat uit vier niveaus. Dit zijn in volgorde van belangrijkheid:

a) Arbeidsomstandighedenwet
b) Arbo-besluit
c) Arbo-regeling
d) Beleidsregels

De regels uit de Arbo-wet, het Arbo-besluit en de Arbo-regeling hebben een dwingend karakter. Overtreding van deze regels kan leiden tot strafrechtelijke vervolging.

De beleidsregels zijn een vertaling van de algemene artikelen uit de regelgeving naar concrete voorschriften. De arbeidsinspectie gebruikt deze beleidsregels bij de dagelijkse handhaving van de Arbo-zorg in de praktijk. In de beleidsregels staat de visie van de arbeidsinspectie op een bepaald onderwerp. De beleidsregels zijn door de arbeidsinspectie uitgewerkt in AI bladen (AI = Arbo Informatieblad).

Volgens de Arbeidsomstandighedenwet is de werkgever verantwoordelijk voor de veiligheid, gezondheid en welzijn van de werknemers. Kern van het Arbo-beleid is het maken van een Risico Inventarisatie en Evaluatie. Na het maken van een RI&E moet een plan van aanpak worden gemaakt en moet iedere organisatie jaarlijks rapporteren over de voortgang van het plan van aanpak.

Voor de werkzaamheden die worden uitgevoerd door de medewerkers van de wijkteams heeft Ardyn Arbo & advies begin 2007 een RI&E met een overzicht van geconstateerde knelpunten en Plan van Aanpak gemaakt.

In het algemeen vraagt de Arbo-wet dat de arbeidshygiënische strategie wordt toegepast bij het zoeken naar oplossingen. De arbeidshygiënische strategie werkt volgens onderstaande stappen:

1. Bronaanpak (bestrijding bij de bron)
2. Afschermen bron (maatregelen gericht op collectieve bescherming)
3. Afschermen mens (maatregelen gericht op individuele bescherming)
4. Persoonlijke Bescherming Middelen (het ter beschikking stellen hiervan)

4.2 Eisen en voorschriften vergunningen

Aan alle vergunningen zijn eisen en voorschriften gekoppeld waaraan blijvend moet worden voldaan om de vergunning geldig te laten blijven. Vanuit de eisen kunnen uit te voeren werkzaamheden worden gedestilleerd. De eisen en werkzaamheden kunnen verschillen per object of gebouw. Daarnaast kunnen de uit te voeren werkzaamheden worden verdeeld in éénmalig of structureel.

Vanuit de bouwverordening kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden betreffende:

- stoffering en versiering
- uitgangen en vluchtwegen
- installaties
- open vuur en vuurwerk
- bewaking en controle
- ventilatie en werkzaamheden
- brandbare, brandbevorderende en bij brand gevaar opleverende stoffen
- opstellingsplannen
- afval
- doorlopend toezicht
- brandveiligheidsinstructie en ontruimingsplan
- de plaats van, alsmede het aantal en het type draagbare blustoestellen

Vanuit de milieuwetgeving kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden betreffende:

- geluid
- brandpreventie en brandbestrijding
- afvalstoffen
- afvalwater
- bodembescherming
- bestrijdingsmiddelen
- opslag gevaarlijke stoffen
- ventilatie
- energie- en waterverbruik
- installaties
- milieuzorg

- Kulturhus De Mozaiek Lemelerveld

- Begraafplaats Nieuwleusen

Op basis van Arbo-wetgeving en een RI&E kunnen eisen en voorschriften worden gesteld betreffende:

- uitgangen en vluchtwegen
- veilige installaties
- ventilatie en werkzaamheden
- brandbare, brandbevorderende en bij brand gevaar opleverende stoffen

- afval
- brandveiligheidsinstructie en ontruimingsplan
- de plaats van, alsmede het aantal en het type draagbare blustoestellen
- opslag gevaarlijke stoffen
- energie- en waterverbruik
- milieuzorg

Uit bovenstaande lijsten blijkt dat overlappen kunnen plaats vinden in de voorschriften. Welke voorschriften dat zijn hangt af van de functie en/of gebruik die aan het gebouw wordt toegekend.

Het is afhankelijk van het gebruik van het object of gebouw voor welke voorschriften en eisen gemeente Dalfsen verantwoordelijk is. Bij de gebouwen waarvan de gemeente zowel eigenaar als gebruiker is zijn dit veelal alle voorschriften en eisen. Bij de gebouwen waarvan de gemeente wel eigenaar maar geen gebruiker is blijken deze verantwoordelijkheden uit de huurovereenkomst.

De vergunningen en de uit de vergunningen voortvloeiende voorschriften en eisen worden in verschillende plekken in de organisatie aangevraagd en bijgehouden. Een criterium hiervoor is de vraag wie de budgethouder is. Een vergunning wordt aangevraagd door de budgethouder, de uit de vergunning voortvloeiende voorschriften en eisen worden veelal uitgevoerd en bijgehouden door de beherende afdeling Onderhoud en Beheer.

4.3 Omgevingsvergunning

Zoals hierboven is aangetoond is er sprake van overlap in vergunningen en voorschriften. Al deze vergunningen hebben hun eigen criteria, procedures, ambtelijke loketten, afhandelingstermijnen, leges en toezichthouders. Dit is voor burgers en bedrijven onoverzichtelijk en tijdrovend en kost bedrijven én overheid veel geld. VROM wil de verschillende vergunningen zoveel mogelijk samenvoegen in de omgevingsvergunning. Deze kan bij één loket worden aangevraagd. Er gaat één procedure voor gelden waarop één besluit volgt. Voor beroep tegen dat besluit komt ook één procedure.

De invoeringsdatum van de Wabo, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ofwel de omgevingsvergunning, is opgeschoven naar 1 januari 2009. De behandeling van de bijbehorende wet- en regelgeving in de Tweede en Eerste Kamer kost meer tijd dan verwacht.

De afdeling Milieu en Bouwen van gemeente Dalfsen is momenteel bezig met de voorbereidingen voor de invoering van de omgevingsvergunning. De verwachting is dat de omgevingsvergunning per 1 januari 2009 in werking treedt. De omgevingsvergunning wordt toegepast bij wijzigingen zoals verbouwingen of gewijzigd gebruik.

Voorgesteld beleid betreffende vergunningen periode 2008 - 2012:
1) Aanvraag vergunningen en naleving voorschriften en eisen is verantwoordelijkheid van de budgethouder
2) Aanvraag vergunning en naleving voorschriften en eisen praktisch uit te laten voeren door de afdeling Onderhoud en Beheer
3) Voorschriften en eisen uit de diverse vergunningen te combineren in één logboek per object c.q. gebouw

4.4 Energiebeleid en duurzaamheid

Zowel in het collegeprogramma als in het raadsdocument wordt als indirecte beleidsopdracht aandacht gevraagd voor het energiebeheer van de gemeentelijke gebouwen. In het collegeprogramma door de opdracht om te onderzoeken hoe het gebruik van duurzame energiebronnen kan worden gestimuleerd en in het raadsdocument door het voeren van een actief duurzaamheidsbeleid → Dalfsen CO2 neutraal in 2015 en de opdracht om duurzaam in te kopen → minimaal 50 % van het inkoopbudget in 2010.

In het Milieuprogramma 2008 van gemeente Dalfsen zijn deze opdrachten terug te vinden in hoofdstuk 4.3, Interne Milieuzorg. Vanuit de voorschriften die gekoppeld zijn aan de milieuvergunning moet aandacht worden gegeven aan energiebesparing, waterbesparing, scheiding van afval en beperken van verkeer en vervoer. Gemeenten hebben hierin als bevoegd gezag voor milieuvergunningverlening en de handhaving van milieuwet- en regelgeving een voorbeeldfunctie.

Het energielabel is hierbij een belangrijk instrument
Het energielabel is gebaseerd op het Besluit Energieprestatie Gebouwen. Dit besluit is per 1 januari 2008 in werking getreden en is de Nederlandse uitvoering van de Europese richtlijn Energy Performance of Buildings Directive EPBD.

Het energielabel biedt inzicht in het energiegebruik van een gebouw en geeft een overweging voor mogelijke verbetering hiervan. De stimulerende werking die hiervan uitgaat, moet leiden tot verbetering van de energieprestaties van gebouwen. Het energielabel kan dus een belangrijke bijdrage leveren aan het behalen van de ambitieuze energiebesparingsdoelstellingen van de Nederlandse regering.

Vanaf 1 januari 2008 moeten gebouweigenaren op zogenoemde transactiemomenten zoals bouw, verkoop en verhuur een energielabel hebben respectievelijk verstrekken.

Overheden dienen hiernaast ook te voldoen aan een extra verplichting:
“De eigenaar van gebouwen (niet zijnde monumenten) met een totale gebruiksoppervlakte groter dan 1.000 m², waarin een overheidsdienst of overheidsinstelling diensten aan het publiek verleent en die met het oog daarop door een groot aantal personen worden bezocht is verplicht met ingang van 1 januari 2009 permanent een geldig energielabel (energieprestatiecertificaat) te hebben en dit te hebben aangebracht op een voor het publiek duidelijk zichtbare plaats in het gebouw.”

“Hiertoe worden onder meer gerekend ministeries, provincies, gemeenten, rechtbanken en waterschappen. Onderwijs- en gezondheidszorggebouwen vallen niet onder deze verplichting, daar onderwijs en gezondheidszorg in Nederland geen rechtstreekse overheidsdiensten zijn. Onder diensten wordt elke vorm van dienstverlening verstaan. Het begrip 'een groot aantal personen' is niet gedefinieerd. Het moet in elk geval gaan om meer dan incidenteel bezoek. Volgens deze verplichting moet het energielabel in ieder geval zichtbaar worden opgehangen in het nieuwe gemeentehuis per 1 januari 2009.

Voor alle overige gebouwen is het energielabel alleen verplicht bij verkoop of overdracht. Op korte termijn is dit het geval bij sporthal De Schakel. Voor de andere gebouwen is een overdracht of verkoop het komende jaar niet aan de orde.

Om uitvoering te geven aan het ingezette duurzaamheidsbeleid en om het huidige energieverbruik van de gebouwen zoveel mogelijk terug te dringen is het gewenst om actief deel te nemen aan het energielabel en om zoveel mogelijk energiebesparende maatregelen te gaan toepassen.

Voorgesteld beleid betreffende energie 2008 - 2012:
1) Energielabel laten maken voor alle gemeentelijke gebouwen
2) Zoveel mogelijk energiebesparende maatregelen uitvoeren in alle gemeentelijke gebouwen
3) Energiebeheer ontwikkelen voor alle gemeentelijke gebouwen
4) Streven naar hoog niveau van energielabel in alle gemeentelijke gebouwen

- Politiebureau Dalfsen

- Zwembad Gerner Dalfsen

4.5 Kwaliteit

Duurzaamheid is een belangrijk item geworden de laatste jaren. Het beheren van gebouwen moet duurzaam zijn. Dus gericht op het langdurig in stand houden van onderdelen. Dit vereist een zeer goed gestuurd proces dat de zekerheid biedt voor een doelmatige keuze en een gecontroleerde uitvoering. Kenmerkend voor dit proces is dat met name gestuurd wordt op basis van de bestuurlijk vastgestelde kwaliteitseisen en de hier uit voortkomende kwaliteitsomschrijvingen.

Afhankelijk van het soort, de leeftijd en de toekomst van een gebouw kan namelijk verschillend beheer en onderhoud worden toegepast.

Het uitgangspunt is om de gewenste kwaliteitsniveaus voor de gemeentelijke gebouwen wel te gaan vastleggen. Bij het vaststellen van het gewenste kwaliteitsniveau speelt de voorbeeldfunctie van de gemeente hierin voor andere gebouweigenaren. Deze voorbeeldfunctie moet zichtbaar zijn in de wijze waarop de gebouwen in stand worden gehouden. Naast eigenaar en gebruiker van de eigen gebouwen is de gemeente ook toezichthouder op gebruik van gebouwen van en door derden. Deze toezichthoudende taken kunnen beter worden uitgevoerd als de gemeente zelf het goede voorbeeld geeft.

Voorgesteld beleid kwaliteit instandhouding 2008 – 2012:
1) Kwaliteitsniveaus voor de instandhouding van de gebouwen vast te leggen als volgt:
2) (Nieuwe) gemeentehuis te Dalfsen en ’t Olde gemientehuus te Nieuwleusen instandhouden in een hoge kwaliteit
3) Alle andere gebouwen instandhouden in een kwaliteit boven het gemiddelde
4) Gebouwen die binnen afzienbare tijd worden gesloopt instandhouden in een kwaliteit onder het gemiddelde tot laag
5) De kwaliteitsniveaus in de komende periode nader uit te diepen

4.6 Ambitie

Eigenlijk is dit de belangrijkste strategische keuze die gemaakt moet worden. Het is een groot verschil als wordt uitgegaan van een hoog ambitieniveau of een lager niveau als het gaat om de kwaliteit van het beheer en onderhoud.

Gezien de volgende argumenten:

- De gemeente heeft relatief gezien een beperkt aantal gebouwen in beheer en onderhoud
- De huidige onderhoudskwaliteit van de gebouwen is goed te noemen
- De gemaakte analyse van het huidige beheer (hoofdstuk 4)
- De nieuwe ontwikkelingen in het beheer en onderhoud (hoofdstuk 5)
- Er is sprake van een stabiele organisatie en pragmatisch werkend management
- Er is een geautomatiseerd systeem van meerjaren onderhoudsplanning
- Er zijn voldoende middelen in de voorziening voor groot onderhoud
- De reeds geformuleerde hoge ambitie als het gaat om op het gebied van duurzaamheid en energie een voorbeeldfunctie te gaan vervullen

wordt voorgesteld om een hoog ambitieniveau te hanteren bij het beheer en onderhoud van de gemeentelijke gebouwen.

- ’t Olde gemientehuus Nieuwleusen

5. Financiën

Een analyse van de ontwikkeling in de afgelopen jaren is al in hoofdstuk 3 gemaakt. In het huidige begrotingsjaar 2008 is als totale dotatie een bedrag van € 210.000,= opgenomen.

De meerjarenplanning is in de eerste maanden van 2008 bijgesteld en geactualiseerd. In het meerjarenplan zijn de onderhoudsactiviteiten opgenomen die in tijd en hoeveelheid voorspelbaar zijn. Deze voorspellingen zijn gebaseerd op inzicht in en kennis van de levens duren van materialen en constructies.

Volgens de bijgewerkte planning zou voor de begroting van 2009 op basis van het huidige systeem een dotatie van € 280.000,= moeten plaats vinden (zie voor berekening bijlage 2). Omdat de grotere uitgaven voor uit te voeren planmatig onderhoud de eerste jaren nog beperkt zijn zal de voorziening de komende vijf jaar groeien met € 495.000,= tot een bedrag van € 1.365.000,=. (zie voor berekening bijlage 3).

Het huidige systeem van doteren heeft onder meer als doel om te sparen voor toekomstige uitgaven voor uit te voeren onderhoud. De meerjaren planning is daarin statisch en houdt geen rekening met de dynamische omstandigheden waarbij gebouwen worden afgestoten of vernieuwd. De ervaring heeft geleerd dat in een periode van tien jaar veel zaken kunnen wijzigen. Daardoor kan het zijn dat wordt gespaard voor een uitgave in de (verre) toekomst die bijvoorbeeld vanwege sloop niet wordt gedaan.

Op basis van deze ervaringen is daar om ook een berekening gemaakt van een jaarlijkse dotatie op basis van het gemiddelde uit de meerjaren onderhoudsplanning in de komende vijf jaar.
De totale jaarlijkse dotatie wordt hierbij geraamd op een bedrag van € 170.000,= (zie voor berekening bijlage 2).
De voorziening zou bij een jaarlijkse dotatie van € 170.000,= na vijf jaar aangroeien tot een bedrag van € 925.000,= (zie voor berekening bijlage 4).

Omdat de realiteitswaarde bij een 5 jaarlijkse planning veel groter is dan bij de 10 jaarlijkse planning wordt hier de voorkeur aangegeven.

In zijn algemeenheid is het gezien de huidige hoogte van de voorziening ook niet nodig deze verder te laten groeien. Immers in het gebouwenbestand komen een aantal nieuwe of recent vernieuwde gebouwen voor. Aan deze gebouwen behoeft de komende jaren weinig technisch onderhoud te worden uitgevoerd. De kans op uitgaven voor niet gepland onderhoud of calamiteiten is bij deze gebouwen kleiner dan bij een bestand met merendeels oudere gebouwen.
Een drempelbedrag in de voorziening van minimaal € 500.000,= om deze risico's op te vangen zou hiervoor toereikend moeten zijn.

In hoofdstuk 5 is de ambitie uitgesproken om de gemeente als voorbeeld te stellen voor andere gebouweigenaren op het gebied van wet- en regelgeving en energiebeheer. De totale eenmalige uitgaven voor de komende 4 jaar worden hiervoor geraamd op € 340.000,=. Voorgesteld wordt om de kosten voor deze éénmalige aanpassingen of verbeteringen ten laste te brengen van de voorziening groot onderhoud gebouwen. Uiteraard zullen bedragen voor bouwkundige wijzigingen door veranderd gebruik op het meerjaren investeringsplan worden geplaatst.

In bijlage 5 staat de ontwikkeling van de voorziening als hier voor gekozen wordt. Het saldo van de voorziening is dan op 31 december 2012 uitgekomen op een bedrag van € 585.000,=.

Voorgesteld financieel beleid gebouwen 2008 - 2012:

1) huidige financiële instrumenten handhaven
2) systematiek dotatie voorziening groot onderhoud wijzigen door in plaats van een periode van tien jaar een periode van vijf jaar te beschouwen
3) de uit deze periode van vijf jaar berekende gemiddelde dotatie per gebouw voor de looptijd van deze gebouwennota vast te stellen
4) investeringen voor benodigde aanpassingen aan gebouwen voor maatregelen tot energiebesparing en/of wet- en regelgeving ten laste te brengen van de voorziening groot onderhoud

- Westermolen Dalfsen

6. Samenvatting

1) Beleid voor de instandhouding van de gemeentelijke gebouwen voor de periode 2008 t/m 2012 vast te stellen door middel van deze gebouwennota
2) Huidig systeem van uitvoering planmatig onderhoud op basis van de meerjaren onderhoudsplanning te handhaven
3) Vanwege de voorbeeldfunctie een hoge ambitie na te streven voor het instandhoudings-onderhoud
4) Kwaliteitsniveaus voor de instandhouding van de gebouwen af te spreken met de budgethouders
5) Aanvraag vergunning en naleving voorschriften en eisen praktisch uit te laten voeren door de afdeling Onderhoud en Beheer
6) Energiebeheer ontwikkelen voor alle gemeentelijke gebouwen
7) Energielabel laten maken voor alle gemeentelijke gebouwen
8) Huidige financiële instrumenten te handhaven
9) Systematiek dotatie voorziening groot onderhoud te wijzigen als volgt:
    a. in plaats van een periode van tien jaar een periode van vijf jaar te beschouwen
    b. de uit deze periode van vijf jaar berekende gemiddelde dotatie per gebouw voor de looptijd van deze gebouwennota vast te stellen
    c. investeringen voor benodigde aanpassingen aan gebouwen voor maatregelen tot energiebesparing en/of wet- en regelgeving ten laste te brengen van de voorziening groot onderhoud

- Brandweerkazerne Nieuwleusen

- Sporthal De Schakel Nieuwleusen

- Gymzaal Lemelerveld

7.1 Bijlage 1

Onderstaande gebouwen zijn bij de gemeente in eigendom. Het overzicht van de gebouwen is ingedeeld volgens de productenbegroting.

Product-groep	Product-Nummer	Product	Toelichting	Plaats	Bruto vloer oppervlakte gebouwen in m²
Sport	4530210	Zwembad Gerner		Dalfsen	476
	4530230	Zwembad De Meule		Nieuwleusen	343
	4530320	Gymzaal Molendijk		Dalfsen	497
	4530330	Gymzaal Lemelerveld		Lemelerveld	430
	4530340	Gymzaal Hoonhorst		Hoonhorst	367
	4530410	Sporthal De Schakel		Nieuwleusen	3.772
Sportvelden	4531110	Sportpark Gerner	Dienstgebouwtje	Dalfsen	37
			Trafogebouwtje		14
Oudheidkunde en musea	4541010	Westermolen		Dalfsen	218
	4541020	Gemeentetoren		Dalfsen	109
Openbaar groen en openlucht-recreatie	4560100	Bellingeweer	Hooiberg	Dalfsen	25
	4560110	Passantenhaven	Sanitair gebouw	Dalfsen	23
Lijkbezorging	4724000	Begraafplaats Ruitenborghstraat	Dienstgebouwtje	Dalfsen	20
	4724010	Begraafplaats Nieuwleusen	Dienstgebouwtje	Nieuwleusen	41
	4724020	Begraafplaats Welsum	Dienstgebouwtje	Dalfsen	49
			Stallingsruimte		52
			Columbarium		121
Woningexploi-tatie en woningbouw	4820000	Woningen in algemene dienst	Schaapmanstraat 10	Oudleusen	120
			Vechtstraat 11	Dalfsen	170
Huisvesting binnendienst	5001010	Gemeentehuis	Burg. van Bruggenplein 1	Dalfsen	6.190
		Nieuw gemeentehuis	Raadhuisstraat 1	Dalfsen	8.080
	5001020	't Olde gemientehuus		Nieuwleusen	568
Huisvesting buitendienst	5012000	Brandweerkazerne + gemeentewerf	Hoofdgebouw	Dalfsen	2.638
			Stallingsruimte		249
	5012010	Brandweerkazerne + gemeentewerf		Lemelerveld	532
	5012020	Brandweerkazerne + gemeentewerf	Hoofdgebouw	Nieuwleusen	1.359
			Stallingsruimte		229
Gebouwen algemeen	5020010	Politiebureau		Dalfsen	408
	5020031	Kindercentrum De Driehoek		Nieuwleusen	787
	5020032	Kulturhus De Mozaiek		Lemelerveld	1.806
	5020040	Beatrixgebouw		Dalfsen	1.067
	5020050	Kindercentrum 't Gruthuuske		Dalfsen	302
					31.099
Totaal bruto m² vloeroppervlakte exclusief huidige gemeentehuis en sporthal De Schakel					21.140 m²

7.2 Bijlage 2

Overzicht gemiddelde dotaties en uitgaven									
Nr.	Omschrijving	Gemiddelde dotatie over 5 jaar periode 2009-2013 incl. b.t.w.*	Gemiddelde dotatie over 10 jaar periode 2009-2018 incl. b.t.w.*	Geplande uitgaven 2008 incl. b.t.w.*	Geplande uitgaven 2009 incl. b.t.w.*	Geplande uitgaven 2010 incl. b.t.w.*	Geplande uitgaven 2011 incl. b.t.w.*	Geplande uitgaven 2012 incl. b.t.w.*	Geplande uitgaven 2013 incl. b.t.w.*
1	Nieuw gemeentehuis Dalfsen	17.327	78.338	0	0	0	34.078	22.434	30.124
2	't Olde gemientehuus Nieuwleusen	2.936	6.752	1.836	0	0	0	8.809	5.868
3	Gemeentewerf + brandweerkazerne Dalfsen	3.396	25.125	13.166	6.992	6.598	0	0	3.060
4	Gemeentewerf + brandweerkazerne Lemelerveld	3.985	4.260	550	17.152	0	1.832	0	550
5	Gemeentewerf + brandweerkazerne Nieuwleusen	2.299	2.361	0	0	0	11.269	0	0
6	Politiebureau + woning	3.697	3.042	15.690	0	0	1.860	9.895	6.731
7	Kindercentrum De Driehoek	2.722	3.736	13.611	0	0	0	0	13.611
8	Kulturhus De Mozaiek	2.314	3.664	0	0	0	0	10.854	715
9	Beatrixgebouw	41.492	26.054	858	206.603	0	0	0	858
10	Kindercentrum 't Gruthuuske	10.691	7.190	7.177	0	0	0	48.214	5.242
11	Westermolen	2.694	3.156	17.079	393	0	0	13.077	0
12	Gemeentetoren	358	1.871	20.691	0	0	0	0	1.789
13	Zwembad Gerner	14.701	28.968	7.865	11.434	31.324	0	20.598	10.149
14	Zwembad De Meule	14.789	32.069	1.201	22.105	1.441	10.641	38.557	1.201
15	Gymzaal Molendijk	13.222	9.667	9.697	0	0	0	0	66.109
16	Gymzaal Lemelerveld	8.652	12.009	36.300	0	1.393	0	0	41.869
17	Gymzaal Hoonhorst	7.293	8.174	536	0	28.932	0	0	7.533
18	Sporthal De Schakel	0	0	32.223	0	0	0	0	0
19	Sportpark Gerner	1.420	1.215	0	357	2.774	0	0	3.971
20	Beeldende Kunst	6.303	6.303	30.084	0	0	0	1.429	30.084
21	Begraafplaats Dalfsen	1.103	609	5.090	0	0	5.226	0	290
22	Begraafplaats Nieuwleusen	734	1.361	0	464	0	0	3.208	0
23	Begraafplaats Welsum	2.016	6.573	0	8.729	929	0	0	424
24	Park Bellingeweer	2.218	2.086	0	11.091	0	0	0	0
25	Passantenhaven	0	0	0	0	0	0	0	0
26	Woningen	2.042	6.238	5.705	0	5.015	0	0	5.197
	Totaal	168.406	280.817	219.359	285.319	78.407	64.906	177.076	235.376
	Totaal afgerond	170.000	280.000	220.000	290.000	80.000	65.000	180.000	240.000

7.3 Bijlage 3

Ontwikkeling saldo voorziening groot onderhoud gebouwen				
Alle gebouwen exclusief sporthal De Schakel				
Scenario 1: op basis van huidige beleid met gemiddelde dotatie periode 10 jaar → 2009 - 2018				
Afgeronde getallen				
	Saldo 1 januari	Storting	Uitgaven	Saldo 31 december
Saldo 1 januari 2008	870.000			
Storting 2008		210.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2008			220.000	
Saldo 31 december 2008				860.000
Saldo 1 januari 2009	860.000			
Storting 2009		280.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2009			290.000	
Saldo 31 december 2009				850.000
Saldo 1 januari 2010	850.000			
Storting 2010		280.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2010			80.000	
Saldo 31 december 2010				1.050.000
Saldo 1 januari 2011	1.050.000			
Storting 2011		280.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2011			65.000	
Saldo 31 december 2011				1.265.000
Saldo 1 januari 2012	1.265.000			
Storting 2012		280.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2012			180.000	
Saldo 31 december 2012				1.365.000

* inclusief btw = inclusief de niet compensabele btw

7.4 Bijlage 4

Ontwikkeling saldo voorziening groot onderhoud gebouwen				
Alle gebouwen exclusief sporthal De Schakel				
Scenario 2: op basis van gewijzigd beleid met gemiddelde dotatie periode 5 jaar → 2009 - 2013				
Afgeronde getallen				
	Saldo 1 januari	Storting	Uitgaven	Saldo 31 december
Saldo 1 januari 2008	870.000			
Storting 2008		210.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2008			220.000	
Saldo 31 december 2008				860.000
Saldo 1 januari 2009	860.000			
Storting 2009		170.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2009			290.000	
Saldo 31 december 2009				740.000
Saldo 1 januari 2010	740.000			
Storting 2010		170.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2010			80.000	
Saldo 31 december 2010				830.000
Saldo 1 januari 2011	830.000			
Storting 2011		170.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2011			65.000	
Saldo 31 december 2011				935.000
Saldo 1 januari 2012	935.000			
Storting 2012		170.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2012			180.000	
Saldo 31 december 2012				925.000

7.5 Bijlage 5

Ontwikkeling saldo voorziening groot onderhoud gebouwen				
Alle gebouwen exclusief sporthal De Schakel				
Scenario 3: op basis van gewijzigd beleid met gemiddelde dotatie periode 5 jaar → 2009 – 2013				
Inclusief éénmalige uitgaven voor wet- en regelgeving en energiebeheer				
Afgeronde getallen				
	Saldo 1 januari	Storting	Uitgaven	Saldo 31 december
Saldo 1 januari 2008	870.000			
Storting 2008		210.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2008			220.000	
Geschatte uitgaven voor wet- en regelgeving en energiebeheer in 2008			20.000	
Saldo 31 december 2008				840.000
Saldo 1 januari 2009	840.000			
Storting 2009		170.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2009			290.000	
Geschatte uitgaven voor wet- en regelgeving en energiebeheer in 2009			80.000	
Saldo 31 december 2009				640.000
Saldo 1 januari 2010	640.000			
Storting 2010		170.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2010			80.000	
Geschatte uitgaven voor wet- en regelgeving en energiebeheer in 2010			80.000	
Saldo 31 december 2010				650.000
Saldo 1 januari 2011	650.000			
Storting 2011		170.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2011			65.000	
Geschatte uitgaven voor wet- en regelgeving en energiebeheer in 2011			80.000	
Saldo 31 december 2011				675.000
Saldo 1 januari 2012	675.000			
Storting 2012		170.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2012			180.000	
Geschatte uitgaven voor wet- en regelgeving en energiebeheer in 2012			80.000	
Saldo 31 december 2012				585.000