



## Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2019 - 2023

## INHOUDSOPGAVE

1	SAMENVATTING .....	3
2	INLEIDING .....	4
3	DOELSTELLING.....	5
4	KADERS .....	6
4.1	Gemeentelijk kader .....	6
4.2	Juridisch kader.....	6
4.3	Eisen en voorschriften vergunningen .....	7
5	WIJZE VAN ONDERHOUD .....	8
5.1	Uitleg instandhoudingsonderhoud .....	8
5.2	Organisatie .....	9
5.3	Kwaliteit van het gebouwonderhoud.....	9
5.4	Planmatig onderhoud.....	11
6	DUURZAAMHEID .....	13
6.1	Gemeentelijke en maatschappelijke panden en woningen zijn goed geïsoleerd in 2025.....	13
6.2	Gemeentelijk en maatschappelijk elektriciteitsverbruik duurzaam opgewekt .....	14
6.3	Gemeentelijke panden en nieuwbouwplannen worden gasloos en energieneutraal gemaakt .....	14
7	FINANCIEN .....	16
7.1	Jaarbegroting .....	16
7.2	Dotatie voorziening groot onderhoud .....	16
8	OVERZICHT BIJLAGEN .....	18

# 1 SAMENVATTING

Dit “Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2019 – 2023” is een actualisatie en aanpassing van het beleidsplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2013 – 2017.

In dit “Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2019 – 2023” wordt het te hanteren beheer voor een doelmatig en efficiënt onderhoud van deze gebouwen beschreven. Dit beheerplan is gericht op de uitgavenkant van de gebouwen en niet op de inkomstenkant.

De keuzes over de status van de gebouwen en waarom de gemeente wel of geen gebouwen in eigendom heeft zijn omschreven in de gemeentelijke gebouwennota van 2013. De gemeentelijke gebouwennota is behandeld in de raadscommissievergadering van 9 september 2013.

Op dit moment heeft de gemeente Dalfsen 33 gebouwen en 5 woningen in eigendom en beheer. Drie gebouwen worden de komende jaren gesloopt, één gebouw wordt overgedragen en drie woningen worden verkocht. Anderzijds worden in de nabije toekomst enkele gebouwen overgedragen aan de gemeente vanwege leegstand van schoolgebouwen of andere ontwikkelingen.

Onder ieder hoofdstuk is een puntsgewijze samenvatting gegeven van het in dat hoofdstuk beschreven onderwerp. Een samenvatting van deze punten:

- 1) De gemeentelijke gebouwen in de periode 2019 t/m 2023 te onderhouden volgens dit beheerplan
- 2) De dotatie te berekenen op basis van het gemiddelde van een periode van tien jaar
- 3) De gemiddelde dotatie te verhogen van € 110.000 naar € 165.000 per jaar vanaf 2019.

De looptijd van dit beheerplan is vijf jaar in de periode 2019 – 2023. In deze periode stellen wij onderstaande meerjarige doelen voor:

- 1) Uitvoeren jaarlijkse en meerjaren onderhoudswerkzaamheden in ieder jaar
- 2) Opstellen rapport met onderzoek naar energieneutraal en gasloos maken van de gebouwen in 2019
- 3) Opstellen en actualiseren beheerplan onderhoud gebouwen 2024 – 2028 in 2023.



Gemeentewerf Nieuwleusen



Kindercentrum De Driehoek

## 2 INLEIDING

Dit “Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2019 – 2023” is een actualisatie van het beleidsplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2013 – 2017.

In dit “Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2019 – 2023” wordt het te hanteren beheer voor een doelmatig en efficiënt onderhoud van deze gebouwen beschreven. Dit beheerplan is gericht op de uitgavenkant van de gebouwen en niet op de inkomstenkant.

De keuzes over de status van de gebouwen en waarom de gemeente wel of geen gebouwen in eigendom heeft zijn omschreven in de gemeentelijke gebouwennota van 2013. De gemeentelijke gebouwennota is behandeld in de raadscommissievergadering van 9 september 2013.

Op dit moment heeft de gemeente Dalfsen 33 gebouwen en 5 woningen in eigendom en beheer.

De gebouwen variëren in grootte en worden voor diverse doeleinden gebruikt en ingezet. Het betreft gebouwen voor de gemeentelijke organisatie, sport, sociaal culturele doeleinden, horeca en voor algemeen gebruik. Gezamenlijke deler is dat alle gebouwen worden gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. De gebouwen hebben een gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van circa 25000 m<sup>2</sup> en vertegenwoordigen een W.O.Z. waarde van ruim 25 miljoen euro. Zie bijlage 1.

De verwachting is dat de komende jaren drie gebouwen zullen worden gesloopt of een andere functie krijgen. Dat zijn de gebouwen 't Gruthuuske, gymzaal Molendijk en het Politiebureau. Daarnaast worden drie woningen in de Grondexploitatie verkocht of gesloopt en wordt de Rabobank in Nieuwleusen na voltooiing van de Spil overgedragen.

Anderzijds worden in de nabije toekomst enkele gebouwen overgedragen aan de gemeente. Dat zijn het Agnietencollege en de bibliotheek te Nieuwleusen en het schoolgebouw De Carrousel te Ankum.

Vanwege praktische redenen is het meerjarenonderhoud aan beeldende kunstwerken onderdeel van dit plan. Het meerjarenonderhoud van beeldende kunstwerken is vergelijkbaar aan het meerjarenonderhoud van gebouwen zoals uit te voeren schilderwerk.

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



Gemeentehuis Dalfsen

### 3 DOELSTELLING

Doelstellingen van dit beheerplan zijn:

- 1) Vaststellen niveau voor de wijze van instandhouding van de gemeentelijke gebouwen voor de periode 2019 t/m 2023
- 2) Vaststellen gemiddelde dotatie om het uit te voeren meerjarenonderhoud te financieren

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



Gemeentetoren Dalfsen



Woning Vechtstraat 11

## 4 KADERS

Dit hoofdstuk beschrijft de kaders voor dit plan. Eerst wordt ingegaan op de gemeentelijke kaders en daarna op wet- en regelgeving. De kaders worden toegelicht in bijlage 4.

### 4.1 Gemeentelijk kader

In dit beheerplan is rekening gehouden met de volgende documenten en beleidsplannen.

- 1) Bij uitstek Dalfsen – Missie en Visie 2010
- 2) Raadsdocument 2014 - 2018
- 3) Gemeentelijke gebouwennota 2013
- 4) Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025
- 5) Plan van aanpak asbest 2017
- 6) Nota inkoop en aanbestedingsbeleid 2017

Toepassing gemeentelijk kader in dit beheerplan:

- 1 De kernwaarden in de Missie | Visie Dalfsen 2020 toepassen bij beheer en onderhoud van de gemeentelijke gebouwen
- 2 De afspraken in het Raadsdocument 2014 – 2018 betreffende klimaat en duurzaamheid zijn uitgewerkt in hoofdstuk 6
- 3 De doelen in het Beleidsplan Duurzaamheid 2017 – 2025 zijn uitgewerkt in hoofdstuk 6
- 4 Asbestinventarisaties uitvoeren conform het Plan van aanpak asbest 2017
- 5 Het inkoopbeleid toepassen bij de uitvoering van werkzaamheden aan de gebouwen en beeldende kunstwerken

### 4.2 Juridisch kader

Net als andere organisaties en instellingen heeft de gemeente zelf ook te maken met wet- en regelgeving. In de beleidsnota 2013 – 2017 is vastgelegd om als gemeente een voorbeeldfunctie te vervullen op het gebied van wet- en regelgeving.

Voor de gemeentelijke gebouwen is onder andere onderstaande wet- en regelgeving van toepassing:

- 1) Woningwet en Bouwbesluit
- 2) Bouwverordening
- 3) Milieuwetgeving
- 4) Milieumeldingen en omgevingsvergunningen
- 5) Drinkwaterwet
- 6) Wet natuurbescherming
- 7) Arbowetgeving
- 8) Asbestverwijderingsbesluit 2005
- 9) VN verdrag Rechten van personen met een handicap

Toepassing juridisch kader in dit beheerplan:

- 1 Rekening te houden met wet- en regelgeving bij het in standhouden van gebouwen

### 4.3 Eisen en voorschriften vergunningen

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

Soms is sprake van overlap in de voorschriften. Welke voorschriften dat zijn hangt af van de functie en/of gebruik die aan het gebouw wordt toegekend.

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

De uit de vergunning voortvloeiende voorschriften en eisen worden uitgevoerd en bijgehouden door de eenheid Openbare Ruimte.

Toepassing eisen en voorschriften in dit beheerplan:

- 1 Voorschriften en eisen uit de diverse vergunningen vastleggen in logboeken per object
- 2 Voorbeeldfunctie te vervullen op gebied van wet- en regelgeving



't Gruthuuske



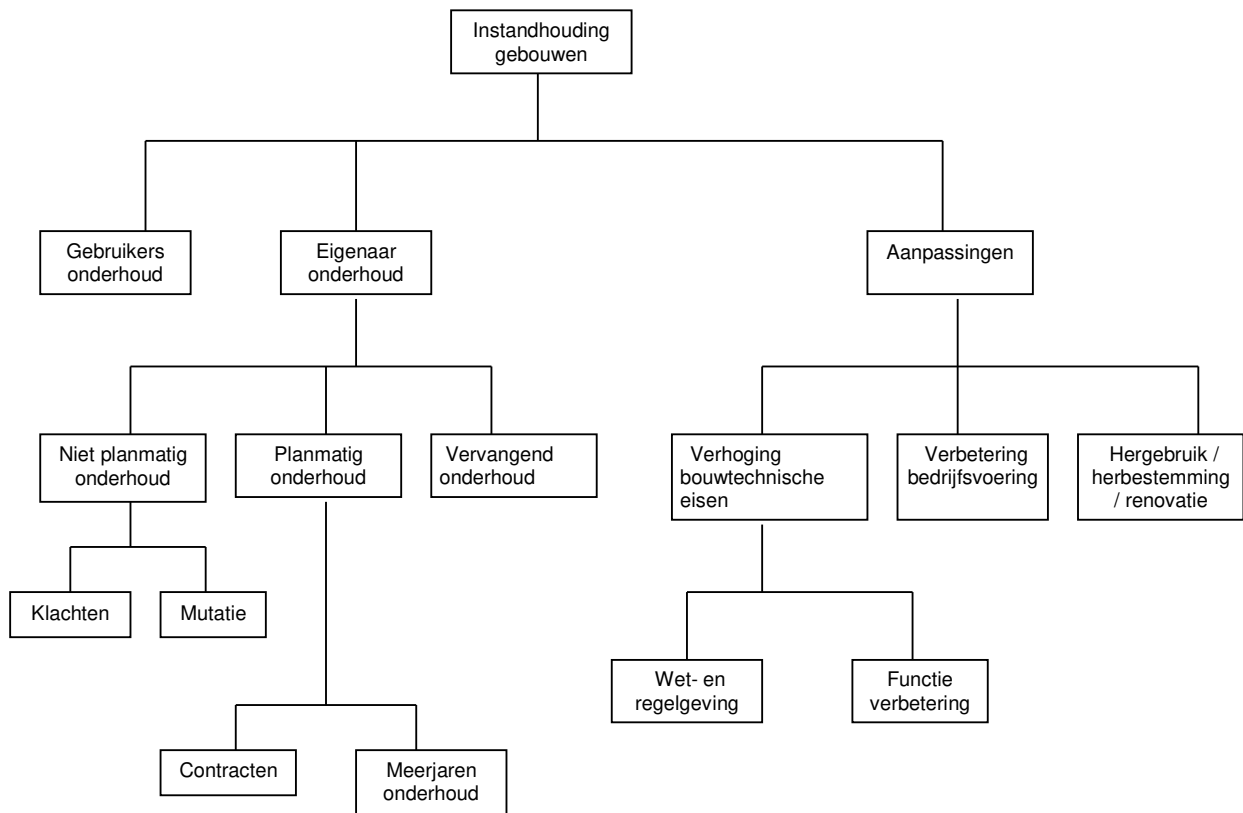
Woning Schaapmanstraat 10

## 5 WIJZE VAN ONDERHOUD

### 5.1 Uitleg instandhoudingsonderhoud

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

Het gehanteerde beheer is hieronder schematisch weergegeven.





Eigenaaronderhoud betreft uit te voeren onderhoud door de eigenaar, is hier de gemeente. Bij de gebouwen die worden verhuurd is dit eigenaaronderhoud vastgelegd in de huurovereenkomst. Het betreft vooral onderhoud aan de constructies, buitenschil en de vaste technische installaties van het gebouw. Voorbeelden van eigenaaronderhoud zijn: buitenschilderwerk, vervangen dakbedekking, vervangen c.v. ketel.

Gebruikersonderhoud betreft uit te voeren onderhoud door de gebruiker. Het gebruikersonderhoud is bij de gebouwen die worden verhuurd vastgelegd in de huurovereenkomst. Bij gebouwen die worden gebruikt door gemeentelijke diensten valt gebruikersonderhoud min of meer samen met eigenaaronderhoud. Het betreft in het algemeen onderhoud aan de binnenzijde van het gebouw. Voorbeelden van gebruikersonderhoud zijn: schilder-, saus- en behangwerk aan de binnenzijde van het gebouw, vervangen van lampen, kleine reparaties aan hang- en sluitwerk.

## 5.2 Organisatie

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke vastgoed is ondergebracht bij de eenheid Openbare Ruimte. Deze eenheid zorgt er voor dat de eigendommen van de gemeente op een doelmatige wijze in stand worden gehouden.

Daarnaast voeren de medewerkers van de Servicedesk van de eenheid Bedrijfsvoering beheer- en onderhoudstaken uit voor het gemeentehuis te Dalfsen, 't Olde gemientehuis te Nieuwleusen en voor de drie gemeentewerven.

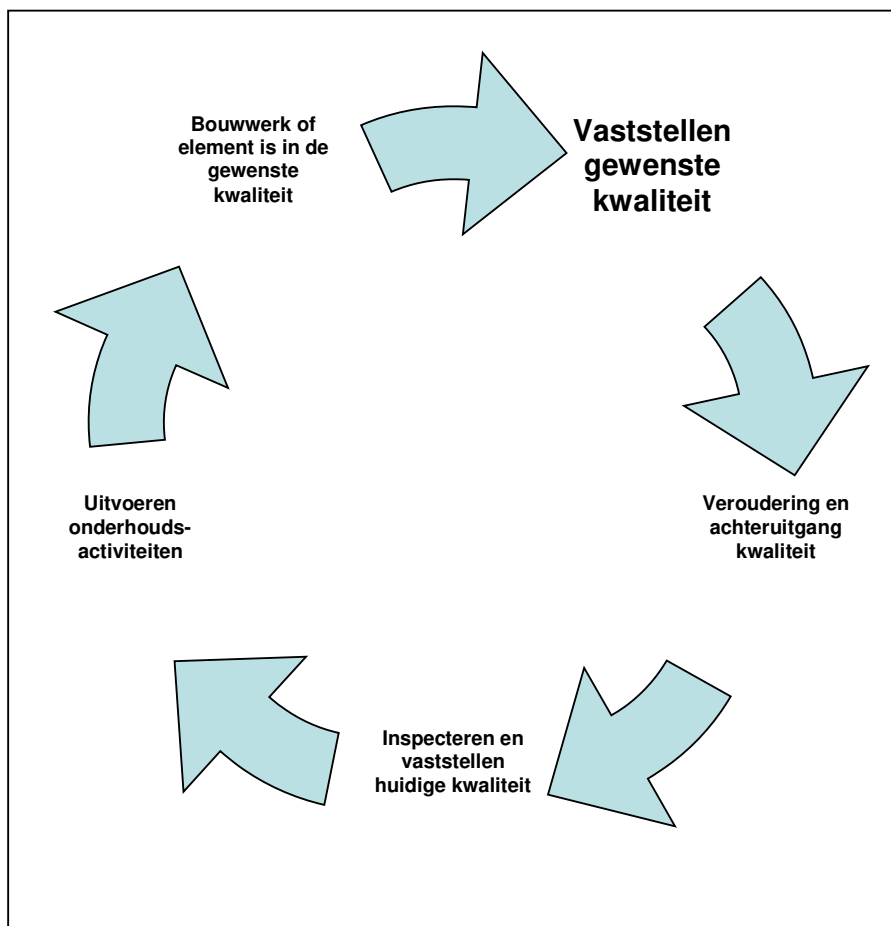
De organisatie rondom de verhuur en het in gebruik geven van gebouwen is in handen van de eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling.

## 5.3 Kwaliteit van het gebouwonderhoud

Een belangrijk onderdeel in het toe te passen beheer is het niveau waarop het onderhoud moet worden uitgevoerd. Ofwel vaststellen van de gewenste kwaliteit. De gewenste kwaliteit wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Indirect worden daarmee ook de uit te voeren onderhoudsactiviteiten vastgesteld.

Dit betreft een continu proces waarvan de werking als volgt is:

- 1) Het bouwwerk wordt gebouwd en opgeleverd in nieuwbouwconditie
- 2) Voor de gebruiksfase wordt een gewenste kwaliteit afgesproken → gemeenteraad
- 3) Door veroudering en gebruik gaat de kwaliteit achteruit
- 4) Door middel van een inspectie wordt de huidige kwaliteit bepaald
- 5) Als de aangetroffen kwaliteit lager is dan de gewenste kwaliteit worden onderhoudsactiviteiten uitgevoerd
- 6) De kwaliteit van het bouwwerk of element wordt daarmee op of boven de gewenste kwaliteit gebracht.



Figuur continu proces

In de beleidsnota onderhoud gebouwen 2013 – 2017 zijn onderstaande kwaliteitsniveaus van de gebouwen vastgelegd:

- 1) Gemeentehuis te Dalfsen en 't Olde gemientehuis te Nieuwleusen in stand houden in een hoge kwaliteit
- 2) Alle andere gebouwen in stand houden in een kwaliteit boven het gemiddelde
- 3) Gebouwen die binnen afzienbare tijd worden gesloopt in stand houden in een kwaliteit onder het gemiddelde tot laag

Bovenstaande kwaliteitsniveaus worden toegepast in het dagelijks en meerjarenonderhoud.

Toepassing van een hoog kwaliteitsniveau kenmerkt zich door relatief korte vervangings- en onderhoudscycli. Onderdelen en elementen worden voor het verstrijken van de technische levensduur vervangen. Uitvoeren van zeer regelmatig contract- of preventief onderhoud waardoor weinig tot geen klachten voorkomen.

Toepassing van een gemiddeld kwaliteitsniveau kenmerkt zich door langere vervangings- en onderhoudscycli. Onderdelen en elementen worden omstreeks (net voor of net na) het verstrijken van de technische levensduur vervangen. Uitvoeren regelmatig contract- of preventief onderhoud waardoor relatief gezien weinig klachten kunnen voorkomen.

Om deze kwaliteiten meetbaar te maken is bij de uitwerking van dit nieuwe beleidsplan gebruik gemaakt van de norm NEN 2767. Het systeem van conditiescore is uitgewerkt in bijlage 5.

De conditiescore zegt alleen iets over de technische toestand waarin een element zich bevindt. Het zegt niets over de energetische toestand en ook niet of het element voldoet aan wet- en regelgeving.

De conditiescores uit bijlage 5 kunnen voor de kwaliteitsniveaus Hoog, Boven gemiddeld en Laag als volgt worden gelezen:

- 1) Gemeentehuis te Dalfsen en 't Olde gemientehuus te Nieuwleusen in stand houden in een hoge kwaliteit = **Conditie 1 en 2**
- 2) Alle andere gebouwen in stand houden in een kwaliteit boven het gemiddelde = **Conditie 2 en 3**
- 3) Gebouwen die binnen afzienbare tijd worden gesloopt in stand houden in een kwaliteit onder het gemiddelde tot laag = **Conditie 4, 5 en 6.**

Uit door ingenieursbureaus Westenberg en HIJ5 uitgevoerde inspecties blijkt dat het merendeel van de elementen een conditie 1 of 2 scoren.

Enkele elementen scoren een conditie 3 en een klein aantal elementen scoren een conditie 4 en 5.

Onderhouds-niveau	Uitstekend	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Zeer slecht
Conditie	1	2	3	4	5	6
Elementen	Het merendeel van de elementen	Het merendeel van de elementen	10 elementen van 11 gebouwen	5 elementen van 5 gebouwen	2 elementen van 1 gebouw	Niet aangetroffen

Tabel Conditiescores op basis van inspectie 2017

Toepassing kwaliteit in dit beleidsplan:

- 1 Gemeentehuis te Dalfsen en 't Olde gemientehuus te Nieuwleusen in stand houden in **conditie 1 tot 2**
- 2 Alle andere gebouwen in stand houden in **conditie 2 tot 3**
- 3 Gebouwen die binnen afzienbare tijd worden gesloopt in stand houden in **conditie 4, 5 tot 6**

## 5.4 Planmatig onderhoud

Om te zorgen dat het gebouw blijft voldoen aan de afgesproken kwaliteiten is het nodig om onderhoud uit te voeren. Het moment waarop dit onderhoud wordt uitgevoerd is afhankelijk van de conditie van het element. Zie bijlage 5.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een meerjarenplanning opgesteld voor een tienjaarlijkse periode 2019 t/m 2028. In het meerjarenplan zijn de onderhoudsactiviteiten opgenomen die in tijd en hoeveelheid voorspelbaar zijn. Deze voorspellingen zijn gebaseerd op inzicht in en kennis van de levensduur van materialen en constructies.

Het zo goed mogelijk voorspellen van de uit te voeren onderhoudsactiviteiten is soms lastig. Bij het plannen van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de stand van zaken van dit moment, de huidige conditie en hoeveel het te onderhouden element in de komende jaren verouderd. Hoe verder in de toekomst hoe moeilijker het is om het exacte vervangingsjaar en de exacte kosten te bepalen.

Voor het plannen van het meerjarenonderhoud wordt gebruik gemaakt van het beheersysteem I-asset. Onderdeel van dit beheersysteem is een database met gemiddelde uitvoeringskosten waarmee de begroting van het uit te voeren (groot) onderhoud wordt opgesteld.

Uitstel van maatregelen brengt risico's met zich mee, die van te voren moeten worden afgewogen. Veiligheid en voldoen aan wet- en regelgeving heeft altijd prioriteit.

Er zijn ook andere aspecten die meewegen bij de risicobepaling van uit te stellen onderhoud. Onderstaande door het Rijksvastgoedbedrijf gehanteerde risicoaspecten worden door de eenheid Openbare Ruimte gebruikt.

- 1 = Veiligheid
- 2 = Gezondheid
- 3 = Bruikbaarheid
- 4 = Energiezuinigheid
- 5 = Milieu
- 6 = Maatschappelijk

Bovenstaande risicoaspecten zijn gebaseerd op de hoofdstukken Veiligheid, Gezondheid, Bruikbaarheid en Energiezuinigheid in het Bouwbesluit.

In de praktijk komt het regelmatig voor dat een ingreep noodzakelijk is op grond van meer dan één risicoaspect. De risicoaspecten worden toegelicht in bijlage 5.

De financiële aspecten van de meerjarenplanning zijn opgenomen in hoofdstuk 7.



Columbarium begraafplaats Welsum



Dienstgebouw begraafplaats Nieuwleusen

## 6 DUURZAAMHEID

Voor de uitwerking van dit onderdeel is aansluiting gezocht bij de doelstellingen die staan in het beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025. Het beleidsplan duurzaamheid is gericht op het energieverbruik in de gemeente en hoe dit energieverbruik kan worden verminderd.

In het beleidsplan duurzaamheid staan specifieke doelen benoemd voor de gemeentelijke gebouwen. Deze doelen zijn:

- 1) Gemeentelijke en maatschappelijke panden en woningen zijn goed geïsoleerd in 2025
- 2) Gemeentelijk en maatschappelijk elektriciteitsverbruik wordt duurzaam opgewekt
- 3) Gemeentelijke panden en nieuwbouwplannen worden gasloos en energieneutraal gemaakt

Deze doelen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

### 6.1 Gemeentelijke en maatschappelijke panden en woningen zijn goed geïsoleerd in 2025

In het beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 is onderstaande tekst opgenomen:

*Om de ambitie 'Energie in Balans' te kunnen realiseren is minder energiegebruik een noodzakelijke eerste stap. De gemeente heeft een duidelijke voorbeeldfunctie en daarom is het belangrijk dat de gemeentelijke panden en voorzieningen 'goed geïsoleerd' (oftewel energiezuinig) zijn.*

*Op dit moment zijn de gemeentelijke panden en voorzieningen voor een aanzienlijk deel nog niet voldoende energiezuinig om de energie dan wel lokaal (gebouwgebonden), dan wel gebiedsgericht 'in balans' te brengen.*

*De nieuwe norm voor alle bestaande gebouwen en woningen is 'tenminste label B', tenzij investeren in opwekken slimmer of efficiënter is dan besparen. Er komen concrete energieplannen per pand.*

#### Uitwerking

Deze energieplannen moeten nog worden opgesteld en waren nog niet beschikbaar bij het opstellen van dit beleidsplan.

Op dit moment zijn voor de gemeentelijke gebouwen en woningen onderstaande energielabels afgegeven.

Naam gebouw	Energie-label	Jaar Afgifte	Eigen gebruik of verhuur
Kindercentrum De Driehoek Nieuwleusen	B	2010	Verhuur
Kulturhus De Mozaïek Lemelerveld	A	2010	Verhuur
Cichoreifabriek	A	2017	Verhuur
Witte villa	A	2017	Verhuur
Gemeentehuis Dalfsen	A	2010	Eigen
't Olde Gemientehuis Nieuwleusen	G	2010	Eigen en verhuur
Zwembad Gerner	E	2010	Eigen
Zwembad De Meule	D	2010	Eigen
Westermolen			Verhuur
Gemeentewerf Dalfsen	B	2010	Eigen
Brandweerkazerne Dalfsen	D	2010	Verhuur
Gemeentewerf Lemelerveld	A	2010	Eigen
Brandweerkazerne Lemelerveld	A	2010	Verhuur
Gemeentewerf Nieuwleusen	B	2010	Eigen
Brandweerkazerne Nieuwleusen	B	2010	Tijdelijk eigendom Veiligheidsregio
Dienstgebouw begraafplaats Welsum	G	2010	Eigen

Columbarium begraafplaats Welsum	G	2010	Eigen
Dienstgebouw begraafplaats Nieuwleusen	G	2010	Eigen
Woning Franse Pad 24 Dalfsen	E	2010	Verhuur
Woning Vechtstraat 11 Dalfsen	E	2010	Verhuur
Woning Schaapmanstraat 10 Oudleusen	F	2010	Verhuur

Een aantal afgegeven labels zijn niet meer actueel vanwege reeds uitgevoerde werkzaamheden.

Voorgesteld wordt om nieuwe labels op te laten stellen en de actuele labels te verwerken in de op te stellen energieplannen.

## 6.2 Gemeentelijk en maatschappelijk elektriciteitsverbruik duurzaam opgewekt

In het beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 is onderstaande tekst opgenomen:

*De gemeentelijke en maatschappelijke panden verbruiken veel elektriciteit. Deze elektriciteit willen we zoveel mogelijk zelf duurzaam opwekken door bijvoorbeeld zonnepanelen op het dak. Overige elektriciteit kopen we duurzaam in, waarbij zogenaamde 'sjoemelstroom' moet worden vermeden. Van sjoemelstroom is sprake als de leverancier stroom inkoop via de handelsmarkt en 'vergroent' met bijvoorbeeld certificaten van waterkrachtcentrales uit Noorwegen.*

*De afgelopen jaren zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en op een klein aantal gemeentelijke panden zijn daadwerkelijk zonnepanelen geplaatst. De overige daken zijn zonder aanvullende maatregelen niet geschikt voor zonnepanelen. Onderzoek naar zonnepanelen op alternatieve locaties is niet uitgevoerd.*

*De benodigde elektriciteit die we als gemeente inkopen heeft het predikaat 'groene stroom'. Een deel van deze elektriciteit is echter niet 100% procent 'groen', maar afgekocht via certificaten. Er staat een nieuwe aanbesteding voor onze elektriciteitsinkoop voor de deur. Bij maatschappelijke panden hebben we beperkt inzicht in het aantal zonnepanelen of de inkoop van groene stroom. De gemeente koopt in de nieuwe aanbesteding alleen echt groene elektriciteit in.*

### Uitwerking

De inkoop voor de levering van elektrische energie is inmiddels uitgevoerd. Wij hebben deelgenomen aan het gezamenlijke inkooptraject met de omliggende regiogemeenten: Dronten, Hardenberg, Kampen, Meppel, Ommen, Steenwijkerland, Westerveld, Zwartewaterland, Zwolle en provincie Overijssel.

Er is een openbare Europese aanbestedingsprocedure gevoerd waaraan vijf leveranciers hebben meegedaan. De opdracht is gegund aan Greenchoice en gaat in per 1 januari 2019. Vanaf 1 januari 2019 nemen wij elektrische energie af dat 100% wordt opgewekt door Nederlandse Wind.

## 6.3 Gemeentelijke panden en nieuwbouwplannen worden gasloos en energieneutraal gemaakt

In het beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 is onderstaande tekst opgenomen:

*Ergieneutraal betekent dat de benodigde energie duurzaam wordt opgewekt. Het streven naar gasloos is hierin een belangrijk middel. Voor de gemeentelijke panden houdt gasloos in dat ze zonder gasaansluiting kunnen functioneren.*

*Geen enkel gemeentelijk gebouw is momenteel gasloos. Bij ver- en nieuwbouw zijn duurzame installaties al wel zoveel mogelijk toegepast.*

*In het meerjarenonderhoudsplan voor de gemeentelijke panden wordt het afkoppelen van het aardgasnet toegevoegd. Daarbij sluiten we aan bij natuurlijke momenten als een verbouwing of geplande vervanging. Ook benutten we kansen rond de huidige snelle ontwikkeling van gasloze installaties. In 2025 zijn alle gemeentelijke panden gasloos of is een afkoppeling gepland.*

*Momenteel zet de gemeente Dalfsen groengascertificaten van de GFT-vergister van ROVA in voor de gemeentelijke panden. Na het afkoppelen van de panden worden deze certificaten beschikbaar gesteld aan de Dalfser maatschappelijke panden zoals sporthallen en kulturhusen.*

*De kosten voor nieuwe gasloze installaties zullen onderdeel uitmaken van het meerjarenonderhoudsplan voor gemeentelijke gebouwen. Deze investeringen worden door een lagere gasrekening terugverdiend. In het meerjarenonderhoudsplan voor gemeentelijke gebouwen staat een monitorings- en verantwoordingssystematiek, die we aanhouden. Van iedere afkoppeling zal een nieuwsbericht worden opgesteld.*

*Het nieuwe meerjarenonderhoudsplan wordt in 2017 opgesteld. Hierin wordt het afkoppelen van het aardgasnet per pand gepland.*

#### Uitwerking

Het energieneutraal en gasloos maken van de gebouwen is in veel gevallen een complexe materie. Vooral het onderdeel gasloos maken is een grote uitdaging. Dat gaat verder dan het één op één vervangen van de cv ketel. Bij de uitwerking van plannen hiervoor komen al snel vragen op over andere aspecten.

Voorbeelden van de aspecten die spelen op dit onderdeel zijn:

- Gebruik en leeftijd van het gebouw
- Techniek en toevoegen comfort
- Wie is waar voor verantwoordelijk in verhuursituatie
- Financiën, exploitatie en Btw regime

Er is behoefte aan een integrale afweging van alle bovenstaande aspecten.

Voorgesteld wordt daarom om de energieplannen die per gebouw moeten worden opgesteld uit te breiden naar een plan waarin per gebouw alle bovenstaande aspecten worden meegenomen. Dit plan in 2018 en 2019 op te stellen.

Voorgesteld beheer betreffende duurzaamheid periode 2019 – 2023

1 Opstellen nieuwe energielabels in 2019

2 Opstellen energieplan waarin alle aspecten van het energieneutraal en gasloos maken van de gebouwen worden opgenomen in 2019



Zwembad De Meule Nieuwleusen



Zwembad Gerner Dalfsen

## 7 FINANCIEN

De huidige financiële instrumenten voor het beheer en onderhoud van de gebouwen bestaan uit twee elementen: Begroting met jaarkosten en de voorziening groot onderhoud.

### 7.1 Jaarbegroting

De uitgaven en kosten voor het uit te voeren onderhoud worden op twee verschillende manieren ten laste gebracht van de begroting.

1. Direct. Dit betreft kosten zoals energie en water, belastingen, onderhoud gebouwen + installaties
2. Indirect. Groot, planmatig onderhoud, via de voorziening.

Inkomsten voor gebouwen zijn bijvoorbeeld huurinkomsten.

### 7.2 Dotatie voorziening groot onderhoud

Doel van de voorziening groot onderhoud gebouwen is om het uit te voeren meerjarenonderhoud te financieren en daarvoor de benodigde middelen gelijkmatig over de jaren in de begroting op te nemen.

De voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen wordt gevoed met dotaties van de verschillende gebouwen. De hoogte van deze dotaties werd als volgt berekend: het totaal benodigde bedrag voor uit te voeren planmatig onderhoud in de vijf jaren vanaf het begrotingsjaar wordt gedeeld door vijf. De uitkomst van deze deling, het gemiddelde, werd als dotatie opgenomen in de beheersbegroting.

#### 7.2.1 Huidige jaarlijkse dotatie

De gemiddelde jaarlijkse dotatie is in 2013 begroot op € 165.000 per jaar. Vanaf 2015 is een bezuiniging toegepast en wordt werkelijk circa € 110.000 gestort.

#### 7.2.2 Nieuwe jaarlijkse dotatie

Voor het bepalen van de nieuwe jaarlijkse dotatie is gekeken naar de voor en nadelen van de huidige systematiek en de financiële consequenties ervan.

##### Vijfjaarsysteem

Voordeel van de periode van vijf jaar is dat het uit te voeren onderhoud juister kan worden voorspeld.

Nadeel van de periode van vijf jaar is dat de dotatie hoger wordt als in de nieuwe planningsperiode meer onderhoud moet worden uitgevoerd dan in de voorafgaande periode. In de nieuwe planperiode is dat het geval bij enkele gebouwen die eind jaren negentig en begin jaren tweeduizend zijn gebouwd.

Het gemeentehuis is bijvoorbeeld een gebouw waar de komende jaren meer onderhoud moet worden uitgevoerd dan in de afgelopen jaren het geval was. Denk hierbij vooral aan het vervangen van installaties. Het gemeentehuis is ook het grootste gebouw met een BVO van ruim 8.000 m<sup>2</sup>. De bedragen voor uit te voeren onderhoud zijn daarmee ook relatief groot ten opzichte van het totaal.

De gemiddelde dotatie is in het vijfjaarsysteem voor de jaren 2019 - 2023 begroot op € 275.000 per jaar en voor de jaren 2024 - 2028 op € 230.000 per jaar. Een doorkijkje geeft voor de jaren 2029 – 2033 een bedrag van € 315.000 per jaar en voor de jaren 2034 – 2038 een bedrag van € 600.000 per jaar.

Handhaving van het vijfjaarsysteem houdt in dat per vijf jaar behoorlijke sprongen in de dotatie moeten worden gemaakt.



### Tienjaarsysteem

Voordeel van toepassing van een periode van tien jaar is dat verder vooruit wordt gekeken. Bij een periode van 10 jaar worden de totale kosten verdeeld over een langere periode. Het verschil tussen de eerste 5 jaren en de tweede 5 jaren wordt dan geëgaliseerd. Dit is ook toegelicht in de perspectiefnota 2018.

Nadeel van de langere periode van tien jaar is dat hoe verder in de toekomst wordt gepland hoe moeilijker het is om het exacte vervangingsjaar en de exacte kosten te bepalen.

De gemiddelde dotatie is in het tienjaarsysteem voor de jaren 2019 – 2023 begroot op € 250.000 per jaar en voor de jaren 2024 – 2028 op € 270.000 per jaar. Een doorkijkje geeft voor de jaren 2029 – 2033 een bedrag van € 450.000 per jaar.

Invoeren van het tienjaarsysteem levert minder grote sprongen op in de dotatie in de komende vijf jaar perioden.

### **7.2.1 Saldo voorziening**

In bijlage 3 zijn vier overzichten uitgewerkt hoe de voorziening zich ontwikkelt bij vier mogelijke dotatiesystemen op basis van de huidige planning en bij statische omstandigheden.

Hierbij is een planningshorizon van 16 jaar gehanteerd. Op die manier zijn ook de verwachte uitgaven inzichtelijk gemaakt die verder in de toekomst liggen. Uit deze doorkijk blijkt dat de kosten van de onderhoudswerkzaamheden in de toekomst toenemen.

Tevens is in alle overzichten een terugblik opgenomen van de ontwikkeling van de voorziening vanaf 2009.

#### Overzicht A

In dit overzicht is de dotatie vastgesteld op het huidige bedrag van € 110.000 per jaar. Het overzicht geeft aan dat het saldo al vanaf 2019 negatief wordt.

#### Overzicht B

In dit overzicht is de dotatie ingevuld met de gemiddelde berekende dotatie van € 250.000 in de periode 2019 – 2023, € 270.000 in de periode 2024 – 2028 en € 450.000 in de periode 2029 – 2033. Het saldo wordt in dit overzicht negatief in de jaren 2019 en 2023.

#### Overzicht C

In dit overzicht wordt de voorziening in 2018 gevuld met een bedrag van (afgerond) € 930.000 uit de reserve algemeen besteedbaar. Dit bedrag is een optelling van kortingen die vanaf 2010 zijn toegepast en het bedrag van € 500.000 dat in 2015 is overgeheveld vanuit de voorziening naar de reserve. Daarnaast is de jaarlijkse dotatie vastgesteld op de huidige dotatie van € 110.000 per jaar. Het saldo wordt in dit overzicht negatief vanaf 2028.

#### Overzicht D

In dit overzicht wordt de voorziening in 2018 ook gevuld met een bedrag van (afgerond) € 930.000 uit de reserve algemeen besteedbaar. De jaarlijkse dotatie is in dit overzicht vastgesteld op de oorspronkelijke dotatie van € 165.000 per jaar. Het saldo wordt in dit overzicht negatief vanaf 2030.

Voorgesteld wordt om te kiezen voor Overzicht D. In dit overzicht wordt voldoende gespaard om de geplande uitgaven in de komende tien jaar te kunnen doen en wordt de gewenste regelmaat in de meerjarenbegroting het beste gerealiseerd.

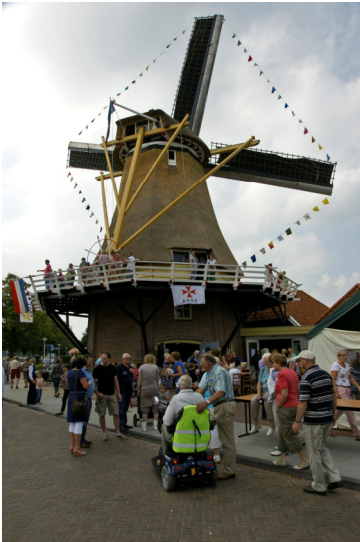
Voorgesteld financieel beheer periode 2019 – 2023:

- 1 De dotatie te berekenen op basis van het gemiddelde van een periode van tien jaar
- 2 Te kiezen voor overzicht D en de jaarlijkse dotatie vanaf 2019 vast te stellen op € 165.000.

## 8 BIJLAGEN

De volgende bijlagen zijn bij dit plan gevoegd:

- 1) Overzicht gebouwen
- 2) Overzicht gemiddelde dotaties vijf jaar en tien jaar
- 3) Prognoses saldo Voorziening groot onderhoud gebouwen
- 4) Toelichting gemeentelijke en juridische kaders
- 5) Toelichting conditiescore en risicoaspecten uitstel onderhoud



Westermolen Dalfsen



Molen Fakkert Hoonhorst



't Olde gemientehuis Nieuwleusen



Politiebureau Dalfsen