

Werkwijzer Onderhoud

VASTGOEDBEDRIJF

Apeldoorn 2017



INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave

1 Inleiding en Kaderstelling.....	3
2 Onderhoud.....	3
2.1 Doel 'Uitvoeringsnota Onderhoud'.....	3
2.1 Definities	3
2.2 Conditiecores	3
2.3 Risicoaspecten	4
2.4 Onderhoudsniveaus Vastgoedbedrijf Apeldoorn.....	5
2.5 Meerjarig Onderhoudsplan (MJOP).....	5
3 Beheer Vastgoedportefeuilles	6
3.1 Portefeuille Vastgoedbedrijf.....	6
3.2 Portefeuille Grondbedrijf.....	7
3.3 Portefeuille Onderwijshuisvesting.....	8
4 Uitwerking onderhoudsniveaus	8
4.1 Uitwerking onderhoudsniveaus Vastgoedbedrijf	8
4.2 Uitwerking onderhoudsniveaus Grondbedrijf	8
4.3 Uitwerking onderhoudsniveaus Onderwijshuisvesting	9
4.4 Uitwerking planningsproces Vastgoedbedrijf	9
6 Rollen, Taken en verantwoordelijkheden	10
6.1 Algemeen.....	10
6.2 Uitwerking Planon.....	10

2 Onderhoud

Om haar onderhoudstaak effectief en efficiënt uit te kunnen voeren, maakt de eenheid Vastgoed en Grond gebruik van een aantal beproefde methoden en technieken, zoals vastgelegd in de objectieve NEN 2767-norm. Deze norm verschaft handvatten om het gewenste conditieniveau van gebouwonderdelen vast te leggen en om dienovereenkomstig het noodzakelijk onderhoud uit te voeren. Het onderhoud waarover in deze notitie wordt gesproken gaat om louter eigenaren onderhoud. Dit is onderhoud dat volgens onze landelijke uitgangspunten (www.ROZ.nl) voor rekening en risico komt van de eigenaar van het vastgoedobject. Het gaat hier grofweg over het onderhoud en vervanging van de schil aan de buitenzijde van het gebouw, de vervanging van gebouwgebonden installaties en specifieke onderdelen zoals brandveiligheid. Huurdersonderhoud heeft vooral betrekking op het onderhoud van de installaties, het dagelijkse onderhoud maar ook op het onderhoud van de binnenschil van het gebouw.

2.1 Doel 'Uitvoeringsnota Onderhoud'

Het doel van dit 'Uitvoeringsnota Onderhoud' is om onze beleidskaders vastgesteld in het 'Uitvoeringskader Vastgoedbedrijf' verder uit te werken en te vertalen naar een praktische handleiding voor de portefeuillemanagers en technisch beheerders/adviseurs van team Vastgoed.

2.1 Definities

In onderstaande tabel zijn de verschillende onderhoudsdefinities opgenomen zoals eenheid Vastgoed en Grond die onderscheid.

Definitie	Omschrijving
Conditiescore	Objectieve waarde van de conditie op basis van een zespuntsschaal.
Conditie	(Technische) toestand of staat waarin een bouw- of installatiedeel verkeert.
Gebrek	Omstandigheid van een bouw- of installatiedeel waarbij de (technische) toestand op een lager niveau ligt dan de (technische) toestand die bij oplevering van het bouw- of installatiedeel werd beoogd.
(risico)aspect	Consequenties (effecten) van het niet oplossen van gebreken
Onderhoud	Onderhoud dat nodig is om een bouw- of installatiedeel in een zodanige technische staat te houden of terug te brengen, dat de functie die aan het bouw- of installatiedeel is toegewezen behouden blijft.
Planmatig onderhoud	Werkzaamheden die bedoeld zijn om een bouw- of installatiedeel waarvan de technische staat geleidelijk verminderd, weer op een aanvaardbaar niveau te brengen. Planmatig onderhoud kan gepland worden en kan daarmee expliciet als een omschreven post in een MJOP worden opgenomen.
Conditie gebaseerd onderhoud (CB)	Planmatig onderhoud gericht op het verbeteren van de conditie van een bepaald bouw- of installatiedeel gebaseerd op de conditie van dat bouw- of installatiedeel → integrale vervanging
Tijds gebaseerd onderhoud (TB)	Planmatig onderhoud gericht op het verbeteren van de conditie van een bepaald bouw- of installatiedeel gebaseerd op een tijdsyclus.
Niet-cyclisch onderhoud (NC)	Eenmalig onderhoud gericht op het verbeteren van de conditie van een bepaald bouw- of installatiedeel en/of het wegnemen van het risico aspect van een gebrek.
MJOP	Een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) is een lange termijnplan voor het uitvoeren van (noodzakelijk) onderhoud aan gebouwen, terreinen en installaties

In de tabel met onderhoudsdefinities is de term 'Verbeteringen' niet opgenomen. *Onderhoud* is bedoeld om een object binnen de oorspronkelijk bedoelde levensduur op het oorspronkelijk bedoelde kwaliteitsniveau te houden.

Verbeteringen daarentegen zijn bedoeld om het oorspronkelijke kwaliteitsniveau van het object te verhogen of de oorspronkelijke levensduur van het object te verlengen. Denk hierbij aan duurzaamheid, aangepaste wet- en regelgeving, veiligheid- en gezondheid en het (gewijzigde) bedrijfsproces. Het aspect duurzaamheid wordt verderop in deze nota verder besproken.

2.2 Conditiecores

Voor het vaststellen van het gewenste kwaliteitsniveau van een vastgoedobject wordt naast observatie en visuele interpretatie uitgegaan van de NEN 2767-norm 'Conditie meting van bouw- en installatiedelen'.

Deze NEN-norm onderscheidt 6 conditieniveaus.

Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering, functievervulling niet in gevaar.
4	Matige conditie	Functievervulling incidenteel in gevaar
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop

De conditieniveaus worden gemeten per bouw- en installatiedeel. Als bijvoorbeeld een CV-ketel na 20 jaar wordt vervangen dan verschiet deze van niveau 6 (sloopkwaliteit) naar 1 (nieuwbouwkwaliteit). Een optelling van de scores van alle onderdelen geeft een totale (meetbare) indruk van de onderhoudsstatus van het gehele gebouw. Hoewel deze berekening een hulpmiddel is om het gebouw op het gewenste onderhoudsniveau per bouwkundig- en installatieonderdeel te controleren blijft een visuele inspectie en indruk hieraan onlosmakelijk verbonden.

2.3 Risicoaspecten

Bij toepassing van de conditiemeting worden naast de kenmerken van gebreken ook organisatie specifieke risico's van gebreken in kaart gebracht. Hiermee worden de mogelijke gevolgen van het eventueel niet oplossen van het gebrek aangegeven c.q. benoemd. De conditiescore en de risico's tezamen vormen de basis voor onderhoudsniveaus.

Het is meestal niet nodig alle gebreken op korte termijn aan te pakken en onderhoudsactiviteiten uit te voeren. De risico's (effecten) die hierdoor ontstaan worden per gebrek geformuleerd. Het kan gaan om gebruiks- of kosteneffecten. De beschreven risico's zijn een graadmeter voor het effect van het niet oplossen van een gebrek.

Risico	Omschrijving
Veiligheid/gezondheid	Dit risico betreft situaties die risico's op lichamelijk letsel inhouden voor gebouwgebruikers, bezoekers, passanten, gebouwinspecteurs, glazenwassers, monteurs enz.
Aantasting cultuurhistorische waarde	Dit risico betreft situaties waarbij bouwdelen met een kunsthistorische of architectonische waarde verloren dreigen te gaan indien het gebrek niet op korte termijn wordt verholpen.
Gebruik en bedrijfsproces	Dit risico richt zich op de gebreken die het gebruik van het gebouw, ruimten of installaties beïnvloeden, en het effect daarvan op het bedrijfsproces. Indien dit proces wordt verstoord, brengt dit kosten met zich mee.
Technische vervolgschade	Het risico vervolgschade betreft de meerkosten die kunnen ontstaan indien een gebrek niet op korte termijn wordt verholpen. Het betreft hierbij een toename van de kosten aan het bouw- of installatiedeel zelf of aan de onderliggende constructie. Kosten aan inventaris en meubilair blijven buiten beschouwing.
Toename klachtenonderhoud	Dit risico betreft de toename van reparaties op grond van klachten van gebouwgebruikers.
Beleving/esthetica	Dit risico betreft situaties waarbij knelpunten bestaan ten aanzien van de esthetica, het aanzien, het beleven ten gevolge van gebreken zoals verkleuring, vergeling, vervuiling, bekladding van bouw- of installatiedelen. Het gaat dan om punten die ergernis kunnen oproepen en/of afbreuk doen aan het imago.

Afhankelijk van het gewenste onderhoudsniveau en de beschikbare budgetten zijn deze effecten in meer of mindere mate acceptabel.

Het effect wordt hierbij uitgedrukt in een driepuntsschaal. Onderscheid is gemaakt tussen geen of een zeer gering effect (1), een matig effect (2) en een sterk of ernstig effect (3).

Veiligheid/gezondheid (1) met een ernstig effect (3) is dus het grootste risico. Beleving/esthetica (6) met een zeer gering effect (3) is dus het laagste risico.

		Urgentie			laag <			hoog>		
		9	8	7	6	5	4	3	2	1
Risico										
1	Veiligheid/gezondheid							(1)	(2)	(3)
2	Cultuurhistorische waarde						(1)	(2)	(3)	
3	Gebruik en bedrijfsproces					(1)	(2)	(3)		
4	Technische vervolgschade			(1)	(2)	(3)				
5	Toename klachtenonderhoud			(1)	(2)	(3)				
6	Beleving, esthetica	(1)	(2)	(3)						

2.4 Onderhoudsniveaus Vastgoedbedrijf Apeldoorn

Om te kunnen sturen op condities en risico aspecten is het van belang een vastgoedobject dusdanig in kaart te brengen, dat deze is opgedeeld in representatieve opname-eenheden. Dat wil zeggen dat de gevels bijvoorbeeld worden uitgesplitst per windrichting. De daken per dak niveau en/of afwerking. De technische installatie per installatieruimte en de afwerking van het interieur afhankelijk van het BVO van het object per bouwlaag of bouwdeel.

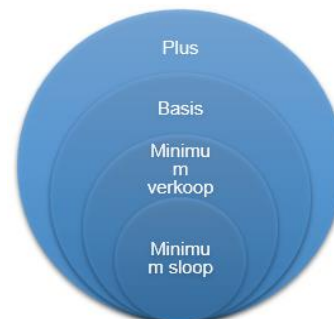
Afzonderlijk moeten van een opname-eenheid de condities en de risico aspecten per element worden bepaald om te kunnen bepalen welke onderhoudsactiviteiten er moeten worden gepland. Een overzicht van alle elementen met bijbehorende conditiescores en risico aspecten weerspiegelt de staat van onderhoud van het object.



Met de conditiescores en de (eventuele) risico aspecten per element in beeld kan er aan de hand van het onderhoudsniveau een MJOP voor het object worden opgesteld. De onderhoudsactiviteiten aan het object worden dusdanig gepland dat het object blijft voldoen aan het vooraf bepaalde onderhoudsniveau. Dit onderhoudsniveau is gekoppeld aan het vastgoedtype zoals wordt beschreven in hoofdstuk 3 en 4.

Het Vastgoedbedrijf onderscheidt een viertal onderhoudsniveaus:

1. **Plus niveau**
2. **Basis niveau**
3. **Minimum niveau sloop**
4. **Minimum niveau verkoop**



In bijlage I zijn deze onderhoudsniveaus per onderdeel verder uitgewerkt. In de uitwerking van de onderhoudsniveaus wordt omschreven welke conditiescores en risico aspecten, wel of niet worden geaccepteerd.

In hoofdstuk 4 is een matrix weergegeven van de Vastgoed portefeuille en de onderhoudsniveaus. Hierbij wordt per portefeuille weergegeven aan welke onderhoudsniveau de vastgoedobjecten moeten voldoen.

2.5 Meerjarig Onderhoudsplan (MJOP)

Periodiek moet de staat van onderhoud van een object gemeten worden conform het vastgesteld kader uit 'Uitvoeringskader Vastgoedbedrijf'

"1x per 4 jaar wordt een conditiemeting uitgevoerd, behalve voor objecten die binnen drie jaar worden afgestoten. Op basis van de dan bepaalde conditie en risicoscores en wordt het Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) opgesteld."

Deze periodiek meting gebeurt aan de hand van een nul-meting opgesteld door een externe onafhankelijke partij. Op basis hiervan wordt het MJOP aangepast. Nadat er een controle heeft plaatsgevonden door de technisch adviseurs/projectleiders zal de onderhoudstoestand worden getoetst aan het voor het vastgoedobject vastgestelde onderhoudsniveau.

Zijn er negatieve afwijkingen ten opzichte van het vastgestelde onderhoudsniveau dan zal hiervoor een plan moeten worden opgesteld. Vervolgens zal het MOP hierop weer moeten worden aangepast.

3 Beheer Vastgoedportefeuilles

3.1 Portefeuille Vastgoedbedrijf

De portefeuille van het Vastgoedbedrijf bestaat uit circa 135 objecten die op verschillende begrotings-producten van de gemeente Apeldoorn staan. Voor een groot deel van deze panden wordt het onderhoud uitgevoerd op basis van MJOP's. Ook maakt de gemeente onderdeel uit van enkele VvE's (Vereniging van Eigenaren). Het deel dat de gemeente hierin moet onderhouden wordt ook uitgevoerd middels een MJOP.

Er zijn voor het onderhoud 3 werkwijzen te onderscheiden binnen het Vastgoedbedrijf:

1. MJOP's en onderhoudsvoorziening gemeente Apeldoorn

De bekostiging van het onderhoud uit het MJOP wordt enerzijds uit de exploitatie betaald en anderszijds uit de onderhoudsvoorziening. De onderhoudsvoorziening is bedoeld om toekomstig onderhoud uit het MJOP te kunnen financieren. In de onderhoudsvoorziening wordt 'gespaard' voor toekomstige onderhoudsuitgaven. Aan het werken met een onderhoudsvoorziening zijn (vanuit de accountant) spelregels verbonden. Een belangrijke voorwaarde is dat dater een actueel en vastgesteld MJOP beschikbaar moet zijn. De bekostigingssystematiek ten laste van de exploitatie en de voorziening is verder uitgewerkt in Bijlage 2.)

2. MJOP's en subsidierelaties

Daar waar het Vastgoedbedrijf het (eigenaren) onderhoud heeft uitbesteed aan externe partijen en/of gebruikers wordt ook gewerkt met MJOP's. Deze MJOP's dienen dan slechts als financiële onderbouwing zodat op basis van deze gegevens het subsidiebedrag kan worden vastgesteld. De externe partij en/of gebruiker kan op basis van dit subsidiebedrag het noodzakelijk onderhoud uitvoeren¹.

3. Stelposten

Voor het vastgoed waar geen (actueel) MJOP voor beschikbaar is en het beheer is belegd bij het Vastgoedbedrijf wordt er niet gespaard voor toekomstige onderhoudsuitgaven. Hiervoor dient jaarlijks, vooraf aan het begrotingsjaar, te worden aangegeven wat de te verwachten uitgaven zullen zijn. Dit betreft vastgoed bestemd voor de verkoop of vastgoed waar nog geen (exploitatie) strategie voor is bepaald.

In alle gevallen is er wel een conditieniveau vastgesteld waarop het object minimaal onderhouden dient te worden. Dit conditieniveau wordt in deze uitvoeringsnota verder vertaald naar onderhoudsniveaus waaraan het object minimaal dient te voldoen.

Onderstaand staan de verschillende werkwijzen in een tabel. De uitwerking op objectniveau is uitgewerkt in Bijlage 6.

Begrotingsprogramma	Typen vastgoed	CM / MJOP	Uitvoering technisch beheer	Relatie voorziening
Programma 1: - Bestuur, organisatie, financiën en burgerzaken	Eigen huisvesting	Ja	Gemeente	Ja
	Overig vastgoed (verkoop)	Nee	Gemeente	Nee
Programma 2: - Veiligheid	Brandweerposten	Ja	Gemeente	Ja
Programma 3: - Openbare ruimte	Parkeergarages	Ja	Gemeente	Ja
	Rijwielstallingen	Ja	Gemeente	Ja
	Kinderboerderijen	Ja	Accres	Nee
	Begraafplaatsen	Ja	Gemeente	Ja
	Gemeentewerven	Ja	Gemeente	Ja
	Landgoederen	Nee	Gemeente	Nee
	Volkstuinen	Ja	Gemeente	Ja
Programma 4: - Milieu	Circulus	Ja	Gemeente	Ja

¹ Voor wat betreft de vastgoedobjecten die Accres voor de gemeente beheerd zal in 2017 (na vaststelling van het DVO) een overheveling van het subsidiegeld naar de onderhoudsvoorziening plaatsvinden.

Programma 7: - Zorg en Welzijn	Omnizorg	Ja	Gemeente	Ja
	Wijkcentra	Ja	Accres	Nee
	Multifunctionele centra	Ja	Accres/ VVE	Nee
Programma 8: - Sport en Cultuur	Sporthallen en zwembaden	Ja	Accres	Nee
	Omnisport	Ja	Libema	Nee
	Sportvelden en kleedaccommodaties	Nee	Gemeente	Nee
	Kunst en theater (HvSK, Orpheus, ACEC)	Ja	Accres/ Orpheus	Nee
	Musea (CODA)	Ja	Coda	Nee
	Overig historisch	Nee	Gemeente	Nee
Programma 9: - RO, economie en wonen	Vastgoed/erfpacht (GB)	Nee	Gemeente	Nee
	Overig (gronden)	Nee	Gemeente	Nee

3.2 Portefeuille Grondbedrijf

De vastgoedportefeuille die in eigendom toebehoort aan het Grondbedrijf wordt door het Vastgoedbedrijf beheerd. De portefeuille van het Grondbedrijf kenmerkt zich door tijdelijkheid. Dit vastgoed zal of in de toekomst worden gesloopt of in de toekomst worden verkocht. Hiervoor zal geen MJOP worden opgesteld.

Het beheer richt zich op met name klachtenonderhoud. Er wordt dus nagenoeg geen onderhoud uitgevoerd. De eventuele kosten van het onderhoud worden één op één worden doorbelast aan het Grondbedrijf.

Indien besloten wordt om vastgoedobjecten definitief in eigendom te behouden verschiet het van kleur en gaat het over naar het Vastgoedbedrijf. Dan zal er wel een MJOP worden opgesteld.

In dit uitvoeringskader wordt een voorstel gedaan om het beheer van de Grondbedrijf portefeuille uit te werken.

Begrotingsprogramma	Projectgebied	Verkoop besluit	Beheer > 3 jaar	MLOP
Materiele Vaste Activa (MVA)	Beekstraat/Marktstraat	Ja	Nee	Nee
	Kieveen	Ja	Nee	Nee
	Kanaalzone (gronden)	Ja	Nee	Nee
	Beekbergsebroek	Nee	Ja	Ja
	Zuidbroek	Ja	Nee	Nee
	Herstructurering Zuid	Ja	Nee	Nee
	Veldhuis	Ja	Nee	Nee
	Ecofactorij II	Nee	Ja	Ja
Bouwgrond In Exploitatie (BIE)	Kanaalzone (VEZ)	Nee	Ja	Ja
	PWA-zone	Ja	Nee	Nee
	Kanaaloevers	Nee	Ja	Ja
	Haven-Centrum (ROC)*	Nee	Ja	Ja
	Welgelegen	Nee	Ja	Ja
	Kanaalzone vlek 2,3,4	Ja	Nee	Nee
	Ankelaar	Ja	Nee	Nee
	De Voorwaarts	Nee	Nee	Nee
	Vlijtsepark	Nee	Ja	Ja

- Het ROC gebouw blijft bestaan en wordt niet gesloopt.
- Veldhuis; hoewel het standpunt was om eerst tot verkoop over te gaan, zijn er nu toch andere plannen. Dit zou betekenen dat een aantal panden voorlopig toch niet verkocht gaan worden.
- Welgelegen: 1 van de 4 panden daar kan inmiddels wel verkocht worden, de andere 3 nog niet.
- Kanaalzone 2,3,4 mag worden verkocht, is echter een gezamenlijk besluit met de corporaties. Verwachting is dat dit in 2017 gaat gebeuren

3.3 Portefeuille Onderwijshuisvesting

De portefeuille Onderwijshuisvesting wordt beheerd in opdracht van de eenheid Jeugd, Zorg en Welzijn (JZW). Het Vastgoedbedrijf vervult hierbij een adviesrol richting de “interne eigenaar” JZW.

Met onderwijshuisvesting worden hier overigens de objecten bedoeld welke niet meer in gebruik zijn door schoolbesturen (leegstaand of door het Vastgoedbedrijf verhuurd vastgoed). Anders dan bij het Grondbedrijf wordt dit direct aangestuurd door de portefeuillemanager van Onderwijshuisvesting. Hij geeft opdracht aan het Vastgoedbedrijf ten aanzien van het opstellen van MJOP's. Het Vastgoedbedrijf geeft hier vervolgens in goed overleg uitvoering aan.

4 Uitwerking onderhoudsniveaus

Zoals in hoofdstuk 2 is toegelicht, wordt door middel van deze differentiatie het niveau van onderhoud gekoppeld aan het strategische doel dat de gemeente Apeldoorn met het betreffende vastgoed heeft.

4.1 Uitwerking onderhoudsniveaus Vastgoedbedrijf

Begrotingsprogramma	Typen vastgoed	Onderhouds niveau
Programma 1: - Bestuur, organisatie, financiën en burgerzaken	Eigen huisvesting	Plus
	Overig vastgoed	Minimum verkoop
Programma 2: - Veiligheid	Brandweerposten	Basis
Programma 3: - Openbare ruimte	Parkeergarages	Plus
	Rijwielstallingen	Basis
	Kinderboerderijen	Basis
	Begraafplaatsen	Plus
	Gemeentewerven	Plus
	Landgoederen	Minimum sloop
	Volkstuinen	Basis
Programma 4: - Milieu	Circulus	Basis
Programma 7: - Zorg en Welzijn	Omnizorg	Plus
	Wijkcentra	Basis
	Multifunctionele centra	Basis
Programma 8: - Sport en Cultuur	Sporthallen en zwembaden	Plus
	Omnisport	Plus
	Sportvelden en kleedaccommodaties	Basis
	Kunst en theater (HvSK, Orpheus, ACEC)	Plus
	Musea (CODA) en overig historisch	Plus/Basis
Programma 9: - RO, economie en wonen	Vastgoed/erfpacht binnen Grondbedrijf	Nvt
	Overig (gronden)	Nvt

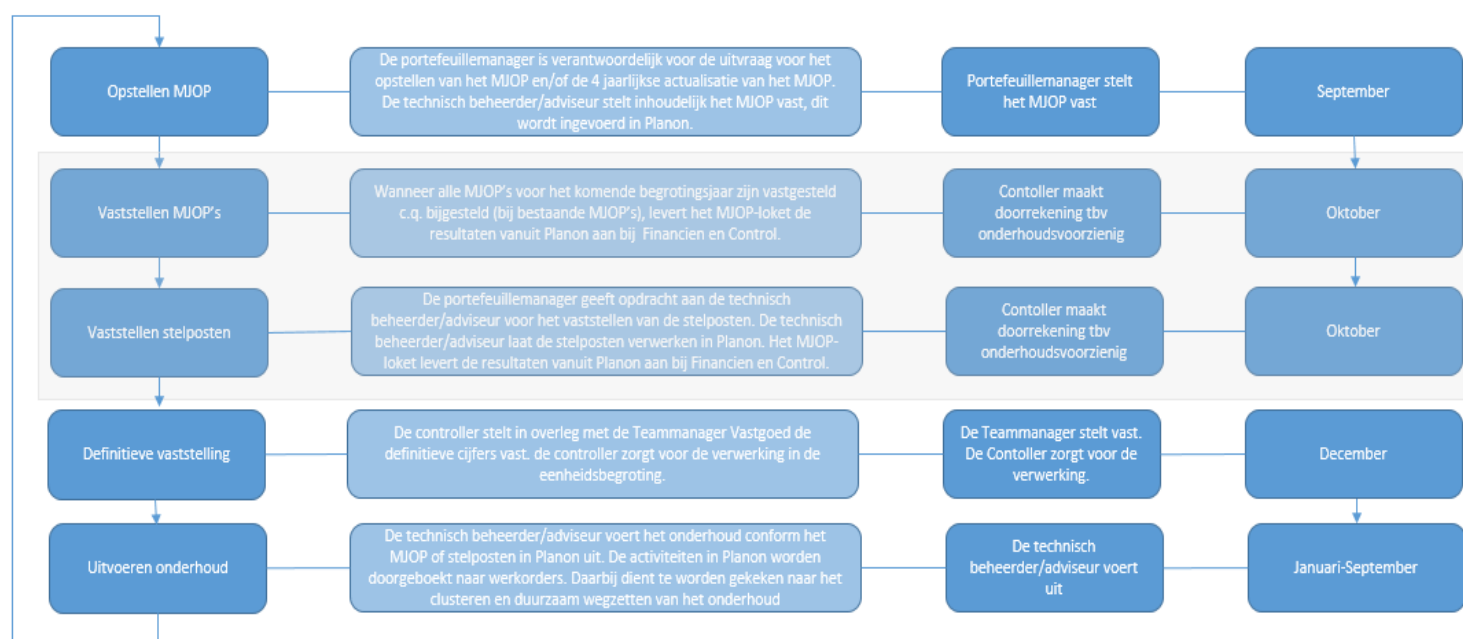
Er wordt gekozen voor het Plus niveau daar waar het vastgoed wordt gebruikt voor de huisvesting van het gemeentelijk apparaat en voor objecten met een openbaar karakter. Het grootste verschil tussen het Plus- en Basis niveau zit in het onderdeel beleving/esthetica (bijvoorbeeld het weghalen van graffiti).

4.2 Uitwerking onderhoudsniveaus Grondbedrijf

Begrotingsprogramma	Projectgebied	Onderhoudsniveau
Materiele Vaste Activa (MVA)	Beekstraat/Marktstraat	Minimum verkoop
	Kieveen	Minimum verkoop
	Kanaalzone (gronden)	-

	Beekbergsebroek	Minimum sloop
	Zuidbroek	Minimum verkoop
	Herstructurering Zuid	Minimum verkoop
	Veldhuis	Minimum verkoop
	Ecofactorij II	Minimum sloop
Bouwgrond in Exploitatie (BIE)	Kanaalzone (VEZ)	Minimum en Basis
	PWA-zone	Minimum verkoop
	Kanaaloevers	Minimum sloop
	Haven-Centrum (ROC)*	Minimum sloop
	Welgelegen	Minimum sloop
	Kanaalzone vlek 2,3,4	Minimum verkoop
	Ankelaar	Minimum verkoop
	De Voorwaarts	Minimum sloop
	Vlijtsepark	Minimum sloop

De uitwerking van de onderhoudsniveaus is het gevolg van de uitgewerkte tabel van het Grondbedrijf in 3.2.



4.3 Uitwerking onderhoudsniveaus Onderwijshuisvesting

De onderhoudsniveaus ten aanzien van Onderwijshuisvesting worden in overleg afgestemd, op basis van de uitgangspunten in dit document.

4.4 Uitwerking planningsproces Vastgoedbedrijf

Uitvoeren onderhoud

In het eerste kwartaal van ieder jaar wordt door een technisch adviseur en/of derde alle onderhoudsactiviteiten beoordeeld en gecontroleerd. Het is vooral de taak van de technisch adviseurs c.q. projectleiders om MJOP werkzaamheden zo efficiënt en integraal aan te besteden waar mogelijk. Zo wordt er beoordeeld of er activiteiten geclusterd kunnen worden en 'slim' kunnen weggezet.

6 Rollen, Taken en verantwoordelijkheden

6.1 Algemeen

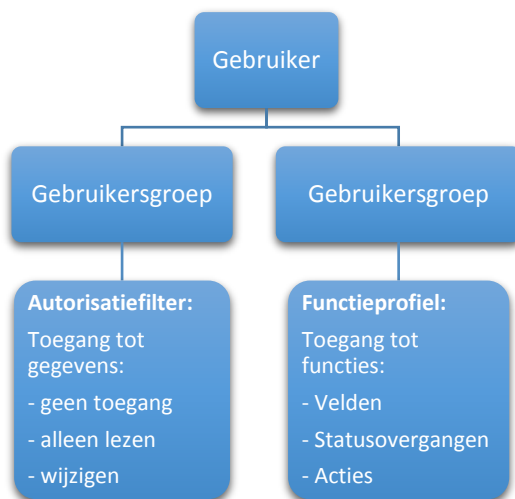
- De Teammanager Vastgoed is verantwoordelijk voor de aansturing op de uitvoering van het onderhoudsbeleid.
- De Portefeuillemanager is verantwoordelijk voor het uitzetten van en/of de aansturing op het opstellen van MJOP's, en het vaststellen van de stelposten.
- De Technisch beheerders/adviseurs zijn verantwoordelijk voor de (inhoudelijke) controle/toetsing van de MJOP's, het jaarlijks aanpassen van de MJOP's en het aanleveren van informatie voor de vaststelling van de stelposten.
- Dit wordt (mede) ondersteund door het softwarepakket Planon. Aan de hand van dit softwarepakket worden de rollen en taken verder toegelicht.
- Ter ondersteuning van dit pakket en ter ondersteuning van de technisch adviseur c.q. projectleiders en portefeuillemanagers van het Vastgoedbedrijf, zijn binnen het Vastgoedbedrijf 2 (administratieve) medewerkers opgeleid en getraind als Key-users van Planon. Nu blijkt echter in de praktijk dat een technische kennis c.q. achtergrond onmisbaar is om Planon inhoudelijk op de juiste wijze in te richten. Inmiddels is een technisch adviseur c.q. projectleider als Key-user toegevoegd.

6.2 Uitwerking Planon

Autorisatie in het Planon-softwarepakket is gebaseerd op het basisprincipe om functionaliteit en gegevens te scheiden. Een beheerder kan daardoor de volgende onderdelen uitwerken:

- Het samenvoegen van de toegang tot gegevens en functies.
- Het van elkaar scheiden van de toegang tot gegevens en functies.
- Het samenvoegen van de toegang tot gegevens en functies.
- Het van elkaar scheiden van de toegang tot gegevens en functies.

Door een functieprofiel en autorisatiefilters aan een gebruikersgroep te koppelen, kunnen de gebruikersrechten van deze specifieke gebruikersgroep worden bepaald. Gebruikersgroepen kunnen op twee manieren worden gebruikt:



Gebruikersgroep

Een gebruikersgroep is een groep met gebruikers wiens toegangsrechten worden bepaald door een functieprofiel en optionele autorisatiefilters.

Het functieprofiel dat aan een gebruikersgroep wordt gekoppeld, bepaalt welke functionaliteit beschikbaar wordt gemaakt voor de gebruikersgroep. Doorgaans is deze functionaliteit gebaseerd op de taken die moeten worden uitgevoerd door een bepaalde functierol.

Autorisatiefilters kunnen desgewenst worden gebruikt om aan te geven welke gegevens toegankelijk zijn voor een gebruikersgroep. Elke gebruikersgroep kan in dat geval uit een unieke combinatie van een functieprofiel en optionele autorisatiefilters bestaan. Binnen de gemeente Apeldoorn zijn onderstaande gebruikersgroepen van toepassing:

Key user :

- Kent het gehele proces van onderhoudsplanning en werkorders.
- Weet welke zaken minimaal verplicht zijn.
- Heeft alle rechten.
- Meestal een gebruiker.

Portefeuille manager (PFM):

- Weet hoe informatie om te zetten naar rapportage.
- Kent de structuur in Planon.
- Kent de filtermogelijkheden.
- Mag geen gegevens aanpassen, hiervoor zijn de Technisch Adviseurs c.q. projectleiders.

Technisch adviseur c.q. projectleider:

- Weet het onderhoud in te plannen..
- Weet het onderhoud door te zetten naar werkorders
- Opdrachtverstrekking.
- Heeft alle rechten, mag alles aanpassen.

Externe leverancier (BB):

- Gegevens opzoeken in Planon.
- Kent de structuur in Planon.
- Kent de filtermogelijkheden.
- Mag alleen lezen / rapporteren.

Bijlage 1: Onderhoudsniveaus

Bijlage 1a: Plus niveau

Het Plusniveau is gericht op de instandhouding van beeldbepalende voor het publiek/externen toegankelijke panden of delen hiervan. Het onderhoud wordt zodanig begroot dat het pand zijn gebruikswaarde blijft houden.

Algemeen

Doel van het Plusniveau is gebouwen, gebouwdelen en bouwdelen beter bruikbaar en de uitstraling/belevingswaarde op hoog niveau te houden, te maken of te brengen. Tevens wordt gestreefd naar het voorkomen van overlast voor bezoekers, gebruikers en medewerkers door het tijdig uitvoeren van planmatig onderhoud en het uitvoeren van preventief onderhoud. Er wordt gestreefd naar een hoge tevredenheid van gebruikers, bezoekers en medewerkers door het op een hoog niveau houden van de gebruikswaarde en de uitstraling van de gebouwen, gebouwdelen en bouwdelen.

Technische staat

De gebouwen verkeren in een goede tot uitstekende technische staat, welke incidenteel verstoord mogen worden door calamiteiten. De uitstraling van de gebouwen is aansprekend; esthetisch gezien zijn er op het eerste oog geen gebreken zichtbaar. Het onderhoud wordt over het algemeen planmatig aangepakt. Bij planmatig onderhoud wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van een geïntegreerde aanpak van gebreken. Gebreken die de uitstraling en het gebruik van gebouwdelen aantasten en/of de waardering van bezoekers, gebruikers of medewerkers beïnvloeden (bijvoorbeeld reparatieverzoeken of klachten) dienen op korte termijn te worden verholpen. De minimum conditie van de bouwdelen en elementen is goed (conditiescore 2). Ernstige en serieuze gebreken zijn niet toegestaan, geringe gebreken mogen op beperkte schaal voorkomen.

Bijvoorbeeld: houtrot, constructieve scheurvorming, breuk, corrosie of het afbladderen van verflagen etc., zijn niet toegestaan, dit zijn volgens NEN2767 ernstige gebreken. Het afbrokkelen van metsel -of voegwerk, beschadigingen, lekkages, slijtage of het verpoederen van verflagen etc., zijn evenmin toegestaan, dit zijn serieuze gebreken volgens de NEN2767.

Vervuiling, graffiti, of aangroei van mossen en/of algen, etc., mogen op (zeer) beperkte schaal voorkomen, dit zijn geringe gebreken volgens de NEN2767.

Invulling parameters:

Risico	Invulling	gering effect	matig effect	sterk effect
1 Veiligheid/gezondheid	Afbreuk niet acceptabel	1		
2 Cultuurhistorische waarde	Afbreuk niet acceptabel	1		
3 Gebruik/bedrijfsproces	Afbreuk niet acceptabel	1		
4 Vervolgschade	Geringe afbreuk acceptabel		2	
5 Klachtenonderhoud	Geringe afbreuk acceptabel		2	
6 Beleving/esthetica	Afbreuk niet acceptabel	1		

Bijlage 1b: Basis niveau

Algemeen

Dit niveau garandeert een redelijke tot goede bruikbaarheid van de gebouwen voor gebruikers en medewerkers. Gestreefd wordt naar een evenwicht tussen de uitgaven voor onderhoud en de effecten daarvan en de afbreukwaarde van het pand. Uitgangspunt voor dit onderhoudsniveau is doelmatigheid. Het streven is de overlast als gevolg van uitval zoveel mogelijk te voorkomen door het tijdig uitvoeren van planmatig onderhoud en een naar de huidige maatstaven acceptabel gebruikscomfort.

Technische staat

De gebouwen, gebouwdelen en bouwdelen verkeren in een redelijk tot goede technische staat, die incidenteel verstoord mag worden door calamiteiten. De uitstraling van het gebouw of een bouwdeel is sober zonder dat de gebouwen een verwaarloosde indruk maken. Het onderhoud wordt planmatig aangepakt.

Gebreken die de uitstraling en het gebruik van gebouwdelen ernstig en duidelijk zichtbaar aantasten dienen op korte termijn te worden verholpen. De minimum conditie van de bouwdelen en elementen is redelijk (conditiescore 3).

Voor een korte periode kan conditie 4 optreden. Ernstige gebreken die een risico vormen voor bezoekers, gebruikers of medewerkers of als gevolg waarvan hogere onderhoudskosten ontstaan kunnen slechts in beperkte mate optreden. Voor een korte periode kan incidenteel een conditie 4 worden geaccepteerd. Ernstige gebreken zijn niet toegestaan, serieuze en geringe gebreken mogen op beperkte schaal voorkomen.

Vervanging van technische installaties worden gepland bij einde technische levensduur tenzij het vanwege duurzaamheid eerdere vervanging verantwoord is.

Voor monumentale panden geldt een aangepaste aanpak, d.w.z. gebreken dienen zoveel mogelijk partieel te worden hersteld waarbij de authentieke uitstraling gehandhaafd blijft. Gepatineerde vervuiling wordt als deel van het pand beschouwd. Schilderwerk dient cyclisch vanuit het historisch perspectief te worden uitgevoerd. Scheurvorming resulteert niet automatisch in herstel. Hierbij wordt tevens een esthetische afweging gemaakt. Verzakkingen worden gemonitord, als constructief herstel noodzakelijk is vanwege functiebehoud, wordt tijdig een herstelplan gemaakt.

Invulling parameters

Risico	Invulling	gering effect	matig effect	sterk effect
1 Veiligheid/gezondheid	Afbreuk niet acceptabel	1		
2 Cultuurhistorische waarde	Geringe afbreuk acceptabel		2-3	
3 Gebruik/bedrijfsproces	Geringe afbreuk acceptabel		2	
4 Vervolgschade	Geringe afbreuk acceptabel		2-3	
5 Klachtenonderhoud	Geringe afbreuk acceptabel		2-3	
6 Beleving/esthetica	Beperkte afbreuk acceptabel			3

Bijlage 1c: Minimum niveau

Algemeen

Objecten welke verkocht of gesloopt gaan worden maken eveneens deel uit van de vastgoedportefeuille van Gemeente Apeldoorn. Dit type objecten vraagt om een andere benadering van het onderhoud dan de objecten waarvoor een regulier MJOP wordt opgesteld. Een volledig MJOP voor een af te stoten object heeft namelijk geen toegevoegde waarde en leidt tot onnodige verspilling van middelen. Dit type objecten valt onder het onderhoudsscenario “minimum.”

Onderhoud scenario minimum heeft twee varianten:

- Minimum sloop.
- Minimum verkoop.

De basis van het Minimum scenario is het beheren van de aanwezige risico's op het gebied van Veiligheid & Gezondheid en het continueren van het Bedrijfsproces. Beide aspecten hebben een directe verwijzing naar de Aspect / Urgentie tabel uit de NEN2767 methodiek (§2.3). Wanneer sprake is van de sloop van een object wordt het volgende in kaart gebracht:

Onderhoud scenario: Minimum sloop

- Alle gebreken welke de Veiligheid & Gezondheid van gebruikers en passanten in het geding brengen.
- Alle gebreken welke het primaire Bedrijfsproces kunnen verstoren.
- Alle herstelmaatregelen en periodieke onderhoudsmaatregelen die gemoeid zijn met het voorkomen van bovengenoemde aspecten.

Voorbeelden hiervan zijn wettelijke keuringen, service onderhoud van de gebouw gebonden installaties, herstellen van een dak lekkage en/of het opheffen van een potentieel gevaarlijke situatie

Middels deze methodiek wordt aan de minimum eisen met betrekking tot het onderhoud van een op termijn te slopen pand voldaan en worden geen onnodige middelen ingezet. Daarnaast kan er sprake zijn van een toekomstige verkoop van een object. In dat geval is voornoemde methodiek niet afdoende omdat ook rekening gehouden dient te worden met de toekomstige verkoopwaarde van een object. Anderzijds is het ook in dit geval zaak geen onnodige middelen in te zetten.

Onderhoud scenario Minimum verkoop

- Alle gebreken welke de Veiligheid & Gezondheid van gebruikers en passanten in het geding brengt.
- Alle gebreken welke het primaire Bedrijfsproces kunnen verstoren.
- Alle herstelmaatregelen en periodieke onderhoudsmaatregelen die gemoeid zijn met het voorkomen van bovengenoemde aspecten.
- Voorbeelden hiervan zijn wettelijke keuringen, service onderhoud van de gebouw gebonden installaties, herstellen van een daklekkage en/of het opheffen van een potentieel gevaarlijke situatie.
- Alle onderhoudsmaatregelen welke een toekomstige verkoopwaarde borgen:
 - Schilderwerk exterieur.
 - Noodzakelijk onderhoud aan daken.
 - Noodzakelijk onderhoud aan gevels.
 - Noodzakelijk onderhoud aan de (hoofddraag)constructie (denk hierbij bijvoorbeeld aan scheuren of verzakkingen).
- Hierbij is de inbreng en interpretatie van de staat van het onderhoud door de technisch beheerder van groot belang. Hij/zij zal uiteindelijk in overleg met de portefeuille manager moeten vaststellen welke waarde bepalende onderhoudsactiviteiten wel of niet uitgevoerd gaan worden.

Bijlage 1d: Voorbeeld classificatie gebreken NEN2767

Ernst	Omschrijving	Ernst	Omschrijving
Ernstige gebreken	Materiaaltoepassing foutief	Serieuze gebreken	Aantasting afwerklaag
	Koudebrug		Dekking onvoldoende
	Condens		Blaas- blaarvorming
	Losse naden		Onderdelen manco
	Kruip krimp, thermische werking		Hang & sluitwerk, manco
	Capaciteit onvoldoende		Omtrekspeling onvoldoende
	Onjuiste type		Ontbreken schutlaag
	Geen service meer mogelijk		Onjuist gedimensioneerde componenten
	Kortsluitvastheid onvoldoende		Overmatige warmteontwikkeling
	PVE punt niet iom classificatie		Ontbreken van onderdelen
	Ontbrekende delen		Geen vervangende onderdelen verkrijgbaar
	Leidingen ORLK, SRLK of RD		Onvoldoende verlichtingssterkte
	Beschermingsgraad onjuist/aanrakingsgevaar		Onjuiste aanleg
	Verboden medium (PCB, R11, R12)		Capaciteit onvoldoende
	Ballast onvoldoende massa		Deformatie, scheefstand
	Loszittend, onsaamenhangend		Doorbuiging
	Scheuren constructief		Ontbrekende (onder-)delen
	Verankering, manco		Openstaande verbindingen
	Verzakking constructief		Scheuren niet constructief
	Wapening, manco		Verzakking niet constructief
	Deformatie van delen		Beschadigde isolatie/onderdelen
	Scheuren of gaten		Afbrokkelen afboeren
	Breuk		Afschilveren loszittend
	Carbonatatie		Beschadiging
	Corrosie		Blazen plooiën
	Houtrot		Craquelé
	Ongedierte		Erosie, verwerking, verzanding
	Onthechting van ondergrond		Losliggende afwerking
	Afbladderen, kale delen		Slijtage
	Uitdrogen rubber		Verpoederen krijten
	Aantasting zonlichtdoorlatende bovenzijde		Aantasting glazuurlaag
	Plaatselijke oververhitting Keteldelen		Beschadigde buitenmantel leidingen
	Corrosie		Defecte onderdelen
	Bovenmatig olieverbriuk	Geringe gebreken	Aangroei mos, algen
	Aansluiting aangetast		Graffiti, bekladding
	Gedegenereerd koper		Vuil, aanslag, verkleuring
	Slijtageverschijnselen		Codering onjuist
	Bros geworden delen		Loszittende isolatie
	Isolatiweerstand onvoldoende		Subelementen manco
	Uitgeharde weekmaker		Beschadigde en/of ontbrekende bevestigingsmiddelen
	Afdichting, manco		Loshangende leiding
	Lekkage		Slechte verbindingen
	Kieren kouval		Beschermingsleiding onderbroken
	Ventilatie onvoldoende		Onjuiste montage
	Vocht, doorslaand		Niveau medium te laag
	Vocht, optrekkend		Onjuiste instelling
	Overmatig trillen		Defecte lampen
	Schakelmoment onvoldoende		Ontbreken logboek/keuring/tekening
	Capaciteit vermindert		Vastzittende afsluiter
	Defecten		Onvoldoende smeermiddel
	Monitorbeelden niet scherp		50% - 75% van theoretische levensduur
	Verstorende invloed		> 75% theoretische levensduur

Bijlage 1e: Voorbeeldsituatie

Om de verschillen tussen de onderhoudsniveaus te verduidelijken is in onderstaand kader een voorbeeld weergegeven.

Object 1: Stadhuis

Vastgesteld maximale conditiescore: 2

Vastgesteld onderhoudsniveau: Plus

Object 2: Wijkpost Zilver schoon

Vastgesteld maximale conditiescore: 3

Vastgesteld onderhoudsniveau: Basis



Object 1: Stadhuis:

Volgens het vooraf vastgestelde onderhoudsniveau is een conditiescore 2, met het aspect beleving, voor het Plus onderhoudsniveau is **niet** acceptabel.



HERSTELMAATREGEL

Object 2: Wijkpost Zilver schoon:

Volgens het vooraf vastgestelde onderhoudsniveau is een conditiescore 2, met het aspect beleving, voor het Basis onderhoudsniveau acceptabel. Hierdoor is er geen activiteit noodzakelijk voor herstel.



GEEN ACTIES

Bijlage 2: Financieel

In deze bijlage wordt ingegaan op de bekostigingssystematiek van de verschillende onderhoudswerkzaamheden.

Bekostiging

Een voorziening kan worden ingesteld om gedurende een aantal jaren te sparen voor grote ingeplande onderhoudsuitgave. Hiermee blijft de reguliere exploitatie verschoond van grote schommelingen en kan de gemeente richting huurder/gebruiker garanderen dat het benodigd onderhoudsbudget op termijn ook beschikbaar is en waarvoor zij in principe betaald hebben via de huurprijs. Vastgoedbedrijf heeft voor haar vastgoed een onderhoudsvoorziening ingesteld in 2010. In onderstaande tabel is per werksoort weergegeven of het een voorziening of exploitatie is. De activiteitscode in de eerste kolom komt overeen met de laatste letter van de activiteiten zoals ze zijn opgenomen in Planon.

Activiteit code	Activiteit omschrijving	Toelichting	Type onderhoud
A	Stelpost		Exploitatie/ Onderhoudsvoorziening
B	Servicebeurt		Exploitatie
C	Reinigen	Zowel jaarlijks als meer jaarlijks	Exploitatie / Onderhoudsvoorziening
D	Keuring		Exploitatie
E	Herstraten		Onderhoudsvoorziening
F	nieuwe laag	Dakbedekking, sportvloer	Onderhoudsvoorziening
G	Nieuw pakket	Dakbedekking, sportvloer	Onderhoudsvoorziening
H	Herstellen	Correctief onderhoud	Exploitatie
I	Inboeten / herstellen	Correctief onderhoud	Exploitatie
J	Eenmalig reinigen	Correctief onderhoud	Exploitatie
K	Conserveren /reviseren	Zowel jaarlijks als meer jaarlijks	Exploitatie / Onderhoudsvoorziening
L	Vervangen		Onderhoudsvoorziening
M	Aanbrengen		Exploitatie
N	Bijwerken schilderwerk binnen		Onderhoudsvoorziening
O	Vervolgsysteem schilderwerk binnen		Onderhoudsvoorziening
P	Nieuw systeem schilderwerk buiten		Onderhoudsvoorziening
Q	Bijwerken schilderwerk buiten		Onderhoudsvoorziening
R	Vervolgsysteem schilderwerk buiten		Onderhoudsvoorziening
S	Nieuw systeem schilderwerk buiten		Onderhoudsvoorziening
T	Contract		Exploitatie
V	Correctief vervangen	Correctief onderhoud Zowel jaarlijks als meer jaarlijks	Exploitatie / Onderhoudsvoorziening
X	Aanpassingen	Correctief onderhoud Zowel jaarlijks als meer jaarlijks	Exploitatie / Onderhoudsvoorziening
Y	Zandstralen	Correctief onderhoud Zowel jaarlijks als meer jaarlijks	Exploitatie / Onderhoudsvoorziening
Z	Renoveren	Correctief onderhoud Zowel jaarlijks als meer jaarlijks	Exploitatie / Onderhoudsvoorziening

Huurdersonderhoud

De bekostiging van huurdersonderhoud (dat door de eigenaar uitgevoerd wordt) komt ten laste van huurder (via servicekosten of directe doorbelasting). In de onderhoudsbibliotheek in Planon is dit met labels gekoppeld aan de betreffende onderhoudsactiviteiten. Hierdoor bestaat de mogelijkheid een rapport te genereren om de huurders/verhuurderkosten gescheiden van elkaar inzichtelijk te maken.

Onderhoudsvoorziening versus exploitatie

Indien de onderhoudsactiviteit zowel betrekking heeft op exploitatie als een voorziening zou kunnen zijn, is de cyclus van de activiteit hiervoor bepalend (jaarlijks = exploitatie, meerjaarlijks = voorziening)

Onderhoud welke via VvE loopt

De gemeente heeft in meerdere gevallen haar vastgoedeigendom in de vorm van een appartementsrecht in VvE's. Deze uitvoeringnota onderhoud is van overeenkomstige toepassing op vastgoed in VvE's (daar waar dit mogelijk is en in overeenstemming/afstemming met de VVE). De bekostiging van het onderhoud van deze appartementsrechten vindt op dezelfde wijze plaats als de afzonderlijke vastgoedobjecten van de gemeente.

BTW

De gemeente gebruikt de softwareapplicatie 'Planon' voor het plannen van het onderhoud. Planon kan gezien worden als een dynamische MJOP-tool.

De in Planon opgenomen bedragen zijn exclusief BTW. Dit om een onderlinge vergelijking van normen binnen en buiten de gemeentelijke portefeuille mogelijk te maken. Eventuele niet-verrekenbare BTW komt tot uiting in de gemeentelijke begroting en onderhoudsvoorziening.

Indexering

Planon gaat uit van een vast prijspeil. Jaarlijks – voordat de begroting ingediend wordt – worden de bedragen in Planon geïndexeerd met de BDB-index. Planon dient voor het einde van het jaar voor jaar n+1 aan te sluiten met het beschikbare budget in de gemeentebegroting. De jaarschijf 2017 in Planon met prijspeil 2017 moet dus bijvoorbeeld gelijk zijn aan de begroting voor 2017.

Het beschikbaar onderhoudsbudget voor de toekomstige jaren wordt in de begroting geïndexeerd via de indexcijfers MPB. Elk jaar wordt o.b.v. jaarschijf Planon de afstemming gedaan tussen benodigd budget Planon en het beschikbaar budget in de gemeentelijke begroting.

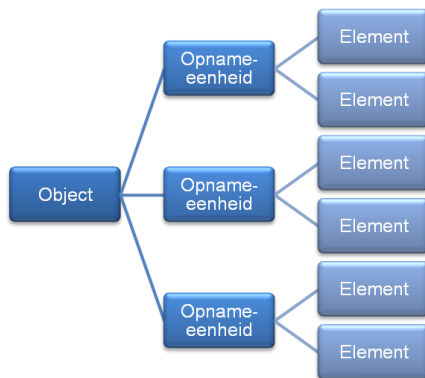
Bijlage 3: Model voor inspectie

Om een eenduidig inzicht in het onderhoud van de verschillende objecten te geven, is het van belang om van te voren een aantal spelregels te bepalen. Op deze manier is het voor iedereen duidelijk hoe de opnames, de inspectierapporten en de onderhoudsplannen gelezen moeten worden. Hetzelfde geldt voor de vraag wat en hoe wordt het onderhoud in kaart gebracht.

Opname-eenheden

Om per object goed te kunnen sturen op onderhoud is het van belang dat het object in stukken wordt 'geknipt'. Essentieel is dat gevels, daken, installaties en interieur apart wordt beoordeeld. Het verder uitsplitsen van gevels, daken en interieur is (afhankelijk van de complexiteit van het object) bijna essentieel. Dit omdat bijvoorbeeld het schilderwerk op een Noord gevel minder snel zal degraderen dan het schilderwerk op de Zuid gevel.

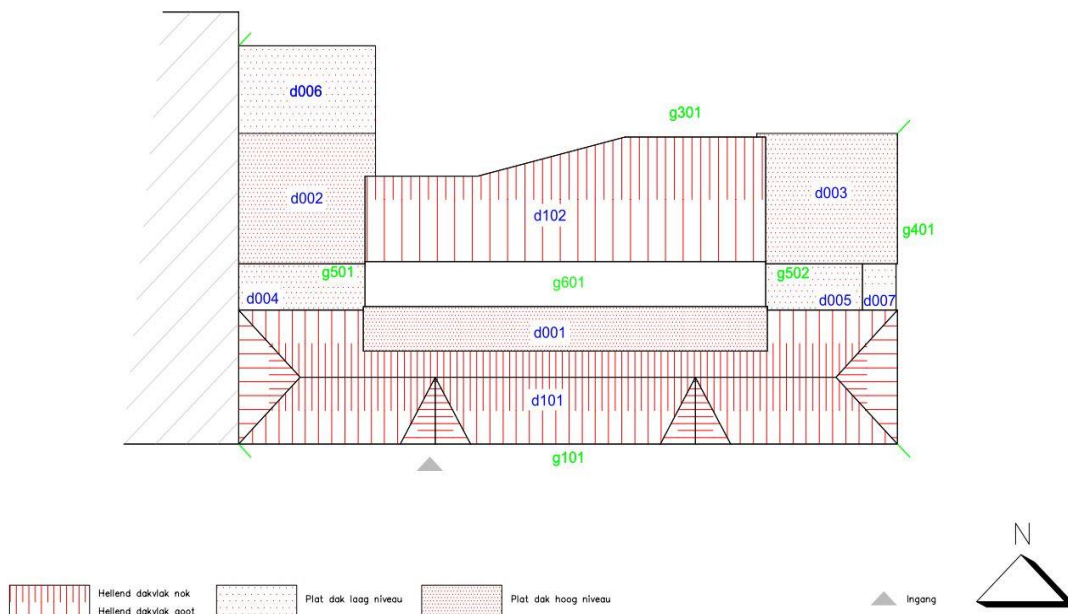
Ook het uitsplitsen van de technische installaties per installatie ruimte is van belang, niet alleen voor de locatie aanduiding, maar ook het boeken van storings en onderhoudsactiviteiten maakt dit een stuk eenvoudiger.



Instructie opname eenheden

Een opname eenheid is een sectie van een object:

- Dakvlak / Geveldeel / Verdieping / Installatieruimte / Terrein(deel) / Gebouw algemeen



- Gevels vanaf de voorgevel met de klok mee nummeren. Voorgevel g101, linker zijgevel g201, achtergevel g301, rechter zijgevel g401.
- Dakgevel starten bij g501.
- Patiogevel starten bij g601.

- Platte daken vanaf het hoogste niveau doornummeren, startend bij d001.
- Hellende daken vanaf het hoogste niveau doornummeren, startend bij d101.
- Terreindelen starten bij t001.

Inspectiescenario

Om eenduidige onderhoudsplannen te krijgen, moet er een inspectiescenario worden opgesteld en vastgelegd. Dit houdt in dat er wordt bepaald welke elementen wel en welke elementen juist niet worden geïnventariseerd. Naast de inventarisatie wordt afgestemd hoe de elementen worden geïnventariseerd. In bijlage 6 is het inspectiescenario weergegeven wat is gebruikt als onderlegger voor de Pilot inspectie (Werkgebouw Zuid)

Bijvoorbeeld het kozijnschilderwerk in strekkende meters en het kozijn zelf in vierkante meters. Wat is bijvoorbeeld de noodzaak van het inmeten van metselwerk gevels, omdat deze in het kader van meerjaren onderhoud nooit zullen worden vervangen. Metselwerk wordt dan niet ingemeten, maar wel benoemd, zodat er een conditiescore aan kan worden gekoppeld, met eventuele onderhoudsactiviteiten.

Op deze manier kunnen ook eenvoudig bij een uitvraag voor onderhoud, hoeveelheden en prijzen met elkaar worden vergeleken.

Naast het bepalen van de te inventariseren elementen zijn er, in de Planon bibliotheek, serviceplannen per element gekoppeld. Dit betekent dat er per element is weergegeven welke voorkomende onderhoudsactiviteiten er mogelijk zijn bij het betreffende element. Per onderhoudsactiviteit zijn een aantal labels toegevoegd, deze labels kunnen inzicht geven in bijvoorbeeld regime (CB, TB of NC), werksoort, verantwoordelijke (huurder/verhuurder). Hierop is apart te rapporteren vanuit Planon.

Kleurcodering elementen inspectiescenario

De voornaamste insteek van de standaard oplossing voor een MJOP, is een focus op de kosten bepalende en/of risico dragende elementen. Om schijnzekerheid te voorkomen, welke ontstaat door het onbeperkt en zonder visie in kaart brengen van de aanwezige elementen.

Het belangrijkste deel van de best practice oplossing is het Model voor Inspectie. Binnen dit model wordt een vooraf gedefinieerde set van elementen opgenomen. Deze elementen zijn voorzien van een serviceplan (set van onderhoudsactiviteiten) waarin onder andere de volgende gegevens zijn geborgd: cyclustijden, normkosten en diverse vooraf ingerichte velden zoals vakgroep, functieklasse en onderhoudsregime. De elementen zijn gecodeerd volgens de NL-SfB systematiek.

De inventarisatie

Op basis van het Model voor Inspectie wordt een inventarisatie op locatie uitgevoerd. Dit gebeurt op de volgende wijze:

- De inspecteur inventariseert alle aanwezige elementen conform het Model voor Inspectie
- Het geselecteerde element is voorzien van een kleurcode welke aangeeft hoe en of deze wordt opgenomen in de MJOP (zie onderstaand figuur). De kleurcode bepaald dus of een element wel of niet wordt geïnventariseerd en of deze wel of niet dient te worden ingemeten en welke activiteiten er opgenomen worden in de MJOP.
- Ieder type element heeft altijd een niet cyclische (NC) activiteit, dit betreft herstelwerkzaamheden.

		Opname	HvH	Eenheid	CB	TB	NC
ZWART	●	altijd	inmeten	variabel	•	•	•
GROEN	○	altijd	inmeten	variabel		•	•
PAARS	—	altijd	inmeten	variabel	•		•
ORANJE	□	altijd	inmeten	variabel			•
BLAUW	◇	altijd	1	PM			•
ROOD	△	bij NC	1	PM			•

CB= vervangende activiteit TB=periodieke kort cyclische activiteit NC=correctieve activiteit

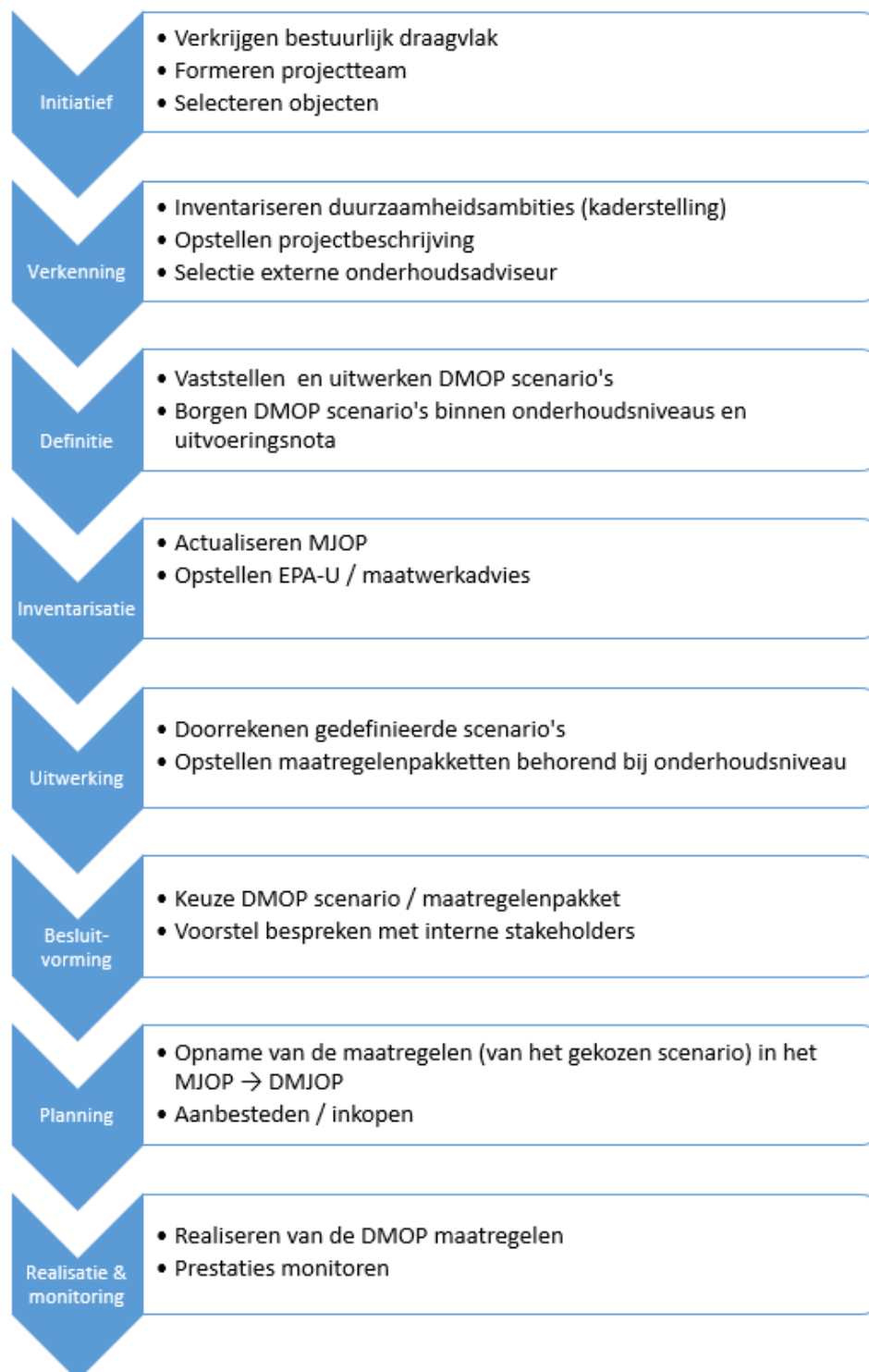
Voorbeelden

zwart	De reguliere elementen zoals schilderwerk, dakbedekking, gebouw gebonden installaties, zonwering, aluminium kozijnen exterieur. Zowel vervangend als kort cyclisch onderhoud.
groen	Hang- & sluitwerk, natuursteen elementen, kozijnwerk hout monumentaal, glas in lood, algemene elementcodes zoals daken algemeen bedoeld voor het borgen van servicebeurten.
paars	Lichtkoepels, radiatoren, waterslagen, steigerwerk, leuning exterieur, tapijt, plafondafwerkingen. Wel vervangingen maar geen kort cyclisch onderhoud noodzakelijk.
oranje	Overige monumentale elementen, betonconstructies zoals gevelafdekkingen. Hoeveelheden en conditiescore zijn belangrijk om te weten maar vervanging is in principe niet aan de orde
blauw	Skeletdelen, voegwerk, vloer tegelwerk (m.u.v. sanitair tegelwerk), wandtegelwerk, steenachtige (trap)afwerkingen, dakconstructie hout monument. Hoeveelheden zijn niet belangrijk, conditiescore en correctieve activiteiten wel.
rood	Latei, betonnen trap, leuning en balustrades interieur, technisch advies derden, binnenwandopeningen, loopdeuren. Op deze elementen wordt geen onderhoud verwacht m.u.v. correctief onderhoud.

Het resultaat van bovenstaande kleurcoderingen is feitelijk niet meer dan een maatwerk serviceplan per element. Waarbij we rekening houden met de impact op de MJOP en noodzaak van het te verwachten onderhoud.

Bijlage 4: Duurzaamheid en Meerjaren onderhoudsplannen

Ten opzichte van een traditioneel MJOP bevat een duurzaam MJOP ook verbetermaatregelen ten aanzien van de energieprestatie en materiaalgebruik. De opbrengsten van energetische verbetermaatregelen worden afgezet tegen de kosten van deze maatregelen en eventuele verbetermaatregelen. Hiermee wordt de kwaliteit en de verhuurbaarheid van gemeentelijke gebouwen verbeterd en kan een bepaald financieel rendement behaald worden.



Als de verduurzaamingsmaatregelen een direct gevolg hebben op de kwaliteit van het pand en daarmee op de waarde zal er sprake zijn van een investering. Deze aanpassingen zullen dan ook niet in het MJOP worden opgenomen maar als worden gefinancierd uit een projectkrediet en daarmee worden opgenomen in het MIP. Deze investeringen leiden normaliter tot een hogere huurprijs omdat de kwaliteit van het gebruik (aanzienlijk) verbetert.

Scenario's

Het vaststellen van duurzaamheids scenario's en de koppeling ervan aan het MJOP of projectkrediet (en daarmee het MIP) is een belangrijke stap in het proces.

Een voorbeeld van een drietal scenario's kan het volgende zijn:

Scenario 1: Terugverdiendtijd investering maximaal 5 jaar

Scenario 2: Terugverdiendtijd investering maximaal 10 jaar

Scenario 3: Minimaal energielabel C / En/of minimaal twee stappen labelverbetering

Dergelijke scenario's kunnen zich na de inventarisatie in maatregelpakketten vertalen zoals hieronder weergegeven:

Maatregelpakket	Investering [€]	NCW [€]	TVT [jaar]	Label [A++ t/m G]	Energiebesparing [€/jaar]	CO ₂ -reductie [%/jaar]
Scenario 1						
• Pas LED verlichting toe	3.860	8.738	4,8	A	923	0,9
• Pas energiezuinige beeldschermen toe	2.500	19.283	1,5	B	1.631	1,5
• Installeer schakelklokken op apparaten	7.500	42.427	2,0	B	3.712	3,5
Totaal	15.960	32.282	4,8	A	3.484	3,3
Scenario 2						
• Pas LED verlichting toe	3.860	8.738	4,8	A	923	0,9
• Pas energiezuinige beeldschermen toe	2.500	19.283	1,5	B	1.631	1,5
• Installeer schakelklokken op apparaten	7.500	42.427	2,0	B	3.712	3,5
• Optimaliseer de klimaatregelinstallatie	136.000	111.662	8,7	A	33.211	18,2
Totaal	149.860	132.433	8,1	A	20.056	19,1
Scenario 3						
• Pas LED verlichting toe	3.860	8.738	4,8	A	923	0,9
• Pas energiezuinige beeldschermen toe	2.500	19.283	1,5	B	1.631	1,5
• Installeer schakelklokken op apparaten	7.500	42.427	2,0	B	3.712	3,5
• Optimalisatie klimaatinstallatie	136.000	111.662	8,7	A	33.211	18,2
• Isoleer het dak en breng zonwering aan	372.160	-216.077	40,2	A	8.014	7,6
Totaal	559.120	-113.261	19,2	A+	28.179	26,8
Overige onderzochte maatregelen						
• Pas hoog frequente voorschakelapparatuur toe	56.789	-18.462	23,1	A	2.334	2,2

(voorbeeld geeft niet de juiste vertaling van voorgestelde scenario's weer)

De maatregelen kunnen na goedkeuring door de Gemeente opgenomen worden in het MJOP.