

## Beleidsplan onderhoud gemeentelijke gebouwen periode 2013 - 2017

## INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	3
2.	DOELSTELLING BELEIDSPLAN .....	4
3.	BELEID EN KWALITEIT ONDERHOUD GEBOUWEN .....	5
3.1	Huidig beleid en onderhoud .....	5
3.2	Organisatie .....	6
3.3	Kwaliteit van het gebouwonderhoud .....	7
3.4	Energiebeleid en duurzaamheid .....	7
3.4.1	Energielabel.....	7
3.5	Nieuwe beleidsaspecten .....	9
3.5.1	Coalitieakkoord en Raadsdocument 2010 - 2014.....	9
3.5.2	Meerjarenprogramma Klimaat- en duurzaamheid.....	9
3.5.3	Inkoop en aanbestedingen .....	10
3.5.4	Agentschap.nl.....	10
4	WET- EN REGELGEVING .....	11
4.1	Omgevingsvergunning .....	11
4.2	Bouwverordening .....	11
4.3	Brandbeveiligingsverordening .....	11
4.4	Milieuwetgeving .....	11
4.2.1	Milieumeldingen en omgevingsvergunningen .....	11
4.3	Drinkwaterwet.....	12
4.4	Flora en faunawet.....	12
4.5	Arbowetgeving.....	13
4.6	Eisen en voorschriften vergunningen.....	13
5	FINANCIËN .....	14
5.1	Jaarbegroting .....	14
5.2	Dotatie voorziening groot onderhoud .....	14
5.2.1	Saldo voorziening .....	14
5.2.2	Nieuwe jaarlijkse dotatie.....	14
6	AMBITIE .....	16
7	SAMENVATTING .....	17
	Bijlage 1 Overzicht gebouwen.....	18
	Bijlage 2a Overzicht gemiddelde dotaties en uitgaven huidige gebouwen Optie 1 .....	19
	Bijlage 2b Overzicht gemiddelde dotaties en uitgaven gebouwen na sloop Optie 2 .....	20
	Bijlage 3a Ontwikkeling saldo voorziening groot onderhoud huidige gebouwen Optie 1 .....	21
	Bijlage 3b Ontwikkeling saldo voorziening groot onderhoud gebouwen na sloop Optie 2 .....	22

## 1. INLEIDING

Dit "Beleidsplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2013 – 2017" is een actualisatie van de beleidsnota uit 2008. De "Beleidsnota onderhoud gemeentelijke gebouwen 2008 – 2012" is vastgesteld in de vergadering van 24 november 2008 van de gemeenteraad van Dalfsen

Het aantal gebouwen van gemeente Dalfsen is sinds de vaststelling van de beleidsnota in 2008 ongeveer gelijk (circa 25) gebleven maar er zijn wel enkele essentiële mutaties geweest. Sporthal De Schakel te Nieuwleusen is in 2009 overgedragen aan Stichting De Schakel en de gymzaal te Lemelerveld is recent gesloopt. Toegevoegd aan het gebouwenbestand is molen Fakkert te Hoonhorst.

De gebouwen variëren in grootte en worden voor diverse doeleinden gebruikt en ingezet. Het betreft gebouwen voor de gemeentelijke organisatie, gebouwen voor sport, gebouwen voor sociaal culturele doeleinden en gebouwen voor algemeen gebruik. Gezamenlijke deler is dat alle gebouwen worden gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Alle gebouwen bij elkaar hebben een bruto vloeroppervlakte van ruim 21.000 m<sup>2</sup> en vertegenwoordigen een W.O.Z. waarde van in totaal ruim 22 miljoen euro. Zie bijlage 1.

De verwachting is dat de komende jaren nog enkele gebouwen hun functie zullen verliezen of zullen worden gesloopt. Dat zijn het Beatrixgebouw, gebouw 't Gruthuuske en gymzaal Molendijk in verband met de vernieuwbouw van De Trefkoele te Dalfsen, gymzaal Hoonhorst in verband met de nieuwbouw van De Potstal te Hoonhorst, het sanitaire gebouw bij de passantenhaven te Dalfsen in verband met het Waterfront en het gebouwtje op sportpark Gerner in verband met nieuwbouw van het kleedgebouw.

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

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

Door middel van dit beleidsplan 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.

Het beleidsplan is in eigen beheer samengesteld.



- Kindercentrum 't Gruthuuske Dalfsen



- Gemeentewerf Nieuwleusen

## 2. DOELSTELLING BELEIDSPLAN

Doelstelling van dit beleidsplan is om het beleid te bepalen voor de wijze van instandhouding van de gemeentelijke gebouwen voor de periode 2013 t/m 2017.

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

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



- Gemeentetoren Dalfsen



- Woning Vechtstraat 11



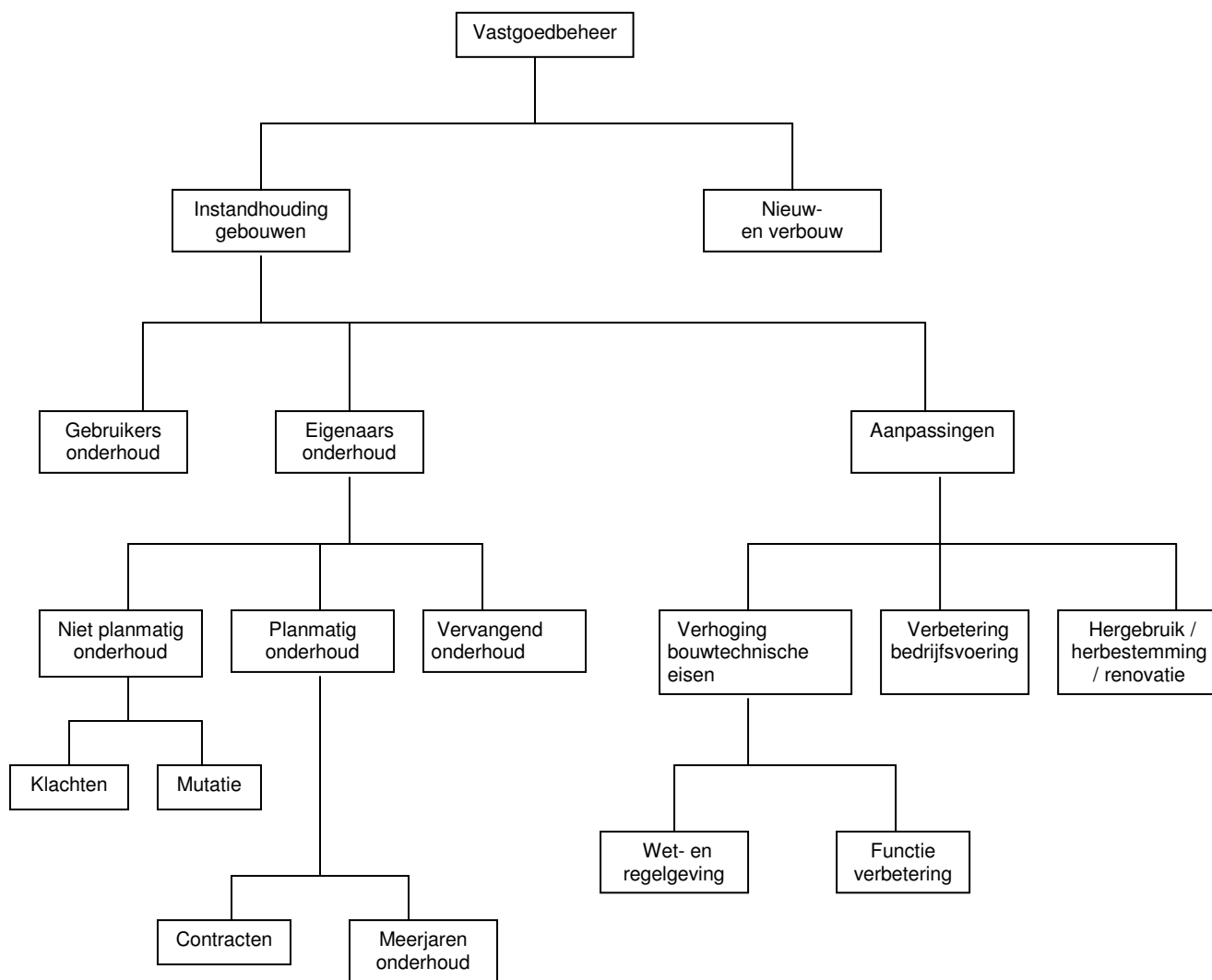
- Woning J. Schaapmanstraat 10

### 3. BELEID EN KWALITEIT ONDERHOUD GEBOUWEN

#### 3.1 Huidig beleid en onderhoud

Vanwege natuurlijke en mechanische invloeden of door gebruik is bij vastgoed sprake van slijtage. Om toch te garanderen dat het gebouw of de gebouwdelen in stand blijven zijn onderhoudsactiviteiten noodzakelijk. Het onderhoud 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 de 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.



• Kindercentrum De Driehoek Nieuwleusen



• Kindercentrum De Driehoek Nieuwleusen

### 3.2 Organisatie

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke vastgoed is ondergebracht bij de afdeling Onderhoud en Beheer van de hoofdafdeling Ruimte en Samenleving. De afdeling Onderhoud en Beheer zorgt er in algemene zin voor dat de eigendommen van de gemeente op een doelmatige wijze in stand worden gehouden. De afdeling heeft één bouwkundig medewerker in de binnendienst en één bouwkundig wijkteammedewerker in de buitendienst.

De meeste planmatige onderhoudswerkzaamheden worden uitbesteed aan derden. De verantwoordelijkheden zijn duidelijk vanwege de korte lijnen. Er is sprake van effectieve uitvoering van onderhoudswerkzaamheden en een goede communicatie met de gebruikers.

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

### 3.3 Kwaliteit van het gebouwonderhoud

In de beleidsnota onderhoud gebouwen 2008 – 2012 zijn onderstaande kwaliteitsniveaus van de gebouwen vastgelegd:

- 1) Gemeentehuis te Dalfsen en 't Olde gemientehuus te Nieuwleusen instandhouden 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.



• Gymzaal Molendijk Dalfsen



• Gemeentewerf Dalfsen

### 3.4 Energiebeleid en duurzaamheid

In de beleidsnota onderhoud gebouwen 2008 – 2012 zijn enkele doelen gesteld op het gebied van energiebeleid en duurzaamheid. Als doelen zijn gesteld om een energielabel te maken voor alle gemeentelijke gebouwen en om te streven naar een hoog niveau van energielabel in alle gemeentelijke gebouwen.

#### 3.4.1 Energielabel

In 2010 zijn voor de gemeentelijke gebouwen en woningen onderstaande energielabels afgegeven.

Naam gebouw	Label
Gemeentehuis Dalfsen	A
't Olde Gemientehuus Nieuwleusen	G

Naam gebouw	Label
Gemeentewerf Dalfsen	B
Brandweerkazerne Dalfsen	D
Brandweerkazerne + gemeentewerf Lemelerveld	A
Brandweerkazerne + gemeentewerf Nieuwleusen	B
Zwembad Gerner	E
Zwembad De Meule	D
Gymzaal Molendijk	F
Gymzaal Hoonhorst	G
Dienstgebouw begraafplaats Welsum	G
Columbarium begraafplaats Welsum	G
Dienstgebouw begraafplaats Nieuwleusen	G
Kindercentrum De Driehoek Nieuwleusen	B
Politiebureau Dalfsen	F
Beatrixgebouw Dalfsen	G
Kindercentrum 't Gruthuske Dalfsen	G
Kulturhus De Mozaïek Lemelerveld	A
Woning Franse Pad 24 Dalfsen	E
Woning Vechtstraat 11 Dalfsen	E
Woning Schaapmanstraat 10 Oudleusen	F

In de achterliggende rapporten bij deze labeling is tevens aangegeven welke maatregelen genomen kunnen worden om een hoger label te verkrijgen. Met de uitvoering van deze maatregelen is tot nu toe echter terughoudend omgegaan. De nieuwere gebouwen hebben allen een hoog label gekregen: labels A en B.

Voor de oudere gebouwen is een laag energielabel afgegeven. Een aantal van deze oudere gebouwen zal echter binnen afzienbare tijd worden gesloten en/of gesloopt. Om deze reden zijn tot nu toe geen maatregelen genomen in: gymzaal Molendijk en gymzaal Hoonhorst, het Politiebureau, Beatrixgebouw en gebouw 't Gruthuske.

De gebouwtjes op de begraafplaatsen hebben eveneens een laag energielabel, maar hebben tevens een laag energieverbruik. De uitvoering van de voorgestelde maatregelen zou bij deze gebouwtjes niet tot een hoger energielabel leiden.

Voor de gebouwen van de beide openluchtzwembaden is eveneens een relatief laag energielabel afgegeven. De meeste energie van beide zwembaden wordt echter verbruikt voor het opwarmen en rondpompen van het zwemwater. De besparingsmogelijkheden zijn echter alleen afgegeven voor de gebouwen. Uitvoering van deze maatregelen zou hier leiden tot slechts één hoger label. Voorgesteld wordt om de energiebesparingsmogelijkheden van beide zwembaden nader uit te diepen.

De energielabels voor de drie woningen kunnen worden gebruikt bij een eventuele toekomstige verkoop.





- Columbarium begraafplaats Welsum



- Gymzaal Hoonhorst

Het gebouw van 't Olde gemientehuus te Nieuwleusen heeft het lage label G gekregen. In dit gebouw zijn inmiddels energiezuinig Led lampen gemonteerd. Tevens wordt binnenkort het platte dak gerenoveerd en daarbij voorzien van isolatie. Onderzocht wordt nog om de begane grondvloer te voorzien van isolatie. Na uitvoering van deze maatregelen kan het label worden verhoogd naar label E.

De brandweerkazerne en gemeentewerf te Dalfsen heeft respectievelijk energielabel D en B gekregen. Zoals nu is te voorzien blijft dit gebouw nog langdurig in gebruik waardoor het zinvol lijkt om het energielabel van dit gebouw wel te gaan verhogen. Het gebouw is gebouwd in 1985 en dus intussen bijna 30 jaar oud. In het meerjarenplan staat daarom voor de komende jaren divers groot onderhoud gepland. Voorgesteld wordt om gelijktijdig hiermee energiebesparende maatregelen te treffen.

### 3.5 Nieuwe beleidsaspecten

Voor de nieuwe periode 2013 – 2017 moet rekening gehouden worden met onderstaande afspraken en overeenkomsten:

#### 3.5.1 Coalitieakkoord en Raadsdocument 2010 - 2014

In het coalitieakkoord 2010 – 2014 zijn geen specifieke uitgangspunten betreffende duurzaamheid benoemd. In het raadsdocument 2010 – 2014 is onderstaande tekst opgenomen betreffende het aspect duurzaamheid:

“De gemeenteraad heeft in de vorige periode besloten zich actief in te zetten voor het mondiale duurzaamheidsvraagstuk. Hiertoe is eind 2008 het ambitieuze klimaat- en duurzaamheidsbeleid vastgesteld. Primair richt dit duurzaamheidsbeleid zich op duurzame energie, energiebesparing en het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. In de komende raadsperiode willen we het begrip duurzaamheid verbreden naar andere beleidsterreinen.”

#### 3.5.2 Meerjarenprogramma Klimaat- en duurzaamheid

De ambities van de gemeente ten aanzien van duurzaamheid zijn vastgelegd in het meerjarenprogramma Klimaat- en duurzaamheid 2009 – 2012. Doel van het klimaat- en duurzaamheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is het realiseren van een CO<sub>2</sub>-neutraal Dalfsen.

### 3.5.3 Inkoop en aanbestedingen

In het in 2009 door de gemeenteraad vastgestelde inkoop- en aanbestedingsbeleid is een paragraaf opgenomen over duurzaam inkopen. Doelstelling is om in 2015 100 % duurzaam in te kopen. Hierbij worden eisen gesteld aan de leveranciers en aan de producten. Praktisch wordt hiertoe aansluiting gezocht bij het uitvoeringsprogramma Duurzaam Inkopen van SenterNovem. In opdracht van het Ministerie van VROM worden door SenterNovem criteria ontwikkeld waaraan leveranciers en producten dienen te voldoen. SenterNovem is inmiddels opgegaan in de organisatie Agentschap.nl.

Onderdeel van duurzaam inkopen is tevens om efficiënt te werken door het aantal leveranciers en aannemers te beperken. De eerste aanzet hiertoe is gezet voor het gemeentehuis te Dalfsen waar zowel het jaarlijks onderhoud als het meerjaren onderhoud door middel van inkoop is ondergebracht bij één uitvoeringspartij. Deze uitvoeringspartij heeft een opdracht gekregen voor twee jaar met de optie om de opdracht te verlengen voor nog eens twee jaar.

De ervaringen van dit inkoopproces worden betrokken bij toekomstige inkoop- en aanbestedingen.

### 3.5.4 Agentschap.nl

Agentschap NL is onderdeel van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De werkzaamheden zijn te verdelen in de volgende vier activiteiten: Informeren en adviseren, Financieren, Netwerken en Uitvoeren wet- en regelgeving. Bij het beheer en onderhoud van de gebouwen wordt gebruik gemaakt van de kennis die via de site van Agentschap.nl ter beschikking wordt gesteld.



• Begraafplaats Nieuwleusen



• Kulturhus De Mozaiek Lemelerveld

Voorgesteld beleid betreffende kwaliteit en duurzaamheid periode 2013 – 2017

- 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
- 4) Gebouwen die ook in de (midden)lange termijn in stand blijven verder te verduurzamen
- 5) Duurzame aspecten te betrekken bij de inkoop en aanbestedingen van beheer en onderhoudsprojecten

## **4 WET- EN REGELGEVING**

Net als andere organisaties en instellingen heeft de gemeente zelf ook te maken met wet- en regelgeving. In de beleidsnota 2008 – 2012 is vastgelegd om als gemeente een voorbeeldfunctie te vervullen op het gebied van wet- en regelgeving. De naleving van de voorschriften en eisen is een verantwoordelijkheid van de budgethouder maar wordt praktisch uitgevoerd door de afdeling Onderhoud en Beheer.

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

### **4.1 Omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning is in werking getreden op 1 oktober 2010. De omgevingsvergunning is gebaseerd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In de omgevingsvergunning zijn ruim 25 andere vergunningen opgenomen. De omgevingsvergunning is van toepassing als er wordt gebouwd, verbouwd of anderszins iets aan het gebouw c.q. omgeving wordt veranderd. Onder de omgevingsvergunning valt ook de vroegere milieuvergunning.

### **4.2 Bouwverordening**

De meest recente bouwverordening van gemeente Dalfsen is op 28 oktober 2009 in werking getreden. Daarna zijn er twee wijzigingen geweest: per 1 oktober 2010 en per 1 april 2012.

### **4.3 Brandbeveiligingsverordening**

De brandbeveiligingsverordening 2012 van gemeente Dalfsen is gelijktijdig met de laatste wijziging van de bouwverordening op 1 april 2012 in werking getreden.

De brandbeveiligingsverordening is een belangrijke verordening voor de gemeentelijke gebouwen omdat daarin het veilig gebruik van inrichtingen (voor mensen toegankelijke ruimten) wordt geregeld. Op basis van de brandbeveiligingsverordening is het is verboden zonder of in afwijking van een door het college verleende gebruiksvergunning een inrichting in gebruik te hebben of te houden, voor zover daarin:

- a. meer dan 75 personen tegelijk aanwezig zullen zijn; of,
- b. aan meer dan 10 personen bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft; of,
- c. aan meer dan 10 personen jonger dan 12 jaar, of aan meer dan 10 lichamelijk of geestelijk gehandicapte personen dagverblijf zal worden verschaft.

Voor de gemeentelijke gebouwen zijn vooral de punten a. en c. van toepassing. Indien van toepassing is voor ieder gebouw de bijbehorende gebruiksvergunning afgegeven.

### **4.4 Milieuwetgeving**

Het doel van milieuwet- en regelgeving is het beperken van gezondheidsrisico's, veiligheidsrisico's en milieurisico's en hinder ten gevolge van menselijke activiteiten. Om deze risico's en overlast te beperken zijn er landelijke wetten en regels en is er de Algemeen Plaatselijke Verordening. Voor bedrijfsactiviteiten zijn er specifieke milieuvoorschriften. Om te zorgen dat deze regels worden nageleefd, worden bedrijven gecontroleerd volgens het omgevingsprogramma.

#### **4.2.1 Milieumeldingen en omgevingsvergunningen**

Bedrijven die vallen onder bijlage 1 van het Besluit Omgevingsrecht moeten een melding doen of een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. Bedrijven die onder dit besluit vallen heten "inrichtingen". Bijna alle bedrijven zijn "inrichtingen". Ongeveer 80% van de inrichtingen valt onder een melding. De overige "inrichtingen" moeten een omgevingsvergunning aanvragen

Op het gebied van milieuwetgeving is voor de gebouwen (inrichtingen) van gemeente Dalfsen geen omgevingsvergunning van toepassing. Er zijn echter wel inrichtingen waarvoor een milieumelding is gedaan en waarvoor milieuregels gelden.

### 4.3 Drinkwaterwet

Per 1 juli 2011 zijn de Drinkwaterwet en het Drinkwaterbesluit in werking getreden als opvolgers van respectievelijk de Waterleidingwet en het Waterleidingbesluit. In het Drinkwaterbesluit wordt nadere uitwerking gegeven aan een aantal bepalingen uit de Drinkwaterwet.

De drinkwaterwet is van toepassing voor de gebouwen van gemeente Dalfsen omdat het (drink)water in deze gebouwen veelal ter beschikking wordt gesteld aan derden. De regeling legionellapreventie in drinkwater en warm tapwater uit de drinkwaterwet is in het bijzonder belangrijk.

Voor alle gebouwen is een Risico Inventarisatie en Evaluatie gemaakt en indien nodig is een beheersplan opgesteld. Jaarlijks wordt een controle uitgevoerd op de eventuele aanwezigheid van de legionellabacterie. Gelukkig is de bacterie tot nu toe niet aangetroffen in de waterleidinginstallaties in de gemeentelijke gebouwen.



• Zwembad De Meule



• Zwembad Gerner Dalfsen

### 4.4 Flora en faunawet

De flora en faunawet is vastgesteld op 1 april 2002 ter bescherming van flora en fauna in Nederland. De flora en faunawet is een samenvoeging van diverse bestaande wetten op dit gebied.

Om de werkzaamheden aan en in de gemeentelijke eigendommen en gebieden correct te laten verlopen werden gemeenten verplicht om een gedragscode te hebben. Gemeente Dalfsen heeft deze gedragscode samen met de gemeenten Staphorst en Zwartewaterland in 2010 gemaakt en vastgesteld. De gedragscode is vervolgens op 7 maart 2011 goedgekeurd door het ministerie van EZ/LenI. Het voordeel van de gedragscode is dat ontheffingen niet meer noodzakelijk zijn, mits de gedragscode nageleefd wordt. Een goedgekeurde gedragscode heeft een geldigheidsduur van 5 jaar voor alle in de gedragscode beschreven categorieën.

De gedragscode is van toepassing op het beheer en onderhoud van de gebouwen maar vooral ook als gebouwen gesloopt worden. Onderdeel van de gedragscode is de uitvoering van een

natuurtoets. De natuurtoets is nodig om vast te stellen of er beschermde dier- of plantensoorten aanwezig zijn in of nabij het gebouw.

#### 4.5 Arbowetgeving

De Arbeidsomstandighedenwet bestaat uit vier niveaus. Dit zijn in volgorde van belangrijkheid:

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

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

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

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

Voorgesteld voortgezet beleid betreffende wet- en regelgeving periode 2013 – 2017:

- 1) Aanvraag vergunning en naleving voorschriften en eisen is verantwoordelijkheid van de budgethouder
- 2) Aanvraag vergunning en naleving voorschriften en eisen praktisch uit te laten voeren door de afdeling Onderhoud en Beheer
- 3) Voorschriften en eisen uit de diverse vergunningen te combineren in één logboek per object c.q. gebouw
- 4) Voorbeeldfunctie te vervullen op gebied van wet- en regelgeving

## 5 FINANCIËN

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

### 5.1 Jaarbegroting

De uitgaven en kosten voor het uit te voeren onderhoud worden op twee verschillende manieren ten laste gebracht van de begroting. Van ieder gebouw is een productnummer aangemaakt en opgenomen in de jaarbegroting. Op dit productnummer worden de jaarlijkse kosten geboekt maar tevens wordt hierop de dotatie van de storting in de voorziening groot onderhoud gebouwen geboekt.

De jaarkosten van de gebouwen zijn opgebouwd uit diverse posten zoals: energie en water, belastingen, onderhoud gebouwen + installaties, onderhoud inventaris, schoonmaakonderhoud, verzekeringen, telefoon, manuren gemeentelijke medewerkers.

### 5.2 Dotatie voorziening groot onderhoud

De voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen is in 1995 ingesteld om pieken en dalen in de jaarbegroting te voorkomen door de gebouwen planmatig te onderhouden.

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

De voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen wordt gevoed met dotaties van de verschillende gebouwen. De hoogte van deze dotaties wordt 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, wordt als dotatie opgenomen in de beheersbegroting.

Gemiddelde dotatie = In formulevorm:

$$\text{Dotatie} = \text{€ / jaar} \frac{\text{Uitgaven planmatig onderhoud in 5 jaar}}{5}$$

Hierbij wordt ook rekening gehouden met het aanwezige saldo van de voorziening. De afgelopen jaren is daarom een korting op de dotatie toegepast.

#### 5.2.1 Saldo voorziening

De verwachte stand van de voorziening op 1 januari 2013 is: € 650.000,=. In het beleidsplan 2008 – 2012 is als ondergrens voor de voorziening een saldo van circa € 500.000,= gehanteerd en een saldo van circa € 1.000.000,= als bovengrens. De verwachte stand van de voorziening per 1 januari 2013 past binnen deze grenzen.

#### 5.2.2 Nieuwe jaarlijkse dotatie

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

In bijlage 2a en 2b zijn twee opties uitgewerkt voor de hoogtebepaling van de nieuwe jaarlijks benodigde dotatie voor de voorziening groot onderhoud gebouwen. In optie 1 in bijlage 2a is de gemiddelde dotatie berekend op basis van het huidige gebouwenbestand zonder rekening te

houden met sloop en/of afstoten van gebouwen. In optie 2 in bijlage 2b is de gemiddelde dotatie berekend op basis van het toekomstige gebouwenbestand waarbij wel rekening gehouden is met sloop en/of afstoten van gebouwen.

Voorgesteld voortgezet financieel beleid periode 2013 – 2017:

- 1) De nieuwe jaarlijkse dotatie vast te stellen op basis de berekening van optie 2 in bijlage 2b waarbij rekening gehouden is met sloop en/of afstoten van gebouwen
- 2) Op basis van deze berekening is de jaarlijkse dotatie geraamd op een bedrag van € 165.000,=



- Politiebureau Dalfsen



- Zwembad Gerner Dalfsen

## 6 AMBITIE

In de gebouwennota 2008 is vastgesteld om een hoog ambitieniveau te hanteren bij het beheer en onderhoud van de gemeentelijke gebouwen.

Er zijn geen aanleidingen om dit hoge ambitieniveau in de nieuwe beleidsperiode te verlagen. De opdrachten die er liggen op gebied van energie en duurzaamheid en wet- en regelgeving zijn nog steeds hoog.

Het aanwezige gebouwenareaal van de gemeente is in goede staat. In de aanstaande jaren worden enkele oudere gebouwen gesloten en/of gesloopt. Voor de gebouwen die in eigendom van gemeente blijven is het vernietiging van kapitaal om het hoge niveau van onderhoud en het daarmee ongestoord gebruik van de gebouwen te verlagen.

Gezien de volgende argumenten:

- De gemeente heeft ongeveer 25 gebouwen in beheer en onderhoud
- De huidige onderhoudskwaliteit van deze gebouwen is goed
- Het beheer en onderhoud wordt uitgevoerd met een pragmatisch werkend management
- Er is een geautomatiseerd systeem van meerjaren onderhoudsplanung
- Er zijn voldoende middelen in de voorziening voor groot onderhoud
- De gemeente heeft een voorbeeldfunctie op het gebied van energie en duurzaamheid en wet- en regelgeving

Wordt voorgesteld om een hoog ambitieniveau te blijven hanteren bij het beheer en onderhoud van de gemeentelijke gebouwen in de periode 2013 – 2017



• 't Olde gemientehuis Nieuwleusen

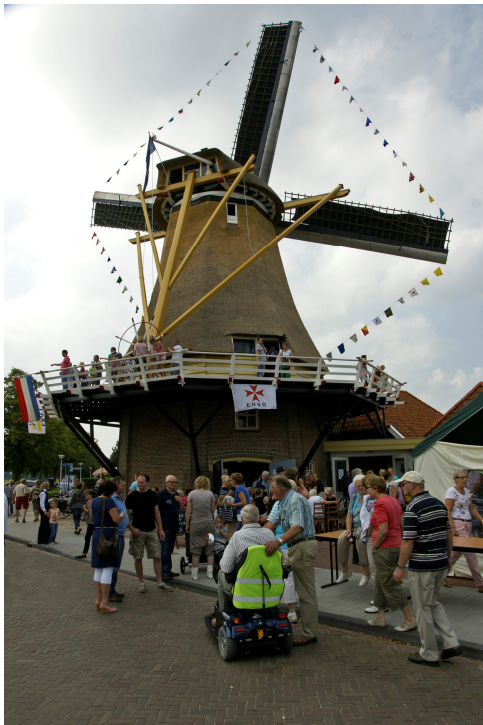


• Gemeentehuis Dalflen



## 7 SAMENVATTING

- 1) Beleid voor de instandhouding van de gemeentelijke gebouwen voor de periode 2013 t/m 2017 vast te stellen volgens dit beleidsplan
- 2) Huidig systeem van uitvoering planmatig onderhoud op basis van de meerjaren onderhoudsplanning te handhaven
- 3) Vanwege de voorbeeldfunctie een hoge ambitie te blijven nastreven voor het instandhoudings-onderhoud
- 4) Huidige financiële instrumenten te handhaven en de nieuwe gemiddelde dotatie voor de voorziening groot onderhoud gebouwen vast te stellen op € 165.000,= per jaar



• Westermolen Dalfsen



• molen Fakkert Hoonhorst

## Bijlage 1

### Overzicht gebouwen

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

Product-groep	Product-Nummer	Product	Toelichting	Plaats	Bruto vloer opp. in m <sup>2</sup>	WOZ waarde
Sport	4530210	Zwembad Gerner		Dalfsen	476	1.037.000
	4530230	Zwembad De Meule		Nieuwleusen	343	789.000
	4530320	Gymzaal Molendijk		Dalfsen	497	283.000
	4530340	Gymzaal Hoonhorst		Hoonhorst	367	145.000
Sportvelden	4531110	Sportpark Gerner	Dienstgebouwtje	Dalfsen	37	17.000
			Trafogebouwtje		14	
Oudheidkunde en musea	4541010	Westermolen	Molen	Dalfsen	240	111.000
			Bijgebouw		156	
	4541015	Molen Fakkert	Molen	Hoonhorst	181	132.000
			Molenschuur		90	--
4541020	Gemeentetoren		Dalfsen	109	--	
Openbaar groen en openlucht-recreatie	4560100	Bellingeweer	Hooiberg	Dalfsen	25	--
	4560110	Passantenhaven	Sanitair gebouw	Dalfsen	23	194.000
Lijkbezorging	4724000	Begraafplaats Ruitenborghstraat	Dienstgebouw	Dalfsen	20	--
	4724010	Begraafplaats Nieuwleusen	Dienstgebouw	Nieuwleusen	41	38.000
			Dienstgebouw		49	
			Stallingsruimte		52	
4724020	Begraafplaats Welsum	Columbarium	Dalfsen	121	193.000	
Woningexploitatie en woningbouw	4820000	Woningen in algemene dienst	Schaapmanstraat 10	Oudleusen	120	242.000
			Vechtstraat 11	Dalfsen	170	361.000
Huisvesting binnendienst	5001010	Gemeentehuis		Dalfsen	8.080	11.803.000
	5001020	't Olde gemientehuus		Nieuwleusen	568	471.000
Huisvesting buitendienst	5012000	Brandweerkazerne + gemeentewerf	Hoofdgebouw	Dalfsen	2.638	1.534.000
			Stallingsruimte		249	
	5012010	Brandweerkazerne + gemeentewerf		Lemelerveld	532	468.000
	5012020	Brandweerkazerne + gemeentewerf	Hoofdgebouw	Nieuwleusen	1.359	1.041.000
Stallingsruimte			229		192.000	
Gebouwen algemeen	5020010	Politiebureau	Hoofdgebouw	Dalfsen	408	341.000
			Woning Franse Pad 24		132	--
	5020031	Kindercentrum De Driehoek		Nieuwleusen	787	1.027.000
	5020032	Kulturhus De Mozaiek		Lemelerveld	1.806	1.681.000
	5020040	Beatrixgebouw		Dalfsen	1.067	409.000
	5020050	Kindercentrum 't Gruthuuske		Dalfsen	302	213.000
Totaal bruto m <sup>2</sup> vloeroppervlakte gemeentelijke gebouwen en woningen					21.118 m <sup>2</sup>	
Totaal WOZ waarde gemeentelijke gebouwen en woningen						€ 22.722.000

**Bijlage 2a**

## Optie 1 Overzicht gemiddelde dotaties en uitgaven huidige gebouwen

Overzicht gemiddelde dotaties en uitgaven huidige gebouwen							
Nr.	Omschrijving	Gemiddelde dotatie over 5 jaar periode 2013-2017 incl. b.t.w.*	Geplande uitgaven 2013 incl. b.t.w.*	Geplande uitgaven 2014 incl. b.t.w.*	Geplande uitgaven 2015 incl. b.t.w.*	Geplande uitgaven 2016 incl. b.t.w.*	Geplande uitgaven 2017 incl. b.t.w.*
1	Nieuw gemeentehuis Dalfsen	45.369	41.634	40.036	67.864	24.164	54.496
2	't Olde gemientehuus Nieuwleusen	9.351	1.813	8.697	36.246	0	0
3	Gemeentewerf + brandweerkazerne Dalfsen	30.564	3.021	29.740	103.749	16.311	0
4	Gemeentewerf + brandweerkazerne Lemelerveld	2.724	543	0	0	1.809	0
5	Gemeentewerf + brandweerkazerne Nieuwleusen	2.886	0	0	0	0	14.429
6	Politiebureau + woning	2.820	0	0	6595	6.959	545
7	Kindercentrum De Driehoek	3.494	0	12.931	0	0	4.541
8	Kulturhus De Mozaiek	2.116	9852	0	0	0	727
9	Beatrixgebouw	10.076	0	11.931	0	15.046	23.405
10	Kindercentrum 't Gruthuuske	2.326	0	9.981	0	0	1.647
11	Westermolen	4.145	0	4.444	0	1.201	15.082
11	Molen Fakkert	4.923	0	2.402	0	19.606	2.609
12	Gemeentetoren	1.790	330	0	7.446	0	1.173
13	Zwembad Gerner	18.637	13.582	43.174	5.472	29.9050	1.051
14	Zwembad De Meule	21.993	18.255	65.887	0	24.621	1.201
15	Gymzaal Molendijk	3.826	0	0	6.918	11.712	497
17	Gymzaal Hoonhorst	5.329	8.749	13.184	0	0	4.710
19	Sportpark Gerner	1.199	2.418	0	3.276	0	300
20	Beeldende Kunst	5.296	1.201	25.281	0	0	0
21	Begraafplaats Dalfsen	500	1.918	0	0	0	583
22	Begraafplaats Nieuwleusen	1.966	472	9.356	0	0	0
23	Begraafplaats Welsum	2.072	0	8.867	0	0	1.494
24	Park Bellingeweer	205	0	0	1.026	0	0
25	Passantenhaven	0	0	0	0	0	0
26	Woningen	2.998	0	6.269	8.719	0	0
	Totaal	186.873	103.788	292.180	247.311	151.334	139.757
	Totaal afgerond	185.000	100.000	290.000	250.000	150.000	140.000

\* inclusief btw = inclusief de niet compensabele btw

**Bijlage 2b**

## Optie 2 / Overzicht gemiddelde dotaties en uitgaven gebouwen na sluiting / sloop

Overzicht gemiddelde dotaties en uitgaven gebouwen na sluiting / sloop							
Nr.	Omschrijving	Gemiddelde dotatie over 5 jaar periode 2013-2017 incl. b.t.w.*	Geplande uitgaven 2013 incl. b.t.w.*	Geplande uitgaven 2014 incl. b.t.w.*	Geplande uitgaven 2015 incl. b.t.w.*	Geplande uitgaven 2016 incl. b.t.w.*	Geplande uitgaven 2017 incl. b.t.w.*
1	Nieuw gemeentehuis Dalfsen	45.369	41.634	40.036	67.864	24.164	54.496
2	't Olde gemientehuus Nieuwleusen	9.351	1.813	8.697	36.246	0	0
3	Gemeentewerf + brandweerkazerne Dalfsen	30.564	3.021	29.740	103.749	16.311	0
4	Gemeentewerf + brandweerkazerne Lemelerveld	2.724	543	0	0	1.809	0
5	Gemeentewerf + brandweerkazerne Nieuwleusen	2.886	0	0	0	0	14.429
6	Politiebureau + woning	2.820	0	0	6595	6.959	545
7	Kindercentrum De Driehoek	3.494	0	12.931	0	0	4.541
8	Kulturhus De Mozaiek	2.116	9852	0	0	0	727
9	Beatrixgebouw	0	0	0	0	0	0
10	Kindercentrum 't Gruthuuske	0	0	0	0	0	0
11	Westermolen	4.145	0	4.444	0	1.201	15.082
12	Molen Fakkert	4.923	0	2.402	0	19.606	2.609
13	Gemeentetoren	1.790	330	0	7.446	0	1.173
14	Zwembad Gerner	18.637	13.582	43.174	5.472	29.9050	1.051
15	Zwembad De Meule	21.993	18.255	65.887	0	24.621	1.201
16	Gymzaal Molendijk	0	0	0	0	0	0
17	Gymzaal Hoonhorst	0	0	0	0	0	0
18	Sportpark Gerner	0	0	0	0	0	0
19	Beeldende Kunst	5.296	1.201	25.281	0	0	0
20	Begraafplaats Dalfsen	500	1.918	0	0	0	583
21	Begraafplaats Nieuwleusen	1.966	472	9.356	0	0	0
22	Begraafplaats Welsum	2.072	0	8.867	0	0	1.494
23	Park Bellingeweer	205	0	0	1.026	0	0
24	Passantenhaven	0	0	0	0	0	0
25	Woningen	2.998	0	6.269	8.719	0	0
	Totaal	164.119	92.621	257.084	237.116	124.576	109.199
	Totaal afgerond	165.000	90.000	260.000	240.000	125.000	110.000

\* inclusief btw = inclusief de niet compensabele btw

**Bijlage 3a**

Optie 1 Ontwikkeling saldo voorziening groot onderhoud gebouwen bij alle huidige gebouwen

Ontwikkeling saldo voorziening groot onderhoud gebouwen				
Alle huidige gebouwen				
Op basis van gemiddelde dotatie periode 5 jaar → 2013 – 2017				
Afgeronde getallen				
	Saldo 1 januari	Storting	Uitgaven	Saldo 31 december
Saldo 1 januari 2013	650.000			
Storting 2013		185.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2013			100.000	
Saldo 31 december 2013				735.000
Saldo 1 januari 2014	735.000			
Storting 2014		185.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2014			290.000	
Saldo 31 december 2014				630.000
Saldo 1 januari 2015	630.000			
Storting 2015		185.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2015			250.000	
Saldo 31 december 2015				565.000
Saldo 1 januari 2016	565.000			
Storting 2016		185.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2016			150.000	
Saldo 31 december 2016				600.000
Saldo 1 januari 2017	600.000			
Storting 2017		185.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2017			140.000	
Saldo 31 december 2017				645.000

**Bijlage 3b**

Optie 2 Ontwikkeling saldo voorziening groot onderhoud gebouwen na sluiting c.q. sloop

Ontwikkeling saldo voorziening groot onderhoud gebouwen				
Gebouwen na sluiting / sloop				
Op basis van gemiddelde dotatie periode 5 jaar → 2013 – 2017				
Afgeronde getallen				
	Saldo 1 januari	Storting	Uitgaven	Saldo 31 december
Saldo 1 januari 2013	650.000			
Storting 2013		165.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2013			90.000	
Saldo 31 december 2013				725.000
Saldo 1 januari 2014	725.000			
Storting 2014		165.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2014			260.000	
Saldo 31 december 2014				630.000
Saldo 1 januari 2015	630.000			
Storting 2015		165.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2015			240.000	
Saldo 31 december 2015				555.000
Saldo 1 januari 2016	555.000			
Storting 2016		165.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2016			125.000	
Saldo 31 december 2016				595.000
Saldo 1 januari 2017	595.000			
Storting 2017		165.000		
Uitgaven voor uitvoering meerjaren onderhoudsplan 2017			110.000	
Saldo 31 december 2017				650.000