

BIJLAGE 1: Toelichting bij meerjarenplan onderhoud gebouwen en kunstwerken

Huidige financieringsmethodiek instandhouding onderhoud gebouwen

Alle gemeentelijke gebouwen zijn juridisch en economisch eigendom van de gemeente. De betreffende beleidsafdelingen dragen jaarlijks middels een vaste dotatie (vastgesteld door de raad door goedkeuring van het meerjarenplan onderhoud gebouwen) bij aan de voorziening. Jaarlijks wordt aan het college gevraagd de uitgaven voor het onderhoud uit de voorziening te mogen bekostigen.

Onderhoud gebouwen

Het planmatig onderhoud gebouwen kent 3 elementen:

- Calamiteiten onderhoud (storingen verhelpen en defecten oplossen)
- Keuringen en preventief onderhoud (wettelijke keuringen en preventieve maatregelen {vergelijk een auto: de auto keuring en de jaarlijkse grote beurt})
- Planmatig onderhoud (schilderen, dak vernieuwen, installaties vervangen)

Calamiteiten onderhoud verminderen kan door intensief preventief en planmatig onderhoud uit te voeren. Het omgekeerde komt veelal meer voor: minder preventief en planmatig onderhoud kost meer calamiteiten onderhoud.

Wettelijke keuringen zijn vastgelegd. Het niet keuren kan gevaar opleveren voor mens en gebouw. De eigenaar van de gebouwen, in casu de gemeente, is verantwoordelijk en zal bij omissies aansprakelijk worden gesteld. Aan preventief onderhoud kan minder geld worden uitgegeven. Dat levert aanzienlijke risico's voor het gebruik op. Het is zeer af te raden te bezuinigen op dit element van onderhoud.

Planmatig onderhoud is lastiger te definiëren. Hier kan onderhoud worden uitgesteld maar niet worden afgesteld. Een schilderbeurt kan best een jaar later worden uitgevoerd, maar wordt er te lang gewacht dan rot het hout weg en zijn de kosten voor het onderhoud hoger dan als tijdig was voorzien in een schilderbeurt. Net als alle andere grote gebouwen bezitters probeert de gemeente Venlo de kosten van onderhoud gelijkmatig uit te smeren over de jaren. Daarom wordt er gewerkt met een voorzieningen fonds voor onderhoud gebouwen.

Meerjarenplan onderhoud gebouwen systematiek

Elke 3 jaar wordt het meerjarenplan onderhoud gebouwen geactualiseerd. Medio 2007 zijn alle gemeentelijke gebouwen volgens een zogenaamde "nulmeting" geheel opnieuw geïnventariseerd en geïnspecteerd, volgens de nieuwe Nederlandse norm NEN 2767 "Conditiemeting van bouw- en installatiedelen". Alle gegevens en resultaten zijn verwerkt tot meerjaren onderhoudsplanningen. Aan de hand van deze meerjaren onderhoudsplanningen wordt inzicht verkregen welke budgetten op welke momenten benodigd zijn om de gemeentelijke gebouwen op het vooraf afgesproken kwaliteitsniveau in stand te houden. De kostenramingen van de onderhoudsmaatregelen zijn op marktconformiteit getoetst. Het meerjaren inzicht in de kosten is daardoor betrouwbaar.

Kwaliteit, conditie en onderhoud

Kwaliteitsniveau

Het gewenste kwaliteitsniveau wordt in belangrijke mate bepaald door representativiteit van een gebouw en de activiteiten die daarin plaats vinden. Gebouwen zoals het stadskantoor, scholen musea dienen op een hoger peil te worden gehouden dan bijvoorbeeld kleedaccommodaties van sportverenigingen. Men kan onderscheid maken in de volgende kwaliteitsniveaus

- Kwaliteitsniveau 1 (hoge uitstraling, representatief, luxe en toepassing dure materialen, bijzonder afwerkingniveau, gewenst conditie niveau 1)
- Kwaliteitsniveau 2 (goede uitstraling, representatief, normale toepassing materialen, hoog afwerkingniveau, gewenst conditie niveau 1 en/of 2)

- Kwaliteitsniveau 3 (redelijke uitstraling, normale toepassing materialen, gemiddeld afwerkingniveau, gewenst conditie niveau 2 en/of 3)
- Kwaliteitsniveau 4 (mindere uitstraling, eenvoudige toepassing materialen, redelijk afwerkingniveau, gewenst conditie niveau 3 en/of 4)
- Kwaliteitsniveau 5 (geen uitstraling, sobere toepassing materialen, laag afwerkingniveau, gewenst conditie niveau 4)

Conditie niveau

Op basis van het vastgestelde kwaliteitsniveau vinden er een inspectie en een conditiemeting plaats om het meerjaren onderhoud programma te bepalen. Om van het gebouw een objectief kwaliteitsoordeel te geven wordt een conditieschaal gehanteerd. Een conditie meting is voornamelijk een beoordeling van een gebouw op basis van de toestand waarin de gebouwelementen zich bevinden. De conditie wordt berekend aan de hand van de omvang en ernst van waargenomen gebreken en/of onderhoudsachterstand. De resultaten geven een beeld van de huidige staat. Globaal hebben de geregistreerde condities de volgende betekenis:

- Conditie 1 Uitstekend;
- Conditie 2 goed
- Conditie 3 redelijk;
- Conditie 4 matig;
- Conditie 5 slecht;
- Conditie 6 zeer slecht

Kwaliteitsniveaus per gebouwencluster

In dit overzicht is rekening gehouden met hierboven omschreven normeringen en onderstaand ruw samengevat.

- Gebouwen zoals stadhuis passen binnen het kwaliteitsniveau I
- Gebouwen zoals kantoren, archief, musea, gemeenschapshuizen passen binnen het kwaliteitsniveau II
- Gebouwen zoals binnensportaccommodaties, nieuwe buitensportaccommodaties, woningen, passen binnen het kwaliteitsniveau III.
- Gebouwen zoals noodlokalen, loodsen passen binnen het kwaliteitsniveau III of IV
- Gebouwen die aangekocht zijn voor sloop of soortgelijke op te heffen gebouwen passen binnen het kwaliteitsniveau V