

Gebouwenbeheerplan

Gemeente Noordenveld

23 december 2022

Versie 1.0

Colofon

Titel:	Gebouwenbeheerplan
Opdrachtgever:	Gemeente Noordenveld
Ambtelijk opdrachtgever:	Wim Huiting
Opdrachtnemer:	Brink
Versie:	1.0 (23-12-2022)

1. SAMENVATTING	5
2. INLEIDING	7
3. UITGANGSPUNTEN	8
3.1 DOEL	8
3.2 BETROKKENEN	8
3.3 SCOPE	9
4. KADERS	11
4.1 BELEIDSMATIGE POSITIONERING	11
4.2 WETTELIJKE KADERS	11
4.3 RELEVANTE BELEIDSTHEMA'S	12
4.4 OVERIGE MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN	14
4.5 FINANCIERING	14
5. PLAN: UITVOERING BEHEER 2023-2026	17
5.1 ORGANISATIE	17
5.2 VERSCHILLENDE ONDERHOUDSSTRATEGIEËN	18
5.3 ONDERHOUDSVORMEN	20
5.4 FOCUS GEBIEDEN	20
6. PLAN: UITVOERING ONDERHOUD 2023-2026	22
6.1 STUREN OP ONDERHOUD	22
6.2 PREVENTIEF ONDERHOUD	22
6.3 GROOTONDERHOUD	23
6.4 RENOVATIEONDERHOUD	24
7. FINANCIEEL	25
7.1 BEGROTING 2019-2022	25
7.2 BEGROTING 2023-2027	26
BIJLAGE I: VASTGOEDLIJST	28
BIJLAGE 2 DEFINITIES ONDERHOUDSVORMEN	31
BIJLAGE 3 WETTELIJKE KADERS	32

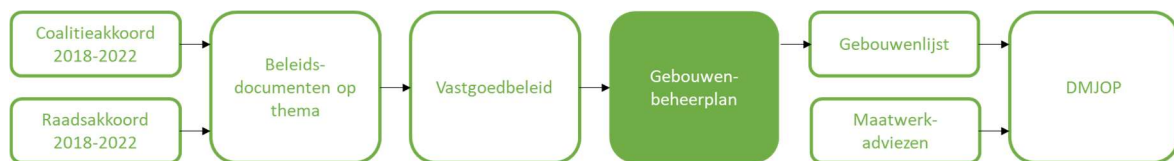
1. Samenvatting

Het doel van het gebouwenbeheerplan is tweeledig. Het geeft het inzicht in welke financiële middelen nodig zijn om de gemeentelijke gebouwen in een verantwoorde conditie te houden. Op basis hiervan kent de gemeenteraad budget toe aan de afdeling Beheer. Daarnaast geeft het sturing aan iedereen die betrokken is bij het beheer en onderhoud. Het plan omvat de periode januari 2024 tot en met december 2027.

Het gebouwenbeheerplan geeft sturing aan de uitvoering van het onderhoud voor de 50 gebouwen die in beheer zijn van de gemeente. Daarnaast zijn er 14 gebouwen waarbij de gemeente geen eigenaar is, maar wel onderhoudsplichtig. Het gaat in dit geval om kerken, dorpshuizen en sportaccommodaties.

De manier waarop wij zijn ingericht en onderhoud uitvoeren, is afhankelijk van de diverse kaders die er zijn. Dit zijn beleidsmatige kaders, komende uit het Vastgoedbeleid, maar ook wettelijke kaders en maatschappelijke ontwikkelingen. Het Vastgoedbeleid is nog niet vastgesteld maar dient wel als 'kapstok' voor dit plan.

Onderstaand is schematisch weergegeven welke beleidsmatige positionering dit plan heeft binnen gemeente Noordenveld.



Om flexibeler mee te kunnen bewegen met veranderingen in beleid, markt en wetgeving en om betere keuzes te kunnen maken, zien wij kansen om het beheer en onderhoud van gebouwen de komende vier jaar verder te professionaliseren. Deze verbetering zit met name in de manier 'hoe' wij ons werk doen. Dit doen wij langs vier lijnen:

- Betere inzichten in onze gebouwen (dossier op orde).
- Optimaal gebruik van (beschikbare) systemen.
- Standaardiseren van werkprocessen.
- Verduurzaming verder integreren in het beheer en onderhoud.

“Wat’ wij doen in het onderhoud bepalen wij in de basis aan de hand van de condities van bouwdelen en installaties. De gebouwen Brinkhof, de Hullen en het Gemeentehuis zijn in 2022 geïnventariseerd, condities zijn bepaald en de gebreken inzichtelijk gemaakt. Bij deze gebouwen sturen wij op conditie en het risico dat een bepaalde conditie met zich mee brengt. Indien wij sturen op condities houden wij tevens rekening met onderstaande beleidsaspecten:

- Staat het gebouw op de nominatie om te worden afgestoten?
- In welke mate is representativiteit belangrijk?
- Wat is de mate van het gebruik?
- In welke mate is binnenmilieu belangrijk?

Voor de overige gebouwen wordt er gestuurd op de bestaande meerjarenonderhoudsplanning (peildatum 1 juli 2015) en op basis van signalen vanuit stakeholders (reactief). Wij gaan de komende

jaren meer gebouwen inventariseren en inspecteren, zodat wij ook bij deze gebouwen conditie- en risico gestuurd kunnen onderhouden.

Door middel van dit plan vraagt de afdeling Beheer aan de gemeenteraad om € 4.323.253 aan budget toe te kennen over de gehele looptijd van vier jaar. Buiten dit budget is er een reserve door uitstel van werkzaamheden 2020-2022 ter hoogte van € 969.961,-. De voorziening is derhalve omgezet naar een reserve. Het putten uit de reserve is toegestaan voor een periode van één jaar en noodzakelijk om het uitgestelde werk alsnog uit te voeren. Het wegwerken van de achterstand in de uitvoering vindt in de loop van 2023 plaats.

Onderstaand een overzicht van de begroting 2023-2027, waarbij de begroting 2023 reeds is vastgesteld.

Onderhoudssoort	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Preventief onderhoud	€ 427.100	€ 425.000	€ 425.000	€ 425.000	€ 425.000	€ 1.700.000
Groot onderhoud	€ 423.308	€ 164.337	€ 272.709	€ 77.893	€ 268.423	€ 783.362
Groot onderhoud (nieuwe MJOP's)		€ 13.949	€ 266.842	€ 292.507	€ 16.922	€ 590.221
Renovatie onderhoud	€ 242.000	€ 51.055	€ 80.192	€ 75.720	€ 42.529	€ 249.497
Renovatie onderhoud (nieuwe MJOP's)			1.047.172			€ 1.047.172
Totaal		€ 618.311	€ 2.020.229	€ 906.497	€ 778.216	€ 4.323.253

2. Inleiding

Gemeente Noordenveld is eigenaar van 42 gebouwen waarbij zij ook verantwoordelijk is voor het onderhoud. De onderhoudsportefeuille loopt uiteen van bedrijfsgebouwen als kantoorgebouwen en loodsen, tot aan sporthallen of monumenten en dorpshuizen. Daarnaast heeft de gemeente ook gebouwen in beheer die geen verblijfsobject zijn, zoals dierenverblijven en transformatorhuisjes. Om te zorgen dat alle gebouwen in portefeuille het juiste kwaliteitsniveau hebben en behouden, stellen we (afdeling Beheer) iedere vier jaar een gebouwenbeheerplan op.

In dit gebouwenbeheerplan vertellen wij op welke wijze wij het beheer en onderhoud voor de komende vier jaar vormgeven en wat daarvoor het benodigde budget is. Het gebouwenbeheerplan heeft een directe verbinding met het vastgoedbeleid. In het vastgoedbeleid worden op basis van gemeentelijke visie en doelstellingen kaders gesteld die in het gebouwenbeheerplan een concretere uitwerking krijgen.

De kaders van dit plan zijn opgesteld door de afdeling Beheer van gemeente Noordenveld en opgehaald in twee uitgebreide werksessies met de teams Beleid, Ontwikkeling, Buitendienst & Binnendienst.

We hebben ervoor gekozen om het bestaande meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van de Hullen, het gemeentehuis en de Brinkhof te actualiseren. De geactualiseerde maatregelen vervangen de maatregelen die in het bestaande verzamel MJOP zijn opgenomen voor deze drie panden. Vanuit financieel oogpunt is er één compleet MJOP. Technisch-inhoudelijk (op maatregelniveau) zijn het separate bestanden.

In het kader van het verder professionaliseren van het onderhoud zullen in de komende jaren de overige gebouwen waar Gemeente Noordenveld onderhoud op voert ook volgens de NEN2767 geïnterpreteerd worden. Op deze wijze willen wij tot een objectieve en uniforme conditiemeting komen die een nauwkeuriger beeld geeft van de (toekomstige) verwachte onderhoudskosten.

3. Uitgangspunten

3.1 Doel

Op dit moment heeft onze gemeente 42 gebouwen volledig in eigendom. Dit gebouwenbeheerplan geeft uitvoering aan eerder opgesteld beleid en geeft invulling aan hoe wij onze gebouwen gaan beheren in de Raadsperiode van 2023 tot en met 2026. Dit plan heeft als doel:

- Inzicht te geven welke financiële middelen nodig zijn om de gemeentelijke gebouwen in een verantwoorde conditie te houden. Op basis hiervan kan de gemeenteraad budget toekennen aan de afdeling Beheer.
- Te informeren over de wijze waarop het vastgoedbeheer wordt uitgevoerd. Met welke organisatie, welke middelen en systemen en op welke wijze wij invulling geven aan het bestaande beleid.
- Sturing te geven aan de wijze waarop onderhoud wordt uitgevoerd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het opstellen van een (D)MJOP, de samenwerking met onderhoudspartners of de manier waarop het technisch beheer team wordt aangestuurd.

3.2 Betrokkenen

Het gebouwenbeheerplan raakt direct of indirect aan verschillende disciplines. Samen met beleidsvelden Duurzaamheid, Toegankelijkheid en Mobiliteit hebben wij in het voortraject gesprekken gevoerd om te komen tot dit geactualiseerde gebouwenbeheerplan.

Het gebouwenbeheerplan is daarmee bruikbaar voor de volgende stakeholders:

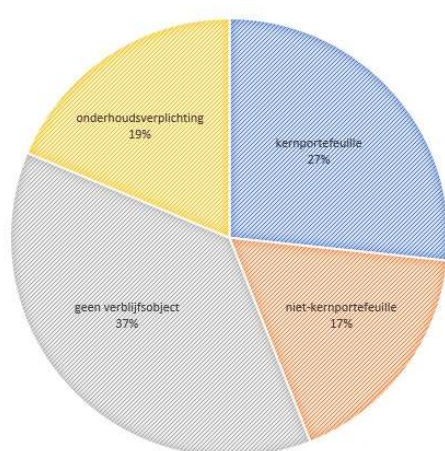
Wie	Waarom
Afdeling Beheer	Eigenaar van het plan
Bouwkundig adviseur	Verantwoordelijk functionaris voor het opstellen en de uitvoering
Stichting Toegankelijkheid Noordenveld	Inzicht geven op welke wijze toegankelijkheid is geïntegreerd in het plan
Gemeenteraad	Informeren over de hoogte van de benodigde voorzieningen (budget) voor de duur van het plan en verantwoorden op welke wijze dit budget wordt ingezet
Wethouder	Informeren over de hoogte van de benodigde voorzieningen (budget) voor de duur van het plan en verantwoorden op welke wijze dit budget wordt ingezet
Opsteller (D)MJOP	Dit document geeft sturing aan de wijze waarop MJOP's in de toekomst worden opgesteld
Eigen uitvoering onderhoud	Dit document geeft inzicht in de wijze waarop het onderhoud wordt uitgevoerd en welke ontwikkelingen er gepland zijn
Onderaannemers onderhoud	Dit document geeft inzicht in de wijze waarop het onderhoud wordt uitgevoerd en welke ontwikkelingen er gepland zijn.

Tabel 1: Wie heeft op welke manier te maken met het plan?

3.3 Scope

De functies van de gemeentelijke gebouwen lopen uiteen. Het gaat bijvoorbeeld om het gemeentehuis, de gemeentewerf en sporthallen, maar ook om transformatorhuizen, schuren en bijgebouwen. Van deze 42 gebouwen behoren er 14 gebouwen tot de verkoopportefeuille. Deze gebouwen wil de gemeente op termijn verkopen. De meeste gebouwen in de verkoopportefeuille zijn gebouwen die (momenteel nog) in volledig eigendom zijn van de gemeente. In het onderstaande figuur is de verhouding tot de overige vastgoedstrategieën te zien.

- kernportefeuille: vastgoed dat Gemeente Noordenveld voor langere termijn aanhoudt
- niet-kernportefeuille: vastgoed dat Gemeente Noordenveld wil afstoten
- geen-verblijfsobject: vastgoed zonder verblijf als functie
- onderhoudsverplichting: vastgoed niet in eigendom van Gemeente Noordenveld, maar waar wel een onderhoudsverplichting voor Gemeente Noordenveld op rust



Figuur 1: Verdeling onderhoud

De termijn waarop wij gebouwen uit de verkoopportefeuille verkopen, verschilt per pand. In de tijd dat de gemeente nog eigenaar is van een pand, blijft de gemeente ook verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Om deze reden vallen alle gebouwen die in 2022 in volledig eigendom zijn van de gemeente in de scope van het gebouwenbeheerplan.

Er zijn gebouwen die geen eigendom van de gemeente zijn, maar wel onder de onderhoudsverplichting van de gemeente vallen. Hier zijn dan specifieke afspraken over gemaakt. Het gaat in dat geval om kerken, dorpshuizen en sportaccommodaties.

In de basis is de afdeling Beheer verantwoordelijk voor het onderhoud aan permanent vastgoed (onroerend goed). Tijdelijke voorzieningen en objecten die op zichzelf geen vastgoed of bouwwerk zijn, vallen hiermee buiten de scope van het Gebouwenbeheerplan.

Onderwijsgebouwen

Vanaf 1 januari 2023 is OPON juridisch losgekomen van Gemeente Noordenveld, de scholen zijn daarvoor al in onderhoud overgedragen aan OPON. Zij zijn verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en de exploitatie van de scholen. Daarmee vallen scholen dus buiten de reikwijdte van dit plan en buiten de verantwoordelijkheid van het team Beheer.

Sportaccommodaties

De (buiten)sportaccommodaties staan op afstand, met uitzondering van de gymzalen.

Zolang de buitensportaccommodaties niet de gebruiksfunctie 'sport' verliezen, is afdeling Beheer niet verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van deze gebouwen. Er is echter een aantal gebouwen die wel binnen de scope van dit plan vallen (zie tevens bijlage 1):

- Sporthal OBS De Hekakker;
- Sportcentrum De Hullen, intern verzelfstandigd.
- Sporthal & gymzaal Peize, intern verzelfstandigd.
- Drie gebouwen bij VV ONR.
- Eén gebouw bij Atletiekbaan Roden.
- Korfbal Borglaan Roden, gebouw geen eigendom gemeente, wel voert de gemeente groot en renovatieonderhoud.
- Gymzaal MFA Roderwolde, eigendom gemeente, de gemeente voert preventief, groot en renovatieonderhoud.
- Voetbalboerderij Nieuw Roden – VV Nieuw Roden, gebouw nog in eigendom gemeente, de gemeente voert groot en renovatieonderhoud.
- Gymzaal Schonauwen Roden, eigendom gemeente, de gemeente voert preventief, groot en renovatieonderhoud.
- Gymzaal 't Hoge Holt, per 1 januari 2023 groot onderhoud van de gevel en het dak naar OPON.
- Gymzaal De Poolster, per 1 januari 2023 groot onderhoud van de gevel en het dak naar OPON.

Intern verzelfstandigd:

- Sportcentrum De Hullen, gemeente voert preventief, groot en renovatieonderhoud.
- Sporthal Peize, gemeente voert preventief, groot en renovatieonderhoud.

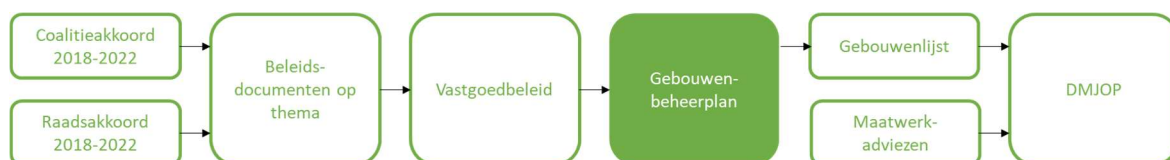
4. Kaders

4.1 Beleidsmatige positionering

Periodiek stelt de gemeente een nieuw vastgoedbeleid op, op basis van het op dat moment actuele coalitieakkoord, Raadsakkoord en beleidsdocumenten (routekaart duurzaamheid en inclusiebeleid). Hierin beschrijven wij op strategisch niveau hoe wij met gemeentelijk vastgoed om willen gaan en hoe wij dat binnen onze eigen organisatie voor elkaar gaan krijgen. Onze doelstelling is hierbij altijd dat wij ons vastgoed doelmatig en doeltreffend inzetten, zodat het een bijdrage levert aan de beleids- en strategische doelen van gemeente Noordenveld. Concreet gaat het dan bijvoorbeeld over waarom wij vastgoed in eigendom hebben, waarom en hoe wij vastgoed aankopen, verkopen, verhuren en verduurzamen. Het vastgoedbeleid wordt in de loop van 2023 vastgesteld en is nu nog niet definitief. De voorlopige versie van het vastgoedbeleid dient daarom als basis voor dit gebouwenbeheerplan.

De gebouwen die wij door de invulling van het vastgoedbeleid in eigendom en/of beheer hebben, moeten wel op het gewenste kwaliteitsniveau blijven. Om hiervoor te zorgen, stellen we iedere vier jaar een *gebouwenbeheerplan* op. Hierin geven wij een verdere invulling aan wat het vastgoedbeleid betekent voor het beheer en onderhoud van de specifieke gebouwen waarvoor de gemeente verantwoordelijkheid draagt.

Op basis van het gebouwenbeheerplan kan een operationele planning worden gemaakt. Hierin staat wat voor onderhoud er specifiek wordt uitgevoerd, wanneer en aan welk pand. Deze planning geeft sturing aan de afdeling Beheer en haar onderhoudspartijen. In het onderstaande figuur geven wij de samenhang tussen de documenten weer.



Figuur 2: Overzicht positionering gebouwenbeheerplan

4.2 Wettelijke kaders

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de belangrijkste wetten die van toepassing zijn op het beheer en onderhoud van gemeentelijk vastgoed. De elementen (bouwdelen en installaties) in een gebouw bepalen welke wet- en regelgeving er van toepassing is. In de bijlage komen de volgende onderwerpen terug:

- Bouwen en verbouwen;
- Brandveiligheid;
- Werknemersveiligheid;
- Milieu;
- Monumenten;
- (Volks)gezondheid;
- Asbest;
- Legionella.

4.3 Relevante beleidsthema's

Concreet betekent dit dat het gebouwenbeheerplan een tactisch-operationele doorvertaling is van het vastgoedbeleid dat gevoed wordt door diverse beleidsthema's. In deze paragraaf pellen wij de volgende huidige relevante beleidsthema's af:

- Duurzaamheid en klimaat;
- Toegankelijkheid;
- Mobiliteit;
- Gezondheid & leefbaarheid;
- Overig (schaarste en inflatie & netcongestie).

4.3.1 Duurzaamheid en klimaat

Gemeente Noordenveld vindt duurzaamheid belangrijk. Vanuit het coalitieakkoord, de routekaart verduurzaming gebouwen en programma duurzaamheid Noordenveld betekent dit voor het vastgoed concreet het volgende:

- Het vastgoed voldoet op het gebied van duurzaamheid aan de wettelijk gestelde eisen (zie Klimaatakkoord Rijksoverheid);
- Wij voeren duurzaamheidsmaatregelen zoveel als mogelijk op natuurlijke momenten uit. Dat betekent dat wij bijvoorbeeld bij de vervanging van een dak ook direct kijken of wij zonnepanelen kunnen plaatsen, zodat dit in één keer kan worden aangepakt. Hiervoor stellen wij een DMJOP op. Het stappenplan voor het opstellen van een DMJOP staat beschreven in hoofdstuk 5 *“Verduurzaming verder integreren in het beleid en onderhoud”*.
- Het besteden van geld aan verduurzaming doen wij doelmatig. Tijdens het opstellen van het DMJOP houden wij daarom rekening met de huidige staat en strategie van ieder pand. Wij doen bijvoorbeeld geen grote investeringen en verduurzamingslagen meer in een gebouw waarvan wij weten dat wij het gaan verkopen of slopen, tenzij wij daarvoor een bijzondere reden hebben. Wanneer het wetgevende kader onderhoud voorschrijft (veiligheid) dan zal dit onderhoud te allen tijde worden uitgevoerd. Andersom geldt dit ook: als het verduurzamen van een gebouw niet rendabel blijkt, verkennen wij de verkoop- en/of sloopmogelijkheden van het pand.
- Wij verduurzamen volgens de stappen van de Trias Energetica. De eerste stap is ‘besparen’. Wij leggen onze prioriteit dus op het terugdringen van het energieverbruik, bijvoorbeeld door isolatie van onze gebouwen.
- Via het afwegingskader dat is beschreven in de ‘Routekaart verduurzaming gebouwen Noordenveld’ kijken wij of een gebouw in aanmerking komt voor verduurzaming.

4.3.2 Toegankelijkheid

Naast duurzaamheid, zetten wij ons ook in voor toegankelijkheid. Als het aankomt op vastgoed, betekent dit dat wij willen dat al onze gebouwen te bereiken en te gebruiken zijn voor en door iedereen, dus ook voor mensen met een fysieke beperking. Op dit moment zijn nog niet al onze gebouwen volledig toegankelijk. Wij streven concreet naar het volgende:

- Wij nemen toegankelijkheid in ons vastgoed tijdens (groot ver) bouwen mee volgens het Bouwbesluit 2012. De laatste wijziging op het gebied van Toegankelijkheidseisen is op 1 juli 2021 in werking gegaan.
- Gebouwen zijn toegankelijk voor mensen met een fysieke beperking: het binnengaan en verlaten van een gebouw kan bijvoorbeeld met een rolstoel.
- Het vergroten van de toegankelijkheid van gebouw en functies in gebouwen draagt bij aan een grotere gebruikersvriendelijkheid voor iedereen. Bijvoorbeeld ook voor ouderen, kinderen en gezinnen met kinderen in kinderwagens.

- Hoogteverschillen in de hoofdroute om het gebouw binnen te komen en te verlaten bedragen niet meer dan 20 millimeter.
- Afhankelijk van de functie en de grootte van het gebouw gelden deze eisen ook voor de route naar het toilet. Het toilet moet in dat geval ook aangepast zijn op mindervaliden.
- Bij verbouwing mag een bestaand gebouw nooit een lager toegankelijkheidsniveau krijgen dan het gebouw van oorsprong had.
- Gemeente Noordenveld gaat bij verbouwingen na of een verhoging van het toegankelijkheidsniveau bij de verbouwing kan worden meegenomen. Hierbij kan ook het advies van ervaringsdeskundigen van Toegankelijk Noordenveld worden meegenomen. Dit borgen wij in het (ver)bouwproces. Zo zorgen wij ervoor dat wij het toegankelijkheidsniveau van onze gebouwen op natuurlijke momenten (bovenwettelijk) vergroten. Bronnen die wij hierbij kunnen gebruiken, zijn *het handboek voor Toegankelijkheid* en de *Integrale Toegankelijkheidsstandaard* (ITS).

4.3.3 Mobiliteit

Mobiliteit is een thema dat buiten de scope van het gebouwenbeheerplan valt. Het onderhoud of de verbeteringen op het gebied van mobiliteit hebben namelijk niet te maken met het vastgoed. Gebouwonderhoud raakt mobiliteit wel indirect als het gaat om laadpaalinfrastructuur. Als wij bij een gebouw onderhoud doen aan bijvoorbeeld de buitenverlichting of de stroomvoorziening buiten, kunnen wij ervoor kiezen om ook te kijken naar wat de mogelijkheden zijn voor de laadpaalinfrastructuur. In zulke situaties neemt de afdeling Beheer contact op met de contactpersoon Mobiliteit binnen de gemeente om de mogelijkheden te verkennen. De uiteindelijke ingrepen nemen wij niet mee in het MJOP, omdat terreinen buiten de scope van het MJOP vallen.

4.3.4 Gezondheid, leefbaarheid & maatschappelijk ondernemen

Gemeente Noordenveld streeft naar een gezonde en leefbare leefomgeving (zie Omgevingsvisie Noordenveld 2030). Vastgoed maakt hier een belangrijk onderdeel van uit. Naast ontmoeten, meedoen en leren is ook de Leefbaarheid een belangrijk element. De arbeidsmarkt van de gemeente

Bij de keuze voor de uit te nodigen partijen wenst de gemeente, binnen de kaders van de wet- en regelgeving, de lokale en regionale economie te stimuleren. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- *vraagt de gemeente bij een enkelvoudige onderhandse procedure bij voorkeur lokale of regionale ondernemers.*
- *vraagt de gemeente bij een meervoudige onderhandse procedure bij het uitnodigen van drie of vier partijen minimaal twee regionale partijen en bij het uitnodigen van vijf partijen minimaal drie regionale partijen.*

maakt onderdeel uit van de leefbaarheid. Conform de richtlijnen van de gemeente wordt het uitbestede beheer en onderhoud, indien technisch-inhoudelijk mogelijk, door lokale onderhoudspartijen uitgevoerd. De richtlijnen van de gemeente omtrent uitbesteding van werkzaamheden zijn beschreven in de documenten "Factsheet inkoop- en aanbestedingsbeleid" en "Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Noordenveld 2021". Het belang van thema's als duurzaamheid en toegankelijkheid zijn onderwerp in het gesprek met deze onderhoudspartijen. De factsheet inkoop- en aanbestedingsbeleid zegt hier het volgende over:

4.4 Overige maatschappelijke ontwikkelingen

Naast de thema's waarover wij beleid hebben opgesteld, zijn er ook maatschappelijke ontwikkelingen die direct of indirect raken aan het beheer en onderhoud van onze gebouwen. Wij lichten de ontwikkelingen in deze paragraaf toe.

Schaarste en inflatie

In Nederland hebben wij momenteel te kampen met schaarste in (bouw)materialen, capaciteit en energie. De schaarste lijkt vooralsnog niet op de korte termijn te zijn opgelost. Schaarste heeft invloed op het beheer en onderhoud van gebouwen. Hiermee moeten wij in de planning rekening houden. Momenteel is de economie onderhevig aan de hoogste inflatie sinds decennia, prijsstijgingen van 20% of meer op bouwmaterialen en manuuartarieven zijn normaal. De verwachting is dat er in 2023 aanvullende 'energietoeslagen' van tientallen procenten worden geheven op bouwmaterialen die vervaardigd worden. De impact hiervan op de budgetten van gebouwenbeheer is groot: er kan steeds minder met hetzelfde geld. Dit dwingt tot het prioriteren van onderhoud en projecten. Dit betekent bijvoorbeeld dat wensen van huurders/ gebruikers m.b.t. het onderhoud ook kritischer tegen het licht gehouden moeten: is het financieel haalbaar of zijn er alternatieven die goedkoper zijn?

Netcongestie

Het elektriciteitsnet is op veel plekken in Nederland overbelast (lees: netcongestie). Op deze plaatsen is er onvoldoende capaciteit beschikbaar op het net, waardoor het niet of minder mogelijk is om terug te leveren aan het net. Landelijk is te zien dat duurzame energieprojecten steeds vaker worden vertraagd of niet doorgaan, met netcongestie als reden.

We weten dat Noordenveld te kampen heeft met netcongestie. Zowel als het gaat om afname (nieuwe of aangepaste grootverbruikaansluitingen) als voor teruglevering (bij plaatsen zonnepanelen). We werken actief samen met de netbeheerders om de gevolgen van netcongestie m.b.t. de verduurzaming van gemeentelijke gebouwen zo klein mogelijk te houden. Denk daarbij aan het vroeg aankondigen van aanpassingen m.b.t. het net zodat de netbeheerders daarop kunnen schakelen. Per project wordt bekeken welke rol netcongestie daar precies in speelt.

4.5 Financiering

Ook met betrekking tot financiering van het beheer en onderhoud zien we een aantal kaders. In deze paragraaf schetsen wij de randzaken rondom financiering. De benodigde (geplande) financiering van het beheer en onderhoud komt aan bod in hoofdstuk 7.

4.5.1 Dekking en reserveringen

Vanuit de bestaande onderhoudsbudgetten worden het beheer en het onderhoud van het vastgoed verricht. De afdeling Beheer is hier budgetverantwoordelijk voor. De volgende beleidsthema's hebben een relatie met het beheer en onderhoud en hebben invloed op het onderhoudsbudget:

- Duurzaamheid
- Toegankelijkheid
- Mobiliteit
- Cultuur

Binnen beheer gebouwen is een apart budget "verduurzaming maatschappelijke gebouwen", jaarlijks wordt er een budget van € 90.000,- toegekend op Fcl 6450610/ Ecl 35452. Dit budget valt buiten de MJOP en kan aangewend worden om bij groot en renovatie onderhoudsprojecten de

verduurzamingscomponenten te bekostigen. Voorbeelden: het vervangen van beglazing door HR++ glas, het na-isoleren van een spouw bij een gevelproject, het vervangen van een oude gasketel door een nieuwere HR-gasketel of warmtepomp. Dit budget wordt beheerd door de bouwkundig adviseur.

Vanuit de overige thema's krijgen wij geen apart budget toegewezen dat specifiek naar het beheer en onderhoud van onze gebouwen gaat. Deze thema's hebben elk hun eigen budget dat beheerd wordt door een beleidsmedewerker of beheerder.

De voorziening groot onderhoud is bij de jaarrekening 2021 op aanwijzing van de accountant opgeheven. De voorziening was te hoog en werd niet meer aangemerkt als een egalisatievoorziening. De oorzaak hiervan is de coronacrisis en de daaruit voortvloeiende onzekerheid en beperkingen voor de projecten in 2020 en 2021. Ook het door krapte op de arbeidsmarkt tijdelijk ontbreken van een bouwkundig adviseur gedurende de eerste helft van 2022 en de grote doorlooptijden van aannemers en installateurs hebben tot uitstel van projecten geleid. Om deze reden is de voorziening omgezet naar een reserve. Het putten uit de reserve is volgens de BBV toegestaan voor een periode van één jaar. Daarna moet dit worden omgezet naar een nieuwe voorziening. Het grootste deel van de reserve valt dan vrij ten gunste van de jaarrekening 2022 of 2023. Voor deze reserve hebben we reeds bestemmingen bepaald. In de loop van 2023 brengen we het reserve terug tot een acceptabel niveau.

Reserve groot onderhoud 1 januari 2022	€ 720.296
Dotatie reserve 2022	<u>€ 249.665</u>
Stand reserve 6 december 2022	€ 969.961

4.5.2 Begrotingscyclus en methodiek

De begroting voor 2023 is opgesteld en definitief gemaakt voordat dit gebouwenbeheerplan is opgesteld. Dat betekent dat de financiële kaders uit dit plan niet de kaders vormen voor de begroting van 2023. Dit gebouwenbeheerplan loopt echter van 2023 tot en met 2026, waarbij het jaar 2027 wel al in het plan wordt betrokken. De begroting voor het jaar 2027 kan tegen die tijd worden opgesteld aan de hand van dit gebouwenbeheerplan. Voor de vier jaren die daarop volgen, wordt een nieuw gebouwenbeheerplan opgesteld.

Begroting 2023 (zie bijlage 5)

Preventief onderhoud	€ 427.180
Groot onderhoud	€ 423.308
Renovatie onderhoud	<u>€ 242.000</u>
	€1.092.488

Huidige begrotingsmethodiek:

- Het budget voor preventief onderhoud is op gebouwniveau gespecificeerd en wordt elk jaar verhoogd met een inflatiepercentage. Voor 2023 was dit 4%. De afdeling Beheer heeft de ruimte om binnen het totaalbudget van preventief onderhoud te schuiven met bedragen tussen de verschillende gebouwen. Dit afhankelijk van het voorziene onderhoud in het begrotingsjaar.
- De voorziening Groot onderhoud en Renovatie onderhoud wordt elk jaar gedoteerd met een vast bedrag. De onttrekkingen zijn gebaseerd op het MJOP. Verschillen tussen de begrote en de werkelijke uitgaven worden gemuteerd op de voorziening. Omdat er in 2023 geen voorziening meer is, heeft er geen dotatie plaatsgevonden.

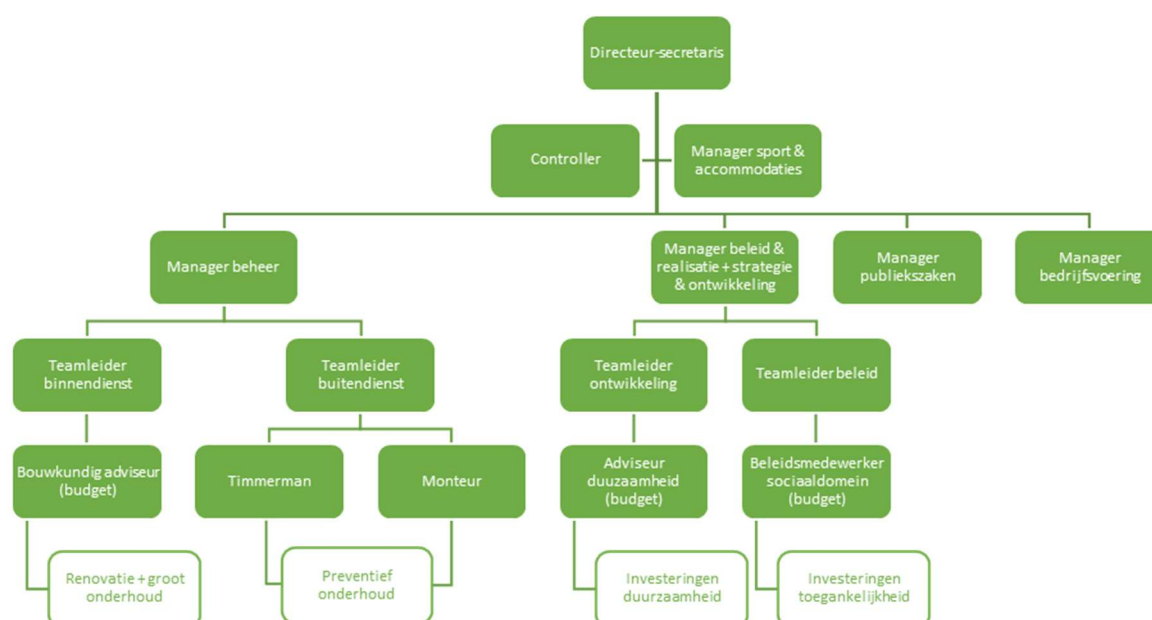
- Investerings naar aanleiding van veranderende regelgeving en wensen van gebruikers zijn niet begroot.
- In 2023 en 2024 is de verwachting dat het MJOP herijkt zal worden. Hierbij zijn we van plan prioriteiten te stellen, omdat er simpelweg met hetzelfde geld minder kan dan voorgaande jaren.
- Het uitgangspunt van het MJOP is het functioneel, veilig en schoon houden van het vastgoed.

5. Plan: Uitvoering beheer 2023-2026

In een 'geoliede' vastgoedorganisatie is men in staat om bewust keuzes te kunnen maken in de kwaliteit die met het vastgoed wordt nagestreefd en de middelen of kosten die hiervoor worden ingezet. Rekening houdend met de eerdergenoemde kaders, vraagt dat iets van de wijze waarop we ingericht zijn, welke tools wij hebben en hoe wij ons werk organiseren. Wij zien hierin mogelijkheden om onszelf verder te professionaliseren. In dit hoofdstuk lichten wij dit graag toe.

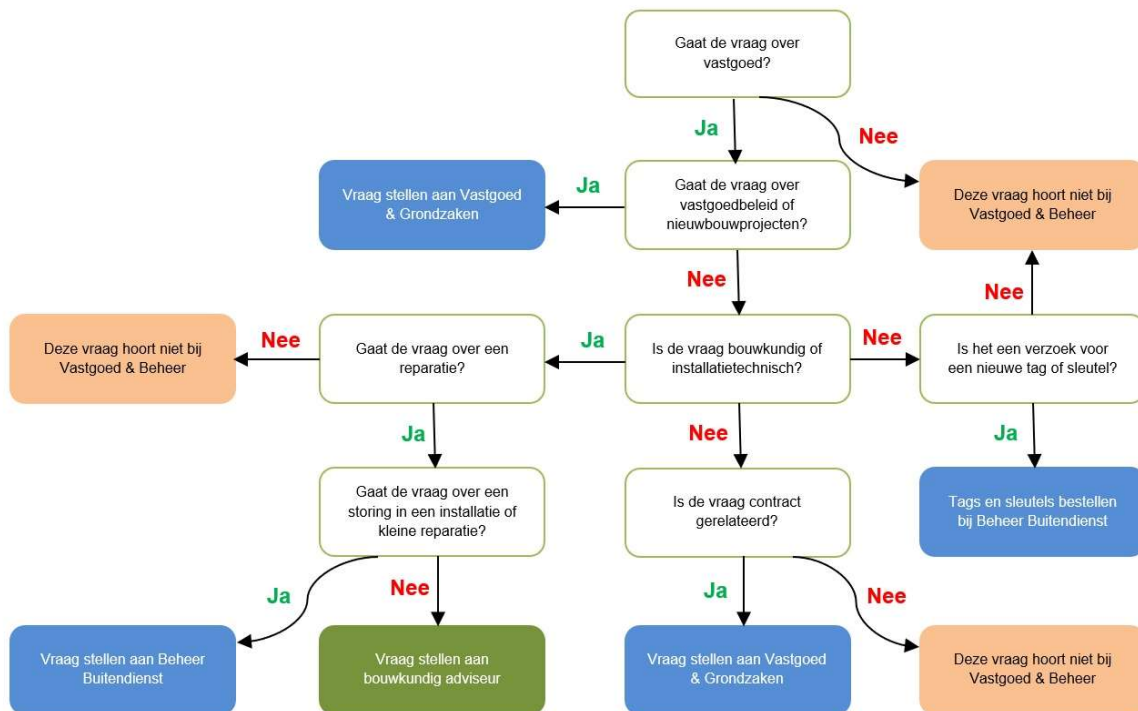
5.1 Organisatie

De onderstaande afbeelding (figuur 3) betreft organogram van een deel van de organisatie, waarbij de onderdelen die een directe relatie hebben tot de afdeling Beheer zijn uitgelicht.



Figuur 3: Organogram

In de onderstaande afbeelding (figuur 4) is een beslisboom weergegeven welke inzicht geeft aan de wijze waarop vragen worden toebedeeld.



Figuur 4: Beslisboom afdeling Beheer

5.2 Verschillende onderhoudsstrategieën

De onderhoudsstrategie per object wordt bepaald aan de hand van de vastgoedstrategie.

Deze vastgoedstrategie is vastgelegd in het Vastgoedbeleid. In dit document wordt gesproken over NEN 2767 onderhoudsconditie 3 voor de strategisch- en beleidsportefeuille en onderhoudsconditie 4 voor de verkoopportefeuille. In het gebouwenbeheerplan spreken wij echter over basiskwaliteit en minimaal onderhoud. Hierin zit naast conditie ook het beleid en risicoprofiel opgenomen. Tabel 2 geeft dit weer. Om te bepalen welk onderhoudskwaliteitsniveau voor welk gebouw van toepassing is, houden wij rekening met de volgende aspecten:

- Vastgoedstrategie per gebouw: strategisch, en beleid of verkoop (leidend).
- Het beleid per object:
 - Representativiteit
 - Mate van gebruik
 - Urgentie binnenmilieu (denk aan klimaat, geluid & licht).

Wij onderscheiden twee verschillende kwaliteitsniveaus:

- **Basiskwaliteit:** het kwaliteitsniveau dat je hedendaags mag verwachten in een object of van de dienstverlening.
- **Minimum:** het niveau onder de basiskwaliteit dat in sommige (tijdelijke) situaties nog acceptabel is. Het betreft vormen van degradatie en verval die geen risico vormen ten aanzien van de veiligheid en gezondheid van haar gebruikers of bewoners of in strijd is met vigerende wet- en regelgeving.

	Kernportefeuille	Niet-kernportefeuille
Huurovereenkomst	Voorkeur voor langdurige (>10jr) huurcontracten	Tijdelijke verhuur mogelijk
Huurprijs	Minimaal kostprijs dekkend	Afhankelijk van functie kostprijs dekkend of marktconform
Beheerstrategie	Efficiënt en effectief	Afhankelijk van doel verkoop
Onderhoudsniveau NEN 2767	Conditieniveau 3	Conditieniveau 4*
Onderhoudsstrategie	Basis Kwaliteit	Minimum*
Vaststellen conditieniveau	Jaarlijks bij (D)MJOP*	op natuurlijke momenten
MJOP	Ja, van ieder object	In overleg
Commerciële verhuur toestaan	Nee	Nee

*Tabel 2: aanpak en strategie per deelpartefeuille (*op basis van de termijn en manier van afstoten kan er ook worden gekozen voor het zelfde niveau als de objecten in de kernportefeuille)*

De beleving van kwaliteit is vaak subjectief. Om die reden bestaat behoefte om de definitie Basis en Minimaal vanuit verschillende invalshoeken te benaderen:

- technisch;
- veiligheid en gezondheid.

Technische kwaliteit (wordt bepaald door de vastgoedstrategie)

De technische definitie van basiskwaliteit beschrijft de kwaliteit van de gebruikte materialen en de fysieke staat van deze materialen. De minimale onderhoudsstaat bepalen we op basis van de gebrekenlijst van de NEN2627. Het standaard onderhoudsniveau dat we voor onze gebouwen hanteren is niveau 3 conform de NEN2627. Daarnaast hanteren we onderhoudsniveau 4 voor die objecten die we willen afstoten of slopen. De score loopt van 1 (zeer goed) tot 6 (zeer slecht). Voor elementen waar in de NEN2767 geen gebreken van zijn opgenomen, bepalen we de conditiescore op basis van diverse signalen. Denk hierbij aan signalen als storingsmeldingen, signalen van stakeholders en de kennis en ervaring van onze buitendienst medewerkers. Voordat conditie verbeterende maatregelen uitgevoerd worden, vind er een controle plaats waarbij het risico meegewogen wordt.

Veiligheid en gezondheid

Op het gebied van veiligheid en gezondheid is het zogenaamde maatschappelijk aanvaardbaar risico de norm. Het maatschappelijk aanvaardbaar risico is veelal door de overheid omschreven in wetgeving en normering. Een gebouw moet veilig zijn. De veiligheid van de gebouwen omvat onder andere de mate van afsluitbaarheid, verlichting, brandveiligheid, valbeveiliging en constructieve veiligheid. De gezondheid van de gebouwen beschrijft de mate waarin de gezondheid van bewoners wordt beschermd. Voorbeelden van aspecten met betrekking tot gezondheid zijn vochthuishouding, ventilatie, asbest en legionella. De mate van 'Gebruik' en de 'Urgentie van het binnenklimaat' kunnen dan ook invloed op hebben op het kwaliteitsniveau van het onderhoud.

In bijlage 3 is opgenomen welke vastgoedstrategie en -beleid er per object van toepassing is en tot welke onderhoudsstrategie dit leidt.

5.3 Onderhoudsvormen

Voor de verschillende vormen van onderhoud hanteren wij ten behoeve van de boekhouding een aantal vaste definities die in lijn zijn met de Commissie BBV. In bijlage 2 zijn de definities van preventief-, groot- en renovatieonderhoud opgenomen.

Onder de definitie preventief onderhoud verstaan wij naast de periodieke keuringen, inspecties en onderhoudscontracten tevens het correctieve onderhoud (storingen).

1. Keuringen, inspecties;
2. Onderhoudscontracten;
3. Storingen (correctieve onderhoud).

Om grip te krijgen op de verhouding tussen preventief onderhoud en correctief onderhoud gaan wij operationeel gezien – niet boekhoudkundig – het storingsonderhoud los inzichtelijk maken van het preventief onderhoud. Wij maken dan binnen het preventief onderhoud onderscheidt tussen:

- Periodieke keuringen en inspecties;
- Onderhoudscontracten;
- Storingen / reparaties (correctieve onderhoud).

5.4 Focus gebieden

Om beter mee te kunnen bewegen met de veranderingen in beleid, de markt en wetgeving en om betere keuzes te kunnen maken zien wij mogelijkheden onze dienstverlening de komende vier jaar verder te professionaliseren. Dit doen wij langs vier lijnen:

- Betere inzichten in onze gebouwen (dossier op orde).
- Optimaal gebruik van (beschikbare) systemen.
- Standaardiseren van werkprocessen.
- Verduurzaming verder integreren in het beheer en onderhoud.

In de uitvoering ligt het zwaartepunt en de focus op drie gebouwen: Gemeentehuis Roden, De Brinkhof Norg en Sportcomplex De Hullen in Roden. Deze gebouwen zijn het grootst hebben de meest ingewikkelde installaties en vragen dus om het meeste geld binnen het budget.

5.4.1 Inzicht gebouwdossier

Wij gaan ons de komende periode (in)richten op het verkrijgen van beter inzicht in de staat van het vastgoed en de compleetheid van onze vastgoedgegevens. Wij gaan hierbij de volgende informatie in kaart brengen voor een aantal (nog vast te stellen) gebouwen:

- Staat van het vastgoed:
 - Actuele kwaliteitsscores
 - Veiligheidsrisico's
- Aantoonbaar voldoen aan wet- & regelgeving.
- Samenwerkingen met onderhoudspartijen:
 - Type samenwerking
 - Looptijd van contracten
 - Scope van de samenwerking
 - Tarieven.

5.4.2 Systemen

Wij gebruiken binnen afdeling Beheer voor het beheren van onze gebouwen het systeem Antea GBI. In dit systeem staan allerlei gebouwgegevens opgenomen over de gebouwen in onze portefeuille. Daarnaast gebruiken wij het systeem ook voor het maken, opslaan en uitdraaien van onze MJOP's. Op dit moment ondersteunt het systeem nog onvoldoende de beheerrol van de gemeente. De data die erin zit, is niet volledig en er is onvoldoende inzicht in de staat van het vastgoed en compleetheid van de vastgoeddata.

Wij gaan het komende jaar vaststellen welke functies minimaal benodigd zijn om ons gebouwbeheer verder te professionaliseren. Daarna toetsen wij of Antea GBI hiervoor de juiste softwareoplossing is.

5.4.3 Processen

Op dit moment zijn de onderhoudsprocessen niet vastgelegd. In de komende periode gaan wij de hoofdprocessen vastleggen om zo sturing te geven aan de betrokkenen bij het onderhoud. Dit doen wij door middel van de zogenaamde "swimming lanes procesflows". In deze "swimming lanes" wordt inzichtelijk gemaakt welke afdeling zich op welke plaats in het proces bevindt en wat er van hen wordt verwacht. De volgende hoofdprocessen worden hierbij uitgewerkt:

- Storingsproces.
- Preventief onderhoudsproces (o.a. keuringen en contracten).
- Groot/ renovatieonderhoud.

5.4.4 Verduurzaming verder integreren in het beheer en onderhoud

Zoals in het vorige gebouwenbeheerplan is aangegeven, waren een aantal van onze energielabels verlopen. In de afgelopen periode hebben wij deze energielabels opnieuw laten opstellen. De desbetreffende gebouwen zijn daarnaast voorzien van een maatwerkadvies, waarin drie duurzaamheidspakketten zijn samengesteld. Op basis van deze maatwerkadviezen is uiteindelijk de routekaart voor het verduurzamen van de vastgoedportefeuille (september 2020) opgesteld. Met deze routekaart ligt een solide basis om onze vastgoedportefeuille te verduurzamen. Per gebouw hebben wij inzicht in de uit te voeren duurzame maatregelen, de benodigde investeringen en de verwachte energiebesparingen. Wij beschikken over de informatie die nodig is voor de uitvoering.

In de komende periode richten wij ons op het integreren van de duurzame maatregelen in de bestaande meerjarenonderhoudsplannen. Hiermee zorgen wij dat de duurzame maatregelen meerjarig worden gepland en borgen wij dat duurzaamheid structureel is ingebed in ons beheer en onderhoud van het vastgoed. Door het integreren van de duurzame maatregelen in de MJOP's kunnen wij daarnaast kiezen voor de natuurlijke momenten. Wij zien ze in de MJOP's namelijk aankomen. Het omvormen van de bestaande MJOP naar duurzame MJOP (oftewel, de DMJOP) heeft invloed op de benodigde capaciteit, de planning van de uitvoering én de planning van de investeringen en kosten. Dit werken wij uit tot een integraal plan dat wij intern afstemmen met de beleidsvelden en financiën. In de onderstaande afbeelding beschrijven wij de processtappen om van een MJOP te komen tot een DMJOP.



Figuur 4: stappenplan MJOP naar DMJOP

6. Plan: Uitvoering onderhoud 2023-2026

In dit hoofdstuk staat omschreven welk onderhoud wij uitvoeren aan onze gebouwen. Wij maken hierbij onderscheid tussen preventief, groot- en renovatieonderhoud.

6.1 Sturen op onderhoud

In de basis sturen wij het onderhoud op condities van bouwdelen en installaties. De gebouwen Brinkhof, de Hullen en het Gemeentehuis zijn in 2022 geïnventariseerd en de conditie is bepaald. Bij deze gebouwen sturen wij volledig op condities. Wanneer wij sturen op condities houden wij tevens rekening met onderstaande beleidsaspecten:

- Staat het gebouw op de nominatie om te worden afgestoten?
- In welke mate is representativiteit belangrijk?
- Wat is de mate van het gebruik?
- In welke mate is binnenmilieu belangrijk?

Voor de overige gebouwen wordt er gestuurd op de bestaande meerjarenonderhoudsplanung (peildatum 1 juli 2015) en op basis van signalen vanuit stakeholders (reactief). Wij gaan de komende jaren meer gebouwen inventariseren en inspecteren, zodat wij ook bij deze gebouwen op condities kunnen gaan sturen.

6.2 Preventief onderhoud

Het budget voor het preventief onderhoud is structureel en wordt elk jaar verhoogd met het inflatiepercentage dat jaar. Voor 2023 is een inflatiepercentage van 4% vastgesteld en een bedrag van € 427.180,- gebudgetteerd voor preventief onderhoud. Werkzaamheden die vallen onder preventief onderhoud zijn bijvoorbeeld contractonderhoud, binnen- en buitenschilderwerk, timmerwerk, vervangen van kranen en deurbeslag en werkzaamheden als gevolg van wettelijke verplichtingen. Deze werkzaamheden worden veelal uitgevoerd door middel van bestaande onderhoudscontracten of op basis van signalen van stakeholders. Voor de jaren 2024-2026 worden deze begrote kosten verhoogd met het inflatiepercentage.

FCL	Ecl	Omschrijving	Begroot
6051020	34740	Overhead huisvestingskosten gemeentehuis(K)	€ 119.600,00
6053750	34740	Werkplaats Roden(K)	€ 5.200,00
6053751	34740	Werkplaats Norg(K)	€ 5.200,00
6053752	34740	Werkplaats Peize(K)	€ 4.160,00
6053889	34740	Aanhangers(K)	€ 520,00
6053891	34740	Werktuigen(K)	€ 2.080,00
6410511	34740	Najaarsmarkt (Rodermarkt)(K)	€ 520,00
6510211	34740	Activiteitencentrum De Dobbe(K)	€ 6.760,00
6510510	34740	Museum Kinderwereld(K)	€ 14.560,00
6511512	34740	Legionella-onderzoek(K)	€ 10.400,00
6530710	34740	Exploitatiekosten vm dorps huis Norg(K)	€ 4.160,00
6530813	34740	Voorz. huisvesting DNC(K)	€ 5.200,00
6720410	34740	Abri's(K)	€ 3.120,00
6721210	34740	Parken en plantsoenen(K)	€ 520,00
6721910	34740	Begraafplaatsen(K)	€ 2.340,00
6722111	34740	(kerk)Torens(K)	€ 3.380,00
6722133	34740	Hertenkampen/kinderboerderijen(K)	€ 260,00
6722521	34740	Sportvelden Veenhuizen(K)	€ 5.200,00
6722713	34740	Onderhoud havezathe Mensinge(K)	€ 36.400,00
6722714	34740	Onderhoud Winsinghof en andere gebouwen(K)	€ 15.600,00

6722720	34740	Gebouw de Essen(K)	€ 10.400,00
6722721	34740	Mfa Roderwolde(K)	€ 5.200,00
6723010	34740	Woningen(K)	€ 4.160,00
6723011	34740	Overige gebouwen(K)	€ 1.040,00
6723012	34740	Gebouw Schoolstraat 1a, Norg(K)	€ 520,00
6723017	34740	Vm cbs De Haven(K)	€ 10.400,00
6723021	34740	Voormalige cbs de Regenboog(K)	€ 520,00
6723023	34740	Vm school Langelo(K)	€ 520,00
6724230	34740	Brandweerpost Roden(K)	€ 6.240,00
6724240	34740	Brandweerpost Veenhuizen(K)	€ 5.200,00
6760314	34740	Brengstation(K)	€ 5.200,00
			€ 294.580,00
6790111	39799	De Hullen zwembad - huisvestingskosten (K)	€ 36.400,00
6790117	39799	De Hullen sporthallen - huisvestingskosten(K)	€ 26.000,00
6790212	39799	Huisvestingskosten/nutsbedrijven De Brinkhof(K)	€ 41.600,00
6790311	39799	Sporthal Peize(K)	€ 7.800,00
6790400	39799	Gymnastieklokalen(K)	€ 20.800,00
			€ 427.180,00

Tabel 3: Begroting preventief onderhoud 2023

6.3 Grootonderhoud

In tabel 4 staan de geplande grootonderhoudswerkzaamheden voor de periode 2023 tot en met 2027 op type gebouw, waarbij er een onderscheid is gemaakt tussen de gebouwen die op condities worden gestuurd en overige gebouwen. De gebouwen die conditie gestuurd zijn, betreffen die gebouwen waarvoor dit jaar een nieuw MJOP voor is opgesteld. Binnen dit MJOP wordt nog geen onderscheid gemaakt in groot onderhoud en renovatieonderhoud. Deze budgetten en kosten moeten nog worden gesplitst.

Gebouwsoort	2024	2025	2026	2027	Totaal
Bedrijfsgebouwen	€ 25.350	€ 19.038	€ 3.692	€ 8.359	€ 56.439
Geprivatiseerd	€ -	€ 4.989	€ -	€ 1.132	€ 6.121
Koopobjecten	€ 16.290	€ 7.552	€ 2.835	€ 849	€ 27.526
Monumenten	€ 45.254	€ 48.190	€ 40.400	€ 76.100	€ 209.943
Onderwijsgebouwen	€ 525	€ -	€ -	€ -	€ 525
Overige gebouwen	€ 13.167	€ 15.674	€ -	€ 1.000	€ 29.841
Sociaal/Culturele gebouwen	€ 40.066	€ 97.834	€ 20.986	€ 87.050	€ 245.937
Sport-/Gymgebouwen	€ 23.684	€ 79.433	€ 9.980	€ 93.934	€ 207.030
	€ 13.949	€ 266.842	€ 292.507	€ 16.922	€ 590.221
Totaal	€ 178.286	€ 539.551	€ 370.400	€ 285.346	€ 1.373.583

Tabel 4: Grootonderhoud niet-conditiegestuurde gebouwen

Gebouw	2024	2025	2026	2027	Totaal
De Brinkhof	€ 2.237,68	€ 459.127,76	€ 273.097,74	€ 6.101,47	€ 740.564,65
Gemeentehuis	€ 9.186,75	€ 95.465,70	€ 14.155,16	€ 4.118,71	€ 122.926,33
Hullen	€ 2.525,02	€ 759.420,64	€ 5.254,28	€ 6.702,01	€ 773.901,96
Totaal	€ 13.949,46	€ 1.314.014,10	€ 292.507,18	€ 16.922,19	€ 1.637.392,93

Tabel 4.1: Grootonderhoud en Renovatie onderhoud van de conditie gestuurde gebouwen

Er zijn een elftal gebouwen waarbij wij meer dan € 20.000,- uit gaan geven in de periode van 2023 tot en met 2027. Deze gebouwen, het jaartal en kosten zijn in onderstaande tabel 5 weergegeven. De rest van de geplande grootonderhoudswerkzaamheden kosten per gebouw minder dan € 20.000,-. Deze werkzaamheden zijn terug te vinden in de bijlage van dit plan.

Gebouwnaam	Jaartal	Kosten
Winsinghof I	2024	€ 30.873,88
Huiskamer Langelo	2024	€ 21.012,50
Sporthal Veenhuizen	2025	€ 31.110,72
Gymzaal Schoolstraat	2025	€ 23.272,83
Sporthal Peize	2027	€ 24.274,83
Kinderopvang Essen	2027	€ 22.196,72
Museum I Complex Mensinge	2027	€ 21.098,66

Tabel 5: Grootonderhoud > €20.000,-

6.4 Renovatieonderhoud

In tabel 6 vindt u een overzicht van het geplande renovatieonderhoud voor de jaren 2023 tot en met 2027. Het totaal aan geplande renovatieonderhoud voor de komende vier jaar komt neer op € 272.141. Investerings in renovatieonderhoud schrijven we in 20 jaar tijd af via de reguliere afschrijvingsmethode.

Gebouwsoort	2024	2025	2026	2027	Totaal
Bedrijfsgebouwen	€ 30.745	€ 11.818	€ -	€ -	€ 42.563
Geprivatiseerd	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Koopobjecten	€ 8.693	€ 12.550	€ 5.583	€ -	€ 26.825
Monumenten	€ 10.122	€ 6.788	€ 554	€ 40.052	€ 57.515
Onderwijsgebouwen	€ -	€ 8.453	€ -	€ -	€ 8.453
Overige gebouwen	€ 866	€ -	€ 2.760	€ -	€ 3.625
Sociaal/Culturele gebouwen	€ -	€ 40.584	€ 66.824	€ 2.477	€ 109.885
Sport-/Gymgebouwen	€ 630	€ -	€ -	€ -	€ 630
Gemeentehuis, Brinkhof, De Hullen		€ 1.047.172			€ 1.047.172
Totaal	€ 51.055	€ 1.127.364	€ 75.720	€ 42.529	€ 1.296.669

Tabel 6: Renovatieonderhoud niet-conditiegestuurde gebouwen

Voor drie verschillende gebouwen zijn wij van plan meer dan € 10.000,- per gebouw uit te geven in de komende vier jaar. Deze gebouwen, de daarbij horende onderhoudsmaatregelen en de kosten van de maatregelen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Gebouwnaam	Jaartal	Kosten
Werkplaats & brandweer Norg	2024	€ 25.495,09
Dorpshuis Peize	2025	€ 20.200,06
Brandweerkazerne Veenhuizen	2025	€ 11.123,34
Altena	2025	€ 10.934,81
Kinderopvang Essen	2026	€ 60.606,95
Koetsierswoning I Complex Mensinge	2027	€ 18.088,69
Koetshuis I Complex Mensinge	2027	€ 18.088,69

Tabel 7: Renovatieonderhoud >€10.000,-

7. Financieel

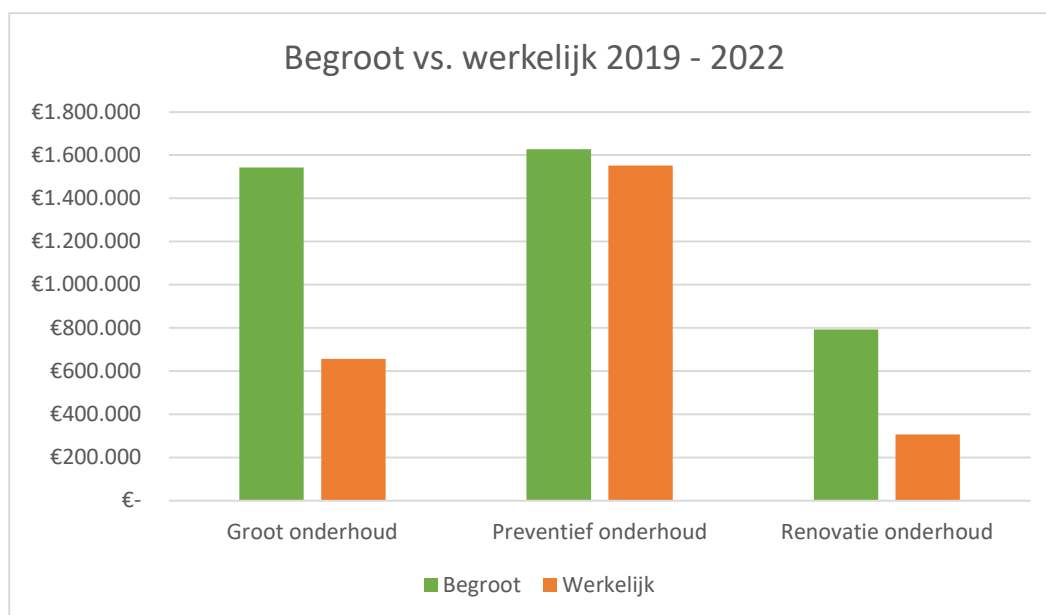
7.1 Begroting 2019-2022

In de jaren 2020 en 2021 was er sprake van beperkingen in de uitvoering van werkzaamheden/ projecten ten gevolge van de Corona regelgeving. Door de schaarste en bewegingen op de arbeidsmarkt (veel medewerkers stromen door) kon de functie van bouwkundig adviseur in de eerste helft van 2022 niet ingevuld worden.

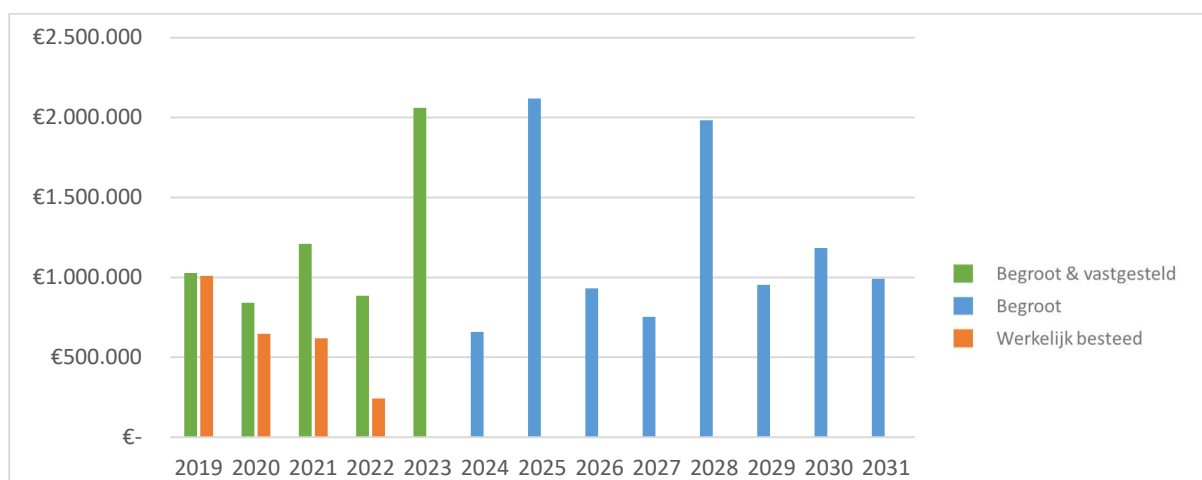
Deze factoren hebben ertoe geleid dat er gedurende 2,5 jaar te weinig projecten in uitvoering zijn gegaan. Dit heeft ertoe geleid dat er een achterstand is ontstaan en dat de reserve groot onderhoud fors is opgelopen.

In de onderstaande figuren is te zien op welk onderhoudstype de onderbesteding voornamelijk voorkomt en in welk jaar er relatief veel geld onbesteed is gebleven. Opvallend is dat in de afgelopen vier jaar de begroting voor preventief onderhoud ongeveer gelijk was aan de daadwerkelijke uitgaven. Op de categorieën grootonderhoud en renovatieonderhoud is minder dan de helft van het begrote bedrag daadwerkelijk besteed. Vooral in de jaren 2021 en 2022 is er relatief weinig van het begrote geld aan onderhoud besteed.

Bij het schrijven van dit plan (december 2022) is het boekjaar 2022 is nog niet afgerond. De verwachting is dat er € 970.000 aan reserve is opgebouwd. Deze reserve is noodzakelijk om het uitgestelde werk alsnog uit te voeren. Inloop op de uitvoering vindt in 2023 plaats.



Figuur 5: Begroot vs. werkelijk 2019 – 2022 op type onderhoud



Figuur 6: Begroot vs. werkelijk 2019 – 2022 per jaar

7.2 Begroting 2023-2027

De begroting voor de komende vier jaar is een samenvatting van de voorgaande hoofdstukken uit dit gebouwenbeerplan en is opgebouwd uit een viertal posten, te weten:

- Preventief onderhoud.
- Grootonderhoud.
- Renovatie onderhoud.
- Reservering Grootonderhoud voorgaande jaren.

In de onderstaande tabel geven wij samenvattend weer wat de geplande uitgaven zijn over deze vier posten voor de jaren 2024 tot en met 2027. In deze tabel hebben wij ook het jaar 2023 opgenomen,

maar zoals eerder benoemd is de onderhoudsbegroting voor 2023 reeds vastgesteld. Daarnaast is het plan om de reservering grootonderhoud grotendeels te spenderen in 2023, aangezien deze post onder andere voortkomt uit de onderbesteding van de afgelopen twee jaar. Daarnaast kan de reservering slechts één jaar worden aangewend. Daarna dient er boekhoudkundig een andere post te komen voor het bedrag.

Onderhoudssoort	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Preventief onderhoud	€ 427.100	€ 425.000	€ 425.000	€ 425.000	€ 425.000	€ 1.700.000
Groot onderhoud	€ 423.308	€ 164.337	€ 272.709	€ 77.893	€ 268.423	€ 783.362
Groot onderhoud (nieuwe MJOP's)		€ 13.949	€ 266.842	€ 292.507	€ 16.922	€ 590.221
Renovatie onderhoud	€ 242.000	€ 51.055	€ 80.192	€ 75.720	€ 42.529	€ 249.497
Renovatie onderhoud (nieuwe MJOP's)			1.047.172			€ 1.047.172
Totaal		€ 618.311	€ 2.020.229	€ 906.497	€ 778.216	€ 4.323.253

Tabel 8: Samenvatting begroting 2023-2027

Daarnaast, zoals uitgelegd in hoofdstuk 5, gaan wij de manier waarop wij het vastgoed beheren de komende vier jaar professionaliseren. Hiervoor hebben wij vier focusgebieden gedefinieerd die wij deels met de huidige bezetting kunnen realiseren, maar ook deels met marktpartijen realiseren. Onze verwachting is dat wij hiervoor de komende vier jaar € 100.000,- tot € 150.000,- aan budget voor nodig hebben. Dit budget staat los van het reguliere onderhoudsbudget.

BIJLAGE I: VASTGOEDLIJST

	Straat	Huisnr.	Postcode	Plaats	Naam	Vastgoedstrategie	onderhoudsniveau NEN2767
1	Brink	1	9331 AA	Norg	De Brinkhof	Kernportefeuille	3
2	Dorpshuisstraat	1	9331 AX	Norg	Voormalig dorpshuis (Dr. Nassaucollege)	Kernportefeuille	3
3	Eenerstraat	69	9331 VE	Norg	Brandweerkazerne Norg	Kernportefeuille	3
4	De Aanleg	4	9321 DD	Peize	Werkplaats + brandweerkazerne Peize	Kernportefeuille	3
5	Hereweg	1A	931 CL	Peize	Sporthal & gymzaal Peize	Kernportefeuille	3
6	Esweg	2A	9321 BN	Peize	Kinderopvang in MFA De Essen	Kernportefeuille	3
7	Zevenhuisterweg	3A	9311 VA	Nieuw- Roden	Voetbalboerderij VV Nieuw-Roden	Kernportefeuille	3
8	Kanaalstraat	38	9301 LT	Roden	K38 - De Haven	Kernportefeuille	3
9	Koerskamp	2A	9301 BE	Roden	De Dobbe	Kernportefeuille	3
10	Schonauwen	2A	9301 SP	Roden	Gymzaal	Kernportefeuille	3
11	Ceintuurbaan Zuid	6	9301 HX	Roden	Sportcentrum De Hullen	Kernportefeuille	3
12	Brink	10	9301 JL	Roden	Winsinghof	Kernportefeuille	3
13	Brink	31	9301 JK	Roden	Museum Kinderwereld	Kernportefeuille	3
14	Mensingheweg	1	9301 KA	Roden	Mensing complex - koetsierswoning	Kernportefeuille	3
15	Mensingheweg	3	9302 KA	Roden	Mensing complex - koetshuis	Kernportefeuille	3
16	Mensingheweg	7	9303 KA	Roden	Mensing complex - havezathe	Kernportefeuille	3
17	Raadhuisstraat	1	9301 AA	Roden	Gemeentehuis	Kernportefeuille	3
18	Hoofdstraat	21- A	9315 PA	Roderwolde	MFA Roderwolde	Kernportefeuille	3
19	Kerklaan	5	9341 AV	Veenhuizen	Gymzaal	Kernportefeuille	3
20	Oude Gracht	8	9341 AA	Veenhuizen	Brandweerkazerne Veenhuizen	Kernportefeuille	3
21	Amerika	26	9342 TC	Een	Baansportcentrum	niet-kernportefeuille	4
22	Achteromweg	1	9321 VE	Peize	Woning, tbv Peize Zuid	niet-kernportefeuille	4
23	Achteromweg	5	9321 VE	Peize	Woning, tbv Peize Zuid	niet-kernportefeuille	4
24	J.P. Santeeweg	118	9321 TB	Nietap	Woning	niet-kernportefeuille	3

25	Schoolstraat	5	9331 BA	Norg	Sporthal OBS De Hekakker	niet-kernportefeuille	4
26	Eenerstraat	67A	9331 VE	Norg	Gemeentewerf	niet-kernportefeuille	4
27	Schoolstraat	1A	9331 AV	Norg	Voormalige gemeentewerkplaats	niet-kernportefeuille	4
28	Borglaan	3	9301 ZE	Roden	Woning, tbv Roden Zuid	niet-kernportefeuille	4
29	1e energieweg	10	9301 LK	Roden	Gemeentewerf	niet-kernportefeuille	4
30	Overslagweg	3	9301 ZN	Roden	Brengstation	niet-kernportefeuille	4
31	Hullenweg	1A	9301 ZD	Roden	Postduivenvereniging	niet-kernportefeuille	4
32	Paaskamp	9x11		Roden	Garagebox	niet-kernportefeuille	4
33	Paaskamp	9x3		Roden	Garagebox	niet-kernportefeuille	4
34	Vennootsweg	1A		Een	berging op begraafplaats	geen verblijfobject	4
35	Aan de Vaart	23T		Foxwolde	transformatorhuisje	geen verblijfobject	4
36	Steeg	3		Langelo	Bergingsloods de Steeg	geen verblijfobject	4
37	Beukenlaan	15A		Nieuw-Roden	berging op begraafplaats	geen verblijfobject	3
38	Esweg	14A		Nieuw-Roden	Kinderboerderij	geen verblijfobject	4
39	Roderweg			Nieuw-Roden	Schuurtje bij Dorpshuis Nijroon	geen verblijfobject	4
40	Kerkhofsdrift	3		Norg	berging op begraafplaats	geen verblijfobject	3
41	Smeerveensedijk	2G		Peize	G1302	geen verblijfobject	4
42	Oude Velddijk			Peize	hokje op begraafplaats	geen verblijfobject	4
43	Hereweg	1B		Peize	hokje naast Clubgebouw VV Peize	geen verblijfobject	4
44	Oude Velddijk			Peize	berging op begraafplaats	geen verblijfobject	4
45	Brink	10T		Roden	transformatorhuisje	geen verblijfobject	4
46	Dwazziewegen	5T		Roden	transformatorhuisje	geen verblijfobject	4
47	Produktieweg	5T		Roden	transformatorhuisje	geen verblijfobject	4
48	Hagen	7T		Roden	transformatorhuisje	geen verblijfobject	4
49	Hullenweg	2G		Roden	hokje bij voetbalveld vv ONR	geen verblijfobject	4
50	Hullenweg	2V		Roden	Hokje bij voetbalveld vv ONR	geen verblijfobject	4
51	Hullenweg			Roden	Hokje bij voetbalveld VV ONR	geen verblijfobject	4
52	Norgerweg	2V		Roden	Pand Atletiekbaan	geen verblijfobject	4

53	Norgerweg	13A		Roden	berging op begraafplaats	geen verblijfobject	3
54	Norgerweg			Roden	Hokje op begraafplaats	geen verblijfobject	3
55	Norgerweg	2A		Roden	Sanitaire units Camping Ot en Sien	geen verblijfobject	4
56	Produktieweg	18A		Roden	Hokje op hondenuitlaatveld	geen verblijfobject	4
57	Pastorielaan	6		Roderwolde	berging op begraafplaats	geen verblijfobject	3
58	Ir mentropweg	46T		Veenhuizen	transformatorhuisje	geen verblijfobject	4
59	Eikenlaan	5		Veenhuizen	Berging op begraafplaats	geen verblijfobject	3
60	Hoofdweg			Veenhuizen	Bijgebouw Voetbalvereniging Veenhuizen	geen verblijfobject	4
61	Pastoors Erf	8		Veenhuizen	Hertenkamp Veenhuizen	geen verblijfobject	3
1	Hoofdweg Langelo	10	9333 PB	Langelo	Huiskamer Langelo	onderhoudsverplichting	3
2	Norgerweg Een	18	9442 PH	Een	MFA Een	onderhoudsverplichting	3
3	Roderweg Roden	86	9311 PB	Roden	Dorpshuis Ny-Roon	onderhoudsverplichting	3
4	Altenaweg	33	9321 XG	Altena	Dorpshuis Altena	onderhoudsverplichting	3
5	Schaapdijk	7c	9334 TJ	Peest	Peester Mug	onderhoudsverplichting	3
6	Esweg Peize	2	9321 BN	Peize	Dorpshuis Peize in MFA De Essen	onderhoudsverplichting	3
7	Giezenstraat	3	9305 TG	Roderesch	Dorpshuis - RAShuys Roderesch	onderhoudsverplichting	3
8	Groningerweg	96	9321 TE	Peizermade	Dorpshuis De Schakel Peizermade	onderhoudsverplichting	3
9	Terheijlsterweg	1	9311 PS	Nieuw-Roden	Toren NH Kerk Nieuw Roden	onderhoudsverplichting	3
10	Kerkstraat	2	9321 HB	Peize	Toren NH Kerk Peize	onderhoudsverplichting	3
11	Brink Norg	2	9331 AA	Norg	Toren NH Kerk Norg	onderhoudsverplichting	3
12	Brink Roden	8	9301 JL	Roden	Toren NH Kerk Roden	onderhoudsverplichting	3
13	Hoofdstraat Roderwolde	25	9315 PA	Roderwolde	Toren NH Kerk Roderwolde	onderhoudsverplichting	3
14	Borglaan	7	9301 ZE	Roden	Korfbal Borglaan	onderhoudsverplichting	3

BIJLAGE 2 DEFINITIES ONDERHOUDSVORMEN

Gemeente Noordenveld hanteert een aantal vaste definities voor de verschillende onderhoudsvormen. Deze definities zijn als volgt:

Preventief onderhoud: Het jaarlijks terugkerend onderhoud in de vorm van onderhoudscontracten (schoonmaak, cv-installatie, alarminstallaties, etc.), geraamde uren van bouwkundige buitendienst en de materiaalkosten voortvloeiend uit de onderhoudscontracten en het onderhoud verricht door de eigen dienst (verf, sloten, hout). Dit onderhoud wordt elk jaar rechtstreeks opgenomen in de exploitatie van de begroting.

Groot onderhoud: Dit heeft als doel de waarde van het object in stand te houden. Het betreft het herstel van wat een gevolg is van het normale slijtageproces. Ook bij groot onderhoud waarbij min of meer de oude staat wordt hersteld, worden de daaraan verbonden kosten als onderhoudskosten aangemerkt. Hierbij moet worden gedacht aan het instandhoudingsonderhoud (vervangen vloerbedekking, toiletgroepen aanpassen). Ten gevolge van de nieuwe regelgeving (BBV) wordt dit onderhoud naar aanleiding van dit beheerplan in één keer ten laste gebracht van de exploitatie.

Renovatie onderhoud (investering): Van renovatie is sprake als er een geheel nieuw object tot stand komt of wanneer door toevoegingen, verbeteringen en/of wijzigingen de gebruiksduur en/of levensduur van een bestaand object aanmerkelijk toeneemt. Wij spreken hier onder andere van huisvestingsonderhoud (vervangen dakbedekking e.d.) dat verweven zit in het IHP. De onderverdeling komt overeen met de verdeling die ook gehanteerd wordt voor de onderwijsgebouwen. Met betrekking tot de investeringen gerelateerd aan dit type onderhoud is de reguliere afschrijvingssystematiek van toepassing.

BIJLAGE 3 WETTELIJKE KADERS

Bouwbesluit 2012	In het Bouwbesluit 2012 staan de eisen voor zowel bestaande bouw als ver- en nieuwbouw. Het niveau van onderhoud en de minimale wettelijke kwaliteitseisen bepalen het kwaliteitsniveau van gebouwen. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moeten de nieuw te bouwen en de te renoveren gebouwen ook voldoen aan het Bouwbesluit 2012.
Brandveiligheid	De eisen voor brandveiligheid van gebouwen staan verwoord in het eerder benoemde Bouwbesluit 2012 (met NEN-normen), de gemeentelijke Bouwverordening, de Arbowet, de Wet Milieubeheer, de Brandveiligheidsverordening, de Drank- en Horecawet en in gemeentelijke wetgeving zoals de Algemeen Plaatselijke Verordening. De gebouwen die wij onderhouden moeten aan deze eisen voldoen.
Arbowet	In dit plan heeft de Arbowet betrekking op de bescherming van werknemers tegen gevaren tijdens het werk in en aan gebouwen. De Arbowet bevat regels voor werkgevers en werknemers om de gezondheid, veiligheid en het welzijn van de werknemers te bevorderen. Het doel van deze wet is om ongevallen en ziektes, veroorzaakt door het werk, te voorkomen. Verder worden in het Arbobesluit zaken geregeld die te maken hebben met factoren zoals behaaglijkheid en comfort als het gaat over het binnenklimaat. Maar ook zaken als: veilig werken op daken en aan gevels, veiligheidsvoorzieningen voor machines, veilige werkplekken, geluidhinder, schadelijke stoffen, enzovoort. De wettelijke regels hiervoor staan in de Arbowet 1998, Arbo-besluit en Arbo-regelingen, Wet Milieubeheer, Bouwbesluit 2012 en gemeentelijke Bouwverordening. Het voldoen aan deze wettelijke eisen brengt uiteraard ook structurele kosten met zich mee. Jaarlijks maken wij bijvoorbeeld kosten voor het omgaan met en onderhoud van elektrotechnische installaties, machines en handgereedschap, de NEN 3140 norm. Volgens deze norm moeten eigenaren dan wel gebruikers deze installaties regelmatig laten inspecteren. Dit laten wij uitvoeren door Elektrospect. RI&E worden hierbij uitgevoerd door de preventiemedewerker van gemeente Noordenveld.
Wet milieubeheer	De Wet milieubeheer is bedoeld om te voorkomen dat gebouwen gevaar, schade of hinder naar buiten toe veroorzaken en is van toepassing op vrijwel alle gebouwen met installaties. In de wet staan niet alleen milieuvoorschriften, maar ook eisen op het gebied van veiligheid. De eisen gaan onder andere over periodieke keuringen van stookinstallaties (CV), brandblusmiddelen, verwijderen van asbest en keuze van materialen bij renovatie en/of groot onderhoud.
Monumentenwet	Monumentenzorg stelt extra eisen aan het beheer en onderhoud van gebouwen met een monumentaal karakter. Monumentenwacht van de provincie Drenthe inspecteert deze gebouwen periodiek. Op basis van de inspectie volgen aanbevelingen over het onderhoud. Deze aanbevelingen vertalen we samen met Monumentenwacht in maatregelen, die wij opnemen in onze meerjarenplanning onderhoud gebouwen. De onderhoudskosten voor monumenten zijn vanwege hun specifieke karakter hoger dan voor gebouwen uit latere perioden. Waar mogelijk maken we maximaal gebruik van (provinciale) subsidies voor het onderhouden van onze monumenten. De meerjarenplanning dient als onderlegger voor de subsidieaanvragen.
Volksgezondheid	Het gaat hierbij om eisen die worden gesteld aan de lucht- en waterkwaliteit in en rondom gebouwen. Preventie van de legionellabacterie is hiervan een goed voorbeeld. Ook met deze wetgeving moeten we rekening houden bij verbouwingen en renovaties.
VN-Verdrag Handicap	Het VN-Verdrag Handicap gaat over alle terreinen van het leven. Er staat onder andere in dat mensen met een beperking recht hebben op werk, onderwijs, zorg en toegang tot informatie. Zij hebben net als ieder ander het recht om deel te nemen aan sport, cultuur en recreatie. Ook hebben zij het recht zelfstandig te wonen, een gezin te vormen en zelf beslissingen te nemen (zo nodig met ondersteuning). Personen met een handicap omvat personen met langdurige fysieke, mentale, intellectuele, zintuigelijke beperkingen en chronisch zieken. In het bijzonder moet rekening gehouden worden met personen met een meervoudige beperking (bijvoorbeeld: de doof-blinde). Het VN-Verdrag Handicap is gericht op de overheid (rijk, provincies en gemeenten). Deze moet ervoor zorgen dat mensen met een beperking van al hun rechten gebruik kunnen maken. Mensen met een beperking ervaren regelmatig drempels als zij aan de samenleving willen deelnemen. Bijvoorbeeld omdat de openbare ruimte, gebouwen, toiletten, websites of winkels niet toegankelijk zijn. Voor openbare gebouwen is het heel belangrijk dat deze toegankelijk zijn voor iedereen. Toegankelijkheid gaat verder dan alleen de 'drempel' die men tegenkomt om het gebouw

	binnen te komen. Het gaat om het kunnen vinden van het gebouw, de bereikbaarheid vanaf de openbare weg, de betreedbaarheid van het gebouw en de bruikbaarheid van het gebouw. Uiteraard moet er te allen tijde rekening worden gehouden met het veiligheidsaspect en dient bij nood een veilige vluchtroute of uitgang voor mensen met een beperking vindbaar en bruikbaar te zijn. Er ligt nog een grote uitdaging om deze toegankelijkheid voor bestaande bouw te realiseren. Bij toekomstige verbouwingen en renovaties houden wij rekening met de eisen van dat moment. De stichting Toegankelijk Noordenveld is het panel ervaringsdeskundigen in onze gemeente. Het VN-Verdrag Handicap verplicht gemeenten om mensen met een handicap in de gelegenheid te stellen actief betrokken te zijn bij besluitvormingsprocessen over beleid en programma's. Deze verplichting is in lijn met de ambitie als beschreven in het coalitieakkoord 2018-2022. Hierin staat in de inleiding geschreven dat inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en instellingen nauw betrokken worden bij planvorming en -uitvoering vanuit de gemeente. Wij maken gebruik van de expertise van ervaringsdeskundigen door Toegankelijk Noordenveld standaard als stakeholder uit te nodigen bij besluitvormingsprocessen over beleid en programma's. Door hen tijdig aan te haken kan worden voorkomen dat later kostbaar herstel- en reparatiewerk noodzakelijk is. Belangrijker is natuurlijk dat wij er zo in gezamenlijkheid voor zorgen dat iedereen kan meedoen.
Asbest	Vanaf 2024 zijn asbestdaken in Nederland naar verwachting verboden. Hiervoor is een wijziging van de Wet milieubeheer en een wijziging van het Asbestverwijderingsbesluit nodig. Het kabinet plaatst deze wijzigingen weer op de agenda. Momenteel is het aankomende verbod dus nog niet van kracht. Dat betekent overigens niet dat afdeling Beheer niet verder gaat met het saneren van de asbestdaken. In slechts één geval is er nog sprake van asbest dakbedekking (gemeentewerf Norg). Het staat op de planning deze dakbedekking in 2018 te saneren. Voor een deel van zowel de gemeentelijke gebouwen als de gebouwen op afstand zijn asbestinventarisaties uitgevoerd. Voor zover uit de asbestinventarisaties van deze gebouwen bleek dat verwijdering van asbest urgent was, is dit inmiddels verwijderd. Het asbest dat in de bebouwing nog voorkomt is veelal hechtgebonden en/of alleen te verwijderen via 'destructieve maatregelen'. Het verwijderen van asbest moet daarom gebeuren bij sloop, verbouw, of renovatie van het pand.
Legionella	Een belangrijk aspect op het gebied van volksgezondheid bij het beheer van gebouwen is legionella. De eigenaar van de collectieve leidingwaterinstallatie is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de waterinstallatie. De zorgplicht berust bij de eigenaar van een gebouw, in dit geval de gemeente. Overeenkomstig het Bouwbesluit, het Drinkwaterbesluit en de aansluitvoorwaarden van de drinkwaterbedrijven in Nederland moeten drinkwaterinstallaties voldoen aan NEN 1006 "Algemene voorschriften voor leidingwaterinstallaties (AVWI-2002)". In de gebouwen met installaties waar aerosolvorming (legionella) kan voorkomen ofwel de gebouwen waar douches aanwezig zijn, worden jaarlijks watermonsters genomen. Bij de prioritaire instellingen gebeurt dit meerdere malen per jaar.

BIJLAGE 4 MJOP's 2023 -2027

ZIE EXCELDOCUMENT: 221221 DATA_GBP_NOORDENVELD

DIT DOCUMENT OMVAT:

- MEERJARENONDERHOUDSPANNING DE HULLEN
- MEERJARENONDERHOUDSPANNING GEMEENTEHUIS
- MEERJARENONDERHOUDSPANNING BRINKHOF
- MEERJARENONDERHOUDSPANNING 2023-2027.XLS (OVERIGE OBJECTEN)
- TOTAAL PLANNING
- TABELLEN WELKE ZIJN OPGENOMEN IN HET GEBOUWENBEHEERPLAN

BIJLAGE 5 BEGROTING 2023

Preventief onderhoud 2023			
FCL	Ecl	Omschrijving	Begroot
6051020	34740	Overhead huisvestingskosten gemeentehuis(K)	119.600
6053750	34740	Werkplaats Roden(K)	5.200
6053751	34740	Werkplaats Norg(K)	5.200
6053752	34740	Werkplaats Peize(K)	4.160
6053889	34740	Aanhangers(K)	520
6053891	34740	Werktuigen(K)	2.080
6410511	34740	Najaarsmarkt (Rodermarkt)(K)	520
6510211	34740	Activiteitencentrum De Dobbe(K)	6.760
6510510	34740	Museum Kinderwereld(K)	14.560
6511512	34740	Legionella-onderzoek(K)	10.400
6530710	34740	Exploitatiekosten vm dorps huis Norg(K)	4.160
6530813	34740	Voorz. huisvesting DNC(K)	5.200
6720410	34740	Abri's(K)	3.120
6721210	34740	Parken en plantsoenen(K)	520
6721910	34740	Begraafplaatsen(K)	2.340
6722111	34740	(kerk)Torens(K)	3.380
6722133	34740	Hertenkampen/kinderboerderijen(K)	260
6722521	34740	Sportvelden Veenhuizen(K)	5.200
6722713	34740	Onderhoud havezathe Mensinge(K)	36.400
6722714	34740	Onderhoud Winsinghof en andere gebouwen(K)	15.600
6722720	34740	Gebouw de Essen(K)	10.400
6722721	34740	Mfa Roderwolde(K)	5.200
6723010	34740	Woningen(K)	4.160
6723011	34740	Overige gebouwen(K)	1.040
6723012	34740	Gebouw Schoolstraat 1a, Norg(K)	520
6723017	34740	Vm cbs De Haven(K)	10.400
6723021	34740	Voormalige cbs de Regenboog(K)	520
6723023	34740	Vm school Langelo(K)	520
6724230	34740	Brandweerpost Roden(K)	6.240
6724240	34740	Brandweerpost Veenhuizen(K)	5.200
6760314	34740	Brengstation(K)	5.200
			294.580
6790111	39799	De Hullen zwembad - huisvestingskosten (K)	36.400
6790117	39799	De Hullen sporthallen - huisvestingskosten(K)	26.000
6790212	39799	Huisvestingskosten/nutsbedrijven De Brinkhof(K)	41.600
6790311	39799	Sporthal Peize(K)	7.800
6790400	39799	Gymnastieklokalen(K)	20.800
			427.180

Groot onderhoud 2023			
FCL	Ecl	Omschrijving	Begroot
6051020	34748	Overhead huisvestingskosten gemeentehuis(K)	116.127
6510211	34748	Activiteitencentrum De Dobbe(K)	25.186
6530812	34748	Voorz.huisv. vm dorps huis Norg(K)	543
6722133	34748	Hertenkampen/kinderboerderijen(K)	5.390
6722512	34748	Sportvelden Nieuw Roden(K)	2.298
6722713	34748	Onderhoud havezathe Mensinge(K)	4.308
6722714	34748	Onderhoud Winsinghof en andere gebouwen(K)	3.989
6722719	34748	Dorps huis Nieuw Roden(K)	24.257
6722720	34748	Gebouw de Essen(K)	1.615
6723011	34748	Overige gebouwen(K)	0
6723016	34748	Vm obs + gymlokaal Steenberg(K)	1.615
6760314	34748	Brengstation(K)	5.529
			190.857
6790111	39798	De Hullen zwembad - huisvestingskosten (K)	107.771
6790117	39798	De Hullen sporthallen - huisvestingskosten(K)	6.916
6790212	39798	Huisvestingskosten/nutsbedrijven De Brinkhof(K)	68.668
6790311	39798	Sporthal Peize(K)	25.159
6790400	39798	Gymnastieklokalen(K)	23.937
			423.308

Renovatie onderhoud 2023		
FCL	Omschrijving	Begroot
77326	Renovatieonderhoud Dorps huis Peize (2023)(K)	30.000
77327	Renovatieonderhoud Dorps huis Nieuw-Roden (2023)(K)	19.000
77328	Renovatieonderhoud kerktorens (2023)(K)	2.000
77329	Renovatieonderhoud hertenkamp Veenhuizen (2023)(K)	13.000
77330	Renovatieonderhoud gemeentehuis (2023)(K)	10.000
77913	Renovatieonderhoud Sporthal Peize (2023)(K)	138.000
77914	Renovatieonderhoud De Brinkhof(K)	14.000
77915	Renovatieonderhoud zwembad De Hullen (2023)(K)	16.000
		242.000