

# Beheerplan

## Gebouwen

Gemeente Gooise Meren

Opdrachtgever	Gerard Rill
Assetmanager	Jeannette Hensbergen en Patrick Zeilemaker (interim)
Afdeling	BORG
Datum	07-06-2021
Identificatie	2194485

# Inhoudsopgave

## Inhoud

<b>Samenvatting</b>	<b>3</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Assetmanagement gebouwen	6
1.2 Doelstellingen assetmanagement	7
1.3 Leeswijzer	8
<b>2 Areaal</b>	<b>9</b>
2.1 Gebouwen	9
2.2 Uitzonderingen en aandachtspunten beheer en onderhoud van gebouwen	10
2.3 Ontwikkelingen met betrekking tot het areaal	10
<b>3 Prestaties</b>	<b>12</b>
3.1 Kernwaarden gemeente	12
3.2 Doelstellingen Gooise Meren	12
3.3 Prestatiefactoren beheer en onderhoud (B&O)	14
3.4 Vertaling naar doelstellingen beheer en onderhoud en prestaties	16
3.5 Kwaliteitsniveau gebouwen	17
3.6 Wet- en regelgeving	17
<b>4 Grootste risico's</b>	<b>18</b>
<b>5 Beheerstrategie</b>	<b>20</b>
5.1 Inspectieprogramma	20
5.2 Onderhoudsprogramma	21
5.3 Assetmanagement en innovatie	22
5.4 Uitvoering beheer en onderhoud	23
<b>6 Financiën</b>	<b>24</b>
6.1 Beschikbaar budget onderhoudskosten	24
6.2 Toelichting scenario's	25
6.3 Onderhoudskosten op basis van huidig beleidskader (Scenario Huidig Beleid)	29
6.4 Toelichting verschil tussen beschikbaar en benodigd budget	30
6.5 Effect scenario's op onderhoudskosten	31
6.6 Investerings in energiebesparing en asbestsanering	32
<b>7 Ontwikkeling en monitoring</b>	<b>33</b>
7.1 Onderzoek en ontwikkeling	33
7.2 Monitoring	34
<b>BIJLAGE 1 Wet- en regelgeving</b>	<b>35</b>
<b>BIJLAGE 2 Stakeholders</b>	<b>37</b>
<b>BIJLAGE 3 Data</b>	<b>39</b>
<b>BIJLAGE 4 Begrippenlijst</b>	<b>40</b>
<b>BIJLAGE 5 Gebouwen voor niet-wettelijke taken (btw niet terugvorderbaar)</b>	<b>43</b>

# Samenvatting

Voor u ligt het Beheerplan Gebouwen van Gooise Meren. Het beheerplan is gebaseerd op bestaand beleid zoals vastgesteld door de gemeenteraad in 2018, en beschrijft de strategie om met ons vastgoed bij te dragen aan het realiseren van gemeentelijke doelstellingen en de uitvoering van gemeentelijke taken. Het bezit van vastgoed is geen doel op zich maar een middel, in aanvulling op andere instrumenten en middelen. Het Beheerplan Gebouwen beschrijft de aanpak van het beheer en onderhoud van de gebouwen en de financiële consequenties voor de periode 2022-2025. Deze financiële opgave wordt opgenomen in de programmabegroting 2022-2025. Voor het groot onderhoud wordt een voorziening ingericht die is gebaseerd op een actuele meerjarenonderhoudsplanung voor de periode 2022 – 2031 (10 jaar).

Tegenover de onderhoudskosten en investeringen die in dit beheerplan zijn opgenomen, staan inkomsten (baten) die door een deel van de vastgoedportefeuille wordt gegenereerd als gevolg van verhuur, gebruik en parkeervergoedingen. Uitzondering hierop zijn de dienstgebouwen van de gemeente. Daarnaast worden er gebouwen beheert op gemeentelijke begraafplaatsen en sportaccommodaties. Circa 1/3 deel van de vastgoedportefeuille wordt gebruikt voor niet-wettelijke taken van de gemeente.

## Areaal

Het Beheerplan Gebouwen beschrijft het beheer van de assets, die onderdeel zijn van het areaal gebouwen. De vastgoedportefeuille van Gooise Meren bestaat uit 143 gebouwen, onderverdeeld in de categorieën: Gemeentelijke dienstverlening/publieke dienst, Maatschappelijk vastgoed, Commercieel vastgoed en Bijzonder vastgoed.

## Prestaties

Beheer en onderhoud is geen doel op zich, maar een middel om bij te dragen aan de doelstellingen van de gemeente. In dit hoofdstuk zijn de gemeentelijke doelstellingen vertaald naar meetbare prestatie-eisen voor het beheer en onderhoud van de gebouwen. Deze prestatie-eisen zijn uitgangspunten voor de beheerstrategie. Op het gebied van het beheer en onderhoud van gebouwen zijn in de Programmabegroting 2021-2024 specifieke doelstellingen benoemd.

Beleidsdocumenten, die de kaders en uitgangspunten voor het beheer van de gebouwen bevatten, zijn de Visie Buitenruimte en het Strategisch Accommodatiebeleidsplan. Voor het beheer en onderhoud zijn prestatiefactoren uitgewerkt, gebaseerd op de doelstellingen van de gemeente. Dit beheerplan vertaalt de prestatiefactoren naar prestatie-eisen en een beheerstrategie voor de gebouwen. Nog niet voor alle prestatiefactoren zijn goed meetbare prestatie-eisen geformuleerd en vastgelegd in beleid.

## Grootste risico's

Er zijn diverse risico's die het realiseren van de prestaties, die dit plan tot doel heeft, kunnen doorkruisen. Denk daarbij aan gebreken aan bouwdelen, installaties of constructie-onderdelen. Aan de andere kant zijn er risico's zoals brandveiligheid of legionella besmetting. Maar ook aanwezigheid van asbest. Met de maatregelen, die zijn opgenomen in het onderhoudsprogramma, wordt gezorgd dat de onderhoudstoestand van de assets overeenkomt met het gekozen kwaliteitsniveau. De maatregelen in het inspectie- en onderhoudsprogramma zijn de basis van de langetermijnstrategie voor het beheer van het areaal gebouwen.

## Beheerstrategie

De assets in dit plan dragen gedurende hun levenscyclus bij aan de doelstellingen van Gooise Meren. Om de optimale balans te vinden tussen prestaties, risico's en kosten worden beheer- en onderhoudsmaatregelen opgesteld en wordt onderhoud uitgevoerd. In het Beheerplan zijn de prestaties en de risico's beschreven, die het behalen en/of behouden van deze prestaties bedreigen. Binnen het inspectieprogramma wordt de kwaliteit van de gebouwen gemonitord aan de hand van inspecties en wettelijke keuringen. Binnen het onderhoudsprogramma worden de maatregelen van het gepland of groot-, periodiek- en storingsonderhoud uitgevoerd. Met de strategie voor het

assetmanagement en het inzetten van innovaties kan Gooise Meren de assets van het areaal gebouwen slim beheren en inspelen op toekomstige trends en ontwikkelingen.

### Financiën

De jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten, die nodig zijn om het prestatieniveau op de huidige wijze voort te zetten overeenkomstig het huidige beleid en het huidige beschikbare budget (2022-2024) zijn opgenomen in onderstaande tabellen.

Omschrijving	2022	2023	2024	2025
Budget huidige begroting	€ 512.283	€ 512.283	€ 512.283	€ 0
Raming benodigd	€ 549.199	€ 549.199	€ 549.199	€ 549.199
<b>Extra benodigd</b>	<b>€ 36.916</b>	<b>€ 36.916</b>	<b>€ 36.916</b>	

Tabel 1: Extra benodigd budget periodiek- en storingsonderhoud t.o.v. budget

De extra kosten m.b.t. onderhoud t.l.v. de exploitatie wordt veroorzaakt door het kostenverhogend effect van de niet-terug te vorderen btw voor onderhoud aan gebouwen die gebuikt/verhuurd worden voor niet-wettelijke taken

Omschrijving	2022	2023	2024	2025
Budget huidige begroting	€ 381.643	€ 642.916	€ 940.725	€ 0
Raming benodigd	€ 573.397	€ 797.867	€ 1.105.489	€ 1.255.764
<b>Extra benodigd</b>	<b>€ 191.754</b>	<b>€ 154.951</b>	<b>€ 164.764</b>	

Tabel 2: Extra benodigd budget groot onderhoud t.o.v. budget

Voor wat betreft de extra kosten voor groot onderhoud t.l.v. de onderhoudsvoorziening geldt dat per jaar circa € 90.000,- extra kosten zijn opgenomen als gevolg van niet terugvorderbare btw. De overige extra kosten de komende drie jaar worden veroorzaakt door het (naar aanleiding van inspecties) vervroegen van liftvervanging in het Streekarchief Naarden (2024) en De Kazerne in Muiden (2023) en het onderhoud aan het COV-gebouwtje in Muiden (2022). Deze kosten waren al opgenomen in de onderhoudsplanning en -raming. Deze worden alleen naar voren gehaald in de tijd. Het COV-gebouwtje is onlangs in beheer gekomen van BORG. Het gebouw wordt verhuurd voor € 1,- en de gebruiker zou het onderhoud zelf moeten doen, maar doet dit niet. Om kapitaalvernietiging tegen te gaan pakken wij het achterstallig onderhoud op en de portefeuillemanager is in gesprek met de huurder/gebruiker om (een deel van) de kosten te verhalen.

De raming betreft de geraamde uitgaven in een jaar. De jaarlijkse kosten groot onderhoud voor de programmabegroting bestaat uit de dotatie voor de onderhoudsvoorziening. Zie onderstaande tabel

Omschrijving	2022	2023	2024	2025
Dotatie huidige begroting	€ 922.352	€ 922.352	€ 922.352	€ 0
Raming dotatie benodigd	€ 953.149	€ 953.149	€ 953.149	€ 953.149
<b>Verhoging dotatie</b>	<b>€ 30.797</b>	<b>€ 30.797</b>	<b>€ 30.797</b>	

Tabel 3: Verhoging dotatie t.o.v. budget

Naast een meerjarenonderhoudsplanning en -begroting is er ook een raming opgesteld ten behoeve van investeringen voor energiebesparingsmaatregelen aan onze eigen gebouwen. De opgestelde raming komt uit op een investering van € 2.300.000 voor de komende 10 jaar.

Het komende jaar wordt er een uitvoeringsplan uitgewerkt voor het verduurzamen van onze vastgoedportefeuille, gelijktijdig wordt het Strategisch Accommodatiebeleidsplan geactualiseerd.

De investeringen (beleidsinvesteringen) zijn niet meegenomen in dit beheerplan, maar worden meegenomen in de Perspectiefnota's 2023-2026.

<i>Investerings</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027-2032</i>
<b>Energiebesparing gebouwen</b>	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 1.200.000
<b>Asbestsanering</b>	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 180.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 230.000</b>	<b>€ 230.000</b>	<b>€ 230.000</b>	<b>€ 230.000</b>	<b>€ 1.380.000</b>

*Tabel 4: Investerings 2023-2032*

In dit beheerplan zijn naast de huidige situatie drie alternatieve scenario's voor het onderhoudsregime opgenomen.

### **Ontwikkeling en monitoring**

Uit de verschillende hoofdstukken komen onderzoeks- en ontwikkelingsvragen naar voren, waarmee Gooise Meren de beheerstrategie naar een hoger niveau kan brengen. Ook het monitoren van de prestaties van alle assets, maar ook van de onderzoeks- en ontwikkelingsvragen, is van cruciaal belang voor het door ontwikkelen van assetmanagement. Deze onderzoeks- en ontwikkelingsvragen zijn samen met de planning, waarin is vermeld wanneer deze gerealiseerd worden, in dit beheerplan opgenomen.

# 1 Inleiding

Voor u ligt het Beheerplan Gebouwen van Gooise Meren. Het plan beschrijft de strategie om met ons vastgoed bij te dragen aan het realiseren van gemeentelijke doelstellingen en de uitvoering van gemeentelijke taken. Het bezit van vastgoed is geen doel op zich maar een middel, in aanvulling op andere instrumenten en middelen.

Tegenover de onderhoudskosten en investeringen die in dit beheerplan zijn opgenomen, staan inkomsten (baten) die door een deel van de vastgoedportefeuille wordt gegenereerd als gevolg van verhuur, gebruik en parkeervergoedingen. Uitzondering hierop zijn de dienstgebouwen van de gemeente. Daarnaast worden er gebouwen beheert op gemeentelijke begraafplaatsen en sportaccommodaties. Circa 1/3 deel van de vastgoedportefeuille wordt gebruikt voor niet-wettelijke taken van de gemeente.

## 1.1 Assetmanagement gebouwen

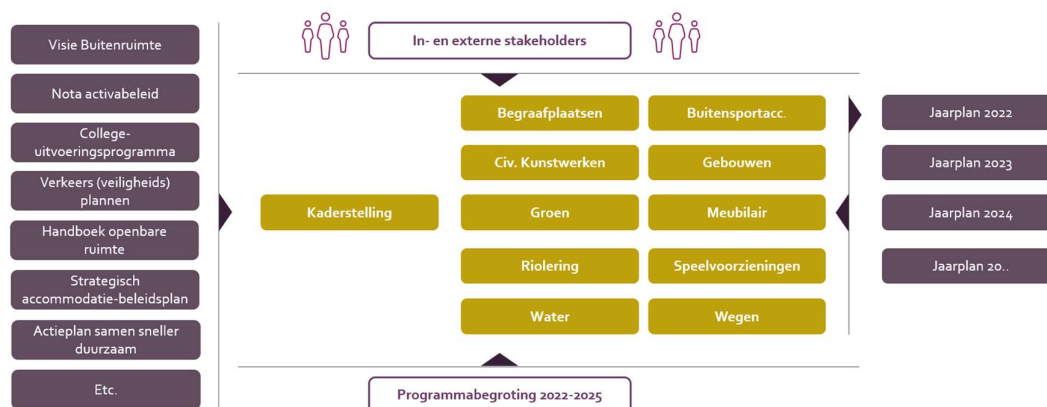
### Scope

Het Beheerplan Gebouwen is gebaseerd op bestaand beleid, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in 2018. Het beheerplan beschrijft de aanpak van het beheer en onderhoud van de gebouwen en de financiële consequenties voor de periode 2022-2025. Deze financiële opgave wordt opgenomen in de programmabegroting 2022-2025. Voor het groot onderhoud wordt een voorziening ingericht die is gebaseerd op een actuele meerjarenonderhoudsplanning voor de periode 2022 – 2031 (10 jaar).

Dit beheerplan geeft daarnaast een doorkijk naar de geraamde financiële opgave voor de komende 50 jaar.

### Kaders

In het beheerplan is het beheer en onderhoud gekoppeld aan de kaders zoals die beschreven zijn in het college-uitvoeringsprogramma (CUP), de Visie Buitenruimte (januari 2018) en het Strategisch Accommodatiebeleidsplan (januari 2018). Maar ook de kaders die zijn vastgelegd in wet- en regelgeving (onder andere het Besluit Begroting en Verantwoording en het Bouwbesluit 2012), de Nota Activabeleid Gooise Meren en overige bestuurlijk vastgelegde kaders.

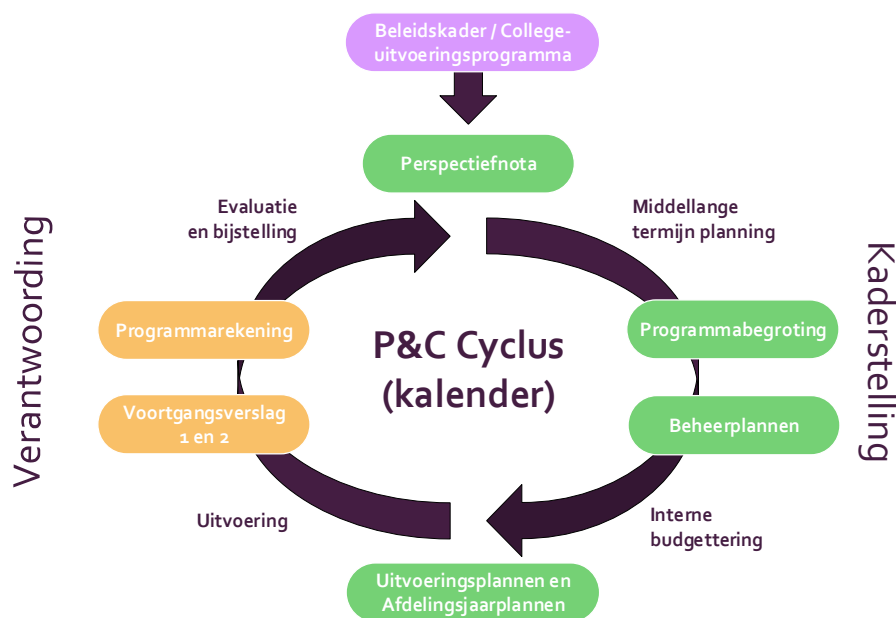


Figuur 1: Algemene schematische weergave van het beleidskader voor de Beheerplannen van de gemeente

### Relatie met planning- en controlecyclus

In Figuur 2 is de planning- en controlecyclus afgebeeld. Het geeft duiding aan de functie van het beheerplan in de planning- en controlecyclus. Deze cyclus wordt gevoed vanuit het CUP, het beleidskader en de Perspectiefnota en loopt met de klok mee. De rechterzijde van het figuur laat zien welk beleid kader stellend is voor het beheer en onderhoud van de gebouwen. De financiële kaders voor het beheer van de gebouwen staan in de programmabegroting. De kaders voor de wijze waarop

het beheer en onderhoud van de gebouwen wordt uitgevoerd staan in het beheerplan. De uitwerking van deze kaders, hoe het beheer en onderhoud wordt uitgevoerd, staat beschreven in het uitvoeringsplan (jaarplan) Gebouwen. De uitvoering van het beheer en onderhoud van de gebouwen gebeurt op basis van het uitvoeringsplan. In de linkerzijde van de cyclus vindt de verantwoording van de voortgang van het beheer en onderhoud plaats in de bestuurlijke rapportages. Er vindt evaluatie plaats van de behaalde prestaties vergeleken met in het uitvoeringsplan geplande prestaties. De uitkomsten van de evaluatie kunnen aanleiding geven tot bijstelling van de kaders in de beheerplannen en de programmabegroting.



*Figuur 2: Schematische weergave Planning- en controlecyclus*

### **Assetmanagement**

Gooise Meren wil haar geld zo efficiënt mogelijk besteden voor het beste resultaat (effect) in de gemeente. Assetmanagement, ook wel risico gestuurd beheer genoemd, zorgt voor een optimale inzet van publieke middelen en zoekt naar een goede balans tussen risico's, prestaties en kosten.

### **Assets**

Voor het realiseren van onze gemeentelijke doelstellingen en taken, beheert en onderhoudt Gooise Meren diverse objecten. Denk daarbij aan bruggen, riolen, groenstroken en gebouwen. Die objecten worden assets genoemd. De assets, die in dit plan centraal staan zijn de gebouwen. Hoofdstuk 2 van dit plan geeft een overzicht van de vastgoedportefeuille van Gooise Meren.

## **1.2 Doelstellingen assetmanagement**

### **Doelgerichte keuze van maatregelen**

Gooise Meren monitort alle assets aan de hand van inspecties, risicoanalyses en rendementsberekeningen. Als de belangrijkste risico's in kaart zijn gebracht, is duidelijk welke knelpunten met voorrang moeten worden aangepakt. Daarbij wordt gekozen voor de maatregel met het meeste rendement voor de gemeente.

### **Beheer gebouwen**

Gooise Meren werkt aan een aantrekkelijke gemeente middels slim beheer en onderhoud en het sturen op het gebruik van de openbare ruimten en de gemeentelijke gebouwen. De ontwikkelingen in de politiek-bestuurlijke omgeving, de dynamiek van de gemeente en de mogelijkheden van de moderne technologie vragen van Gooise Meren om permanent te blijven werken aan het vakmanschap van haar

medewerkers, de (werk)processen en ondersteunende systemen. Altijd in nauw contact en afstemming met partners binnen en buiten de gemeente en steeds vanuit de erkenning dat de gebruikers en huurders van onze gebouwen en onze inwoners centraal staan. Om hieraan te kunnen blijven voldoen, zetten wij vanuit het CUP in op de volgende vier speerpunten; vernieuwend samenwerken, verduurzaming, kwaliteit van de leefomgeving en financieel zorgvuldig/economisch vitaal.

### **Innovatie**

Aanpassing en vernieuwing vragen om innovaties: nieuwe producten, diensten en werkwijzen die zorgen voor betere resultaten in het beheer en onderhoud van onze gebouwen. Betere resultaten omdat ze duurzamer of circulair zijn, omdat ze beter aansluiten bij de wensen van de gebruikers, huurders, inwoners of omdat ze een slimmer gebruik van data mogelijk maken. Innovaties worden vaak in samenwerking met de markt ontwikkeld. Enkele voorbeelden van innovaties in het beheer van gebouwen zijn resultaatgericht samenwerken met aannemers, meer sensor- en data gestuurd onderhoud van installaties.

### **Dienstverlening**

Als gemeente hebben we een belangrijke rol als het gaat om het eigendom, beheer en onderhoud van maatschappelijk- en historisch vastgoed. Dit vraagt een dienstverlenende en open houding. Weten wat er leeft en speelt bij o.a. sportclubs, onderwijsinstellingen en welzijnsorganisaties. We luisteren goed naar wensen en behoeften van de gebruikers van deze gebouwen. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de gebruikers van de gebouwen voor onze ambtelijke organisatie of commercieel vastgoed, alleen dan vanuit een zakelijkere benadering. Uiteraard hebben wij bij al onze gebouwen aandacht voor een goede afhandeling van klachten, storingsmeldingen en andere signalen.

## **1.3 Leeswijzer**

Dit beheerplan bestaat uit 7 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 is de inleiding;
- Hoofdstuk 2 beschrijft de assets van het areaal gebouwen, die centraal staan in dit beheerplan;
- Hoofdstuk 3 gaat in op de prestaties en maakt een vertaalslag van de gemeentedoelstellingen naar beheer;
- Hoofdstuk 4 gaat in op de grootste risico's op de prestaties van de assets en een eerste inzicht in beheersmaatregelen, die nodig zijn om het huidige kwaliteitsniveau in stand te houden en/of te verbeteren;
- Hoofdstuk 5 is een uitwerking van de beheerstrategie, waarbij ingegaan wordt op inspectie, onderhoud en innovatie & assetmanagement;
- Hoofdstuk 6 biedt inzicht in de bijbehorende financiën. In dit hoofdstuk zijn beheersscenario's uitgewerkt en vergeleken met elkaar op basis van kosten, prestaties en risico's, wat leidt tot een voorkeursscenario.
- Hoofdstuk 7 tenslotte geeft een weergave van onderzoeks- en ontwikkelvraagstukken voor de doorontwikkeling van het assetmanagement van het areaal gebouwen. Daarnaast staat in dit hoofdstuk hoe de voortgang van het assetmanagement in de planperiode van dit beheerplan wordt gemonitord.

De bijlagen gaan achtereenvolgens in op de onderwerpen:

- Bijlage 1 Wet- en regelgeving,
- Bijlage 2 Stakeholders,
- Bijlage 3 Data;
- Bijlage 4 Begrippenlijst,
- Bijlage 5 Gebouwen voor niet-wettelijke taken (btw niet terugvorderbaar)



## 2 Areaal

Dit hoofdstuk beschrijft de nadere toelichting op assets die onderdeel zijn van het Beheerplan Gebouwen.

### 2.1 Gebouwen

De vastgoedportefeuille van Gooise Meren bestaat uit 142 gebouwen. In het Strategisch Accommodatiebeleidsplan onderscheiden we de volgende categorieën gebouwen:

1. **Publiekelijk vastgoed (gemeentelijke dienstverlening/publieke dienst)**  
Huisvesting voor medewerkers van de gemeente, parkeergarages, gebouwen op begraafplaatsen, muziektenten, openbare toiletten, etc.
2. **Maatschappelijk vastgoed**  
Onderwijsgebouwen, multifunctionele accommodaties (MFA), gymzalen (bewegingsonderwijs), sportaccommodaties, gebouwen t.b.v. kunst en cultuur, gebouwen t.b.v. zorg en welzijn, etc.
3. **Commercieel vastgoed**  
Woningen en commercieel verhuurd bedrijfstvastgoed (inclusief kinderdagverblijven).
4. **Bijzonder vastgoed**  
Strategisch vastgoed en historisch vastgoed.

Onderstaande tabel bevat het overzicht van de verschillende bouwtypes naar de categorieën en hun omvang binnen het areaal van de gebouwen.

Areaal		Omvang (stuks)
<b>1. Publiekelijk vastgoed</b>		
Dienstgebouwen	Gemeentehuizen	1
	Gemeentewerven	3
	Overig	3
Opstallen begraafplaatsen		5
Parkeergarages		4
Overig		5
<b>2. Maatschappelijk vastgoed</b>		
Sportaccommodaties	Gebouwen op sportparken	11
	Zwemaccommodaties	2
	Overig sport	4
Schoolgebouwen		38
Gymzalen		15
Multifunctionele accommodaties (MFA)		2
<b>3. Commercieel vastgoed</b>		
Kantoor/bedrijfsruimten		16
Woningen		12
<b>4. Bijzonder vastgoed</b>		
Strategisch vastgoed		19
Historisch erfgoed		3
<b>Totaal</b>		<b>143</b>

Tabel 5: Overzicht areaal gebouwen naar types en subtypes (peildatum 01-03-2021).

## 2.2 Uitzonderingen en aandachtspunten beheer en onderhoud van gebouwen

Voor **schoolgebouwen** geldt aparte regelgeving. De huidige wet gaat ervan uit dat het schoolbestuur juridisch eigenaar is van een schoolgebouw. De gemeente draagt enkel zorg voor de huisvesting. Als een school het gebouw niet meer nodig heeft gaat het eigendom weer terug naar de gemeente (economisch claimrecht). Om die reden zijn deze type gebouwen buiten het beheerplan Gebouwen gehouden. Dit geldt ook voor 5 gymzalen die direct verbonden zijn met een schoolgebouw en ook door het schoolbestuur in beheer zijn genomen.

Voor de **zwemaccommodaties** is gekozen voor extern beheer. Groot-, periodiek en storingsonderhoud wordt uitgevoerd door een gespecialiseerd bureau, Sportfondsen. De door hun aangeleverde begrotingen worden getoetst en jaarlijkse dotaties worden afgesproken. Deze werkzaamheden vallen onder de verantwoordelijkheid van de discipline Sport (M&O) en zijn niet opgenomen in het beheerplan Gebouwen.

De gemeente heeft enkele locaties die zijn opgenomen in een **Vereniging van Eigenaren (VvE)**. De jaarlijkse afdracht voor onderhoud en beheer aan deze VvE's zijn in het beheerplan Gebouwen opgenomen. Investerings- en Verduurzaming valt onder regie van de VvE en zijn niet meegenomen in het beheerplan Gebouwen.

Voor een aantal gebouwen zijn in het verleden (voor de fusie) **huur- en gebruiksovereenkomsten** afgesloten waarbij een zeer lage vergoeding is afgesproken en de verantwoordelijkheid voor het dagelijks/klein en soms ook voor het uitvoeren van groot onderhoud is neergelegd bij de huurder/gebruiker. Bij een aantal gebouwen heeft dit geleid tot achterstallig onderhoud. Om kapitaalvernietiging te voorkomen heeft BORG meerjarenonderhoudsplanningen opgesteld en het groot onderhoud in dit beheerplan opgenomen. De portefeuillemanager van M&O is in gesprek met deze huurders/gebruikers om de huur- en gebruiksovereenkomsten aan te passen en kosten in rekening te brengen.

Aan **De Nieuwe Vaart in Bussum** staat een pand ten behoeve van het Vijzelgemaal. Onderhoud en beheer van het bouwkundige gedeelte wordt uitgevoerd door de asset Gebouwen. De kosten komen ten laste van de asset Riolering en is om die reden dan ook niet in het beheerplan Gebouwen opgenomen.

## 2.3 Ontwikkelingen met betrekking tot het areaal

Voor diverse locaties zijn er ontwikkelingen die in de nabije toekomst invloed hebben op het beheerplan Gebouwen. Te weten:

- **Parkeergarage De Olmen** ligt in een gebiedsontwikkeling en er wordt onderzocht of nieuwbouw een optie is. In de Perspectiefnota 2021 is hiervoor in 2023 en 2024 een totale investering geraamd van € 7.500.000. Vooralsnog is in dit beheerplan geen rekening gehouden met sloop-nieuwbouw of renovatie (levensduurverlenging) en is de parkeergarage nog volledig in de meerjarenonderhoudsplanning en -raming en dit beheerplan opgenomen. Wel zijn de nog uit te stellen werkzaamheden doorgeschoven naar 2026 (totaal circa € 1.000.000,-).
- Voor de **brandweerkazerne in Muiden** wordt nieuwbouw gerealiseerd. De huidige locatie wordt enkel nog met storings- en periodiek onderhoud onderhouden. Met als einde exploitatiejaar 2023. Voor de nieuwbouw is nog niet vastgesteld of de gemeente-eigenaar blijft van dit pand en hoe de beheertaken worden weggezet. Een besluit hierover kan op de langere termijn van invloed zijn op het beheerplan Gebouwen.
- In Muiderberg is er een planontwikkeling gaande voor het realiseren van **een Integraal Kind Centrum (IKC)**. Dit is vooralsnog gepland op de locatie van de gemeentewerf in Muiderberg.

Vooralsnog is de gemeentewerf volledig in de meerjarenonderhoudsplanning en -raming opgenomen totdat er een besluit over deze locatie is genomen.

- Voor onderwijs is er **tijdelijke huisvesting** gecreëerd aan de Amsterdamsestraatweg 12a/b in Naarden. Deze locatie wordt voor de komende 10 jaar beheerd door de afdeling BORG en is als zodanig opgenomen in de beheerplannen. Met als einde exploitatiejaar 2031. Het voornemen is dat de locatie dan wordt meegenomen in de gebiedsontwikkeling aldaar. Het besluit hierover kan op de langere termijn van invloed zijn op het beheerplan Gebouwen.
- De gevolgen en uitrol van het **Harmonisatiebeleid Sport** moeten nog worden verwerkt in de meerjarenonderhoudsplanningen en -raming en het beheerplan. Het is op dit moment nog niet duidelijk wat de gevolgen zijn. Dit is afhankelijk van de mate waarin sportclubs het onderhoud en beheer van kleedkamers zelf gaan uitvoeren of bij de gemeente laten.
- Er is een toezegging gedaan aan **sportvereniging NVC** in Naarden dat aansluitend op de herindeling en aanleg van de nieuwe sportvelden de kleedkamers worden verplaatst en vervangen door nieuwbouw. Door de beleidsmedewerker Sport wordt een projectvoorstel/plan gemaakt inclusief budget. Na realisatie (2022) wordt er een meerjarenonderhoudsplanning en -raming opgesteld en opgenomen in het beheerplan.
- **Sportcomplex Bredius** is op dit moment in ontwikkeling. Er is een tijdelijke voorziening getroffen voor de huisvesting van de sportclubs. De huidige locatie is in beheer bij de sportclubs. Zodra de sporthal Bredius wordt opgeleverd (verwachting medio 2022) zal er een nieuwe meerjarenonderhoudsplanning en -raming worden opgesteld en worden toegevoegd aan het areaal van asset gebouwen. Dit zal financieel van invloed zijn op het beheerplan Gebouwen.
- Bij **sportpark Zuid** is men voornemens een opslag te realiseren. Zodra de opslag wordt opgeleverd (verwachting medio 2022) zal er een nieuwe meerjarige onderhoudsbegroting worden opgesteld en worden toegevoegd aan het areaal van asset gebouwen. Dit zal financieel van invloed zijn op het beheerplan Gebouwen.
- De **gemeentewerven in Naarden en Bussum** moeten worden uitgebreid en aangepast. Na realisatie van de in ontwikkeling zijnde plannen, moeten de gevolgen worden verwerkt in de meerjarenonderhoudsplanning en -raming en dit beheerplan.
- Het pand van de **voormalige bibliotheek in Naarden** aan de Van Limburg Stirumlaan is door de gemeente aangekocht en zal in beheer worden genomen najaar 2021. Ook voor dit pand moet daarna en inspectie worden uitgevoerd en een meerjarenonderhoudsplanning en -raming worden opgesteld. Dit heeft invloed op de hoogte van de voorziening in het beheerplan.
- Begin volgend jaar komt het pand van de **P.C. Hooftschool aan de Constantijn Huygenslaan 1** in Muiden weer in eigendom van de gemeente. Voor dit pand moet een meerjarenonderhoudsplanning en -raming worden opgesteld. Dit heeft invloed op de hoogte van de voorziening in het beheerplan.

## 3 Prestaties

Beheer en onderhoud is geen doel op zich, maar een middel om bij te dragen aan de doelstellingen van de gemeente. In dit hoofdstuk zijn de gemeentelijke doelstellingen vertaald naar meetbare prestatie-eisen voor het beheer en onderhoud van de gebouwen. Deze prestatie-eisen zijn uitgangspunten voor de beheerstrategie.

### 3.1 Kernwaarden gemeente

De missie van Gooise Meren is:

- Samen wonen, werken, ondernemen en recreëren in een groen en historisch gebied

De missie is vertaald naar de drie kernwaarden die beschrijven hoe Gooise Meren het beheer van de gebouwen uitvoert.

#### 1. Vertrouwen

- We doen wat we zeggen en zeggen wat we doen, zodat we verantwoordelijkheid kunnen ontvangen en nemen en ruimte hebben om te leren.

#### 2. Samenwerken

- We kijken verder dan het beheer en onderhoud van enkel de gebouwen en stemmen het beheer af op andere assetcategorieën;
- We zoeken de samenwerking met collega's en externe partijen en gaan met elkaar in gesprek;
- We plaatsen vraagstukken in een ruime maatschappelijke context en zorgen voor verbindingen binnen de samenleving;
- We zijn een netwerkorganisatie;
- We gaan uit van de eigen kracht en de "samenredzaamheid" van de samenleving.

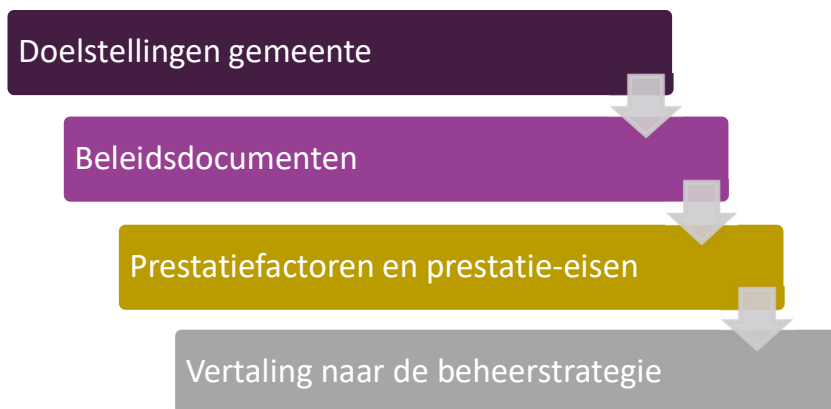
#### 3. Ondernemen

- We starten zelf initiatieven en we pakken zaken proactief op;
- We zoeken altijd naar mogelijkheden om te verbeteren;
- We denken mee om zaken mogelijk te maken, ook als dat buiten de gebaande paden is.

### 3.2 Doelstellingen Gooise Meren

De vastgoedportefeuille (gebouwen) draagt bij aan het realiseren van de doelstellingen van Gooise Meren. De doelstelling van assetmanagement is om de gebouwen gedurende hun levensduur zoveel mogelijk waarde te laten toevoegen aan Gooise Meren. Het gaat hierin om de balans tussen prestaties, risico's en kosten. Met het beheer en onderhoud worden deze de prestaties en risico's gemonitord en op niveau gehouden.

Voor de asset gebouwen staan de doelstellingen in de programmabegroting, de Visie Buitenruimte en het Strategisch Accommodatiebeleidsplan. Deze doelstellingen zijn nog niet allemaal eenduidig uitgewerkt en 'doorvertaald' in beleid. De komende periode wordt het Strategisch Accommodatiebeleidsplan geactualiseerd, inclusief het meetbaar maken van prestaties door het formuleren van prestatie-eisen.



Figuur 3: Vertaling van doelstellingen naar prestatie-eisen voor het areaal gebouwen.

Doelstellingen uit de programmabegroting 2021-2024 en Visie Buitenruimte

- Doelmatige inzet maatschappelijk vastgoed
  - Terugdringen leegstand, matchen huisvestingsvraag en -aanbod
  - We bezitten openbare gebouwen die voor een breed publiek toegankelijk zijn of voor een specifieke doelgroep zoals onderwijshuisvesting
  - Waar mogelijk afstoten van commercieel vastgoed
- Helderheid, gelijkheid en compliance bij inzet van vastgoed
  - Gebruikskosten van gemeentelijk vastgoed doorbelasten naar gebruiker
  - Toetsing (en aanpassing) bestaande huur- en pachtovereenkomsten aan wet Markt en Overheid
  - Verwerken gevolgen van harmonisatiebeleid voor buitensportaccommodaties voor vastgoedportefeuille en exploitatiekosten
- Duurzame inzet van vastgoed
  - Uitwerken ambitie om in 2030 de vastgoedportefeuille energieneutraal te krijgen (inclusief onderwijshuisvesting)
  - We optimaliseren waar mogelijk het energielabel gelijktijdig met het uitvoeren van onderhoud door het uitwerken van duurzame meerjarenonderhoudsplanningen
  - Nieuw te bouwen gemeentelijk vastgoed is toegankelijk voor iedereen
  - Implementeren Escó-contract (15 jaar) voor vijf gemeentelijke gebouwen (energiebesparing i.c.m. beheer en onderhoud)
- Veilige en gezonde gebouwen
  - We maken gebruikers bewust van maatregelen voor een gezond binnenklimaat, legionellapreventie en brandveiligheid
  - We werken binnen de wettelijke kaders van o.a. het Bouwbesluit, de Woningwet en de ARBO- en Milieuwetgeving
- Zelfbeheer en medegebruik
  - We staan open voor zelfbeheer en medegebruik van onze gebouwen of ruimten en houden daarbij rekening met marktwerking

Doelstellingen uit het Strategisch Accommodatiebeleidsplan

- Portefeuillemanagement op basis van een duidelijk afwegingskader voor eigendom met aandacht voor financieel en maatschappelijk rendement
- Duurzaam, veilig en toegankelijk vastgoed
- Helderheid, gelijkheid en transparantie bij de verhuur en ingebruikgeving van vastgoed met marktconforme verhuur of kostendekkende verhuur als uitgangspunt
- Afstoten of herontwikkelen vastgoed binnen de kaders van het gelijkheidsbeginsel en ons inkoopbeleid

### 3.3 Prestatiefactoren beheer en onderhoud (B&O)

Prestatiefactoren zijn thema's die beslissend zijn voor het als dan niet behalen van de gestelde gemeentelijke doelstellingen. De prestatiefactoren voor het beheer van de gebouwen zijn gebaseerd op de doelstellingen van de gemeente. Dit beheerplan vertaalt de prestatiefactoren naar de beheerstrategie van het areaal gebouwen. Nog niet voor alle prestatiefactoren zijn goed meetbare prestatie-eisen geformuleerd en vastgelegd in beleid.



Figuur 4: Prestatiefactoren Gooise Meren

De onderstaande tabel beschrijft welke prestatiefactoren bepalend zijn voor welke ambities en collegedoelestellingen:

Collegedoelestellingen	Prestatiefactoren B&O
Doelmatige inzet maatschappelijk vastgoed	Beschikbaarheid, Economie
Helderheid, gelijkheid en compliance bij inzet van vastgoed	Wet- en regelgeving, Imago, Economie
Duurzame inzet van vastgoed	Duurzaam, milieu en gezondheid, Weerbaarheid
Veilige en gezonde gebouwen	Veiligheid, Imago, Wet- en regelgeving
Zelfbeheer en medegebruik	Imago, Economie
Afwegingskader eigendom	Imago, Economie
Duurzaam, veilig en toegankelijk vastgoed	Veiligheid, Imago, Wet- en regelgeving, Duurzaam, milieu en gezondheid, Beschikbaarheid
Afstoten of herontwikkelen van vastgoed	Economie, Wet- en Regelgeving

Tabel 6: Prestatiefactoren B&O bepalend voor de collegedoelestellingen

Het beheerplan bevat de uitwerking van de prestatiefactoren naar de beheerstrategie van het areaal gebouwen. Zo borgt de gemeente dat bij de realisatie van het beheer overeenkomstig dit plan dat de gemeentelijke doelstellingen gerealiseerd worden.

De doelstelling van assetmanagement is om de assets gedurende hun levensduur zoveel mogelijk waarde toe te laten voegen aan Gooise Meren, rekening houdend met de risico's en kosten die daarbij horen. Het gaat om de balans tussen prestaties, risico's en kosten. Met beheer en onderhoud worden deze prestaties gemonitord en op peil gehouden. Hieronder zijn de prestatiefactoren voor het areaal gebouwen beschreven.

### **Wet- en regelgeving**

De prestatiefactor wet- en regelgeving betreft het werken in overeenstemming met de heersende wet- en regelgeving. Zie ook bijlage 1.

### **Beschikbaarheid**

Gebouwen zijn beschikbaar en toegankelijk voor gebruikers. Beschikbaarheid wordt bepaald door het aantal aaneengesloten gebruiksdagen dat een gebouw te gebruiken is, maar ook het voldoen aan de maatschappelijke vraag naar huisvesting of ruimten. Toegankelijkheid is daarbij ook een belangrijk factor, zodat alle inwoners van Gooise Meren de gebouwen met een publieke of maatschappelijke functie kunnen betreden en gebruiken. Onderhoud en werkzaamheden aan gebouwen vinden wanneer mogelijk integraal plaats en indien van toepassing buiten openingstijden. Hierdoor blijven gebouwen beschikbaar, bereikbaar en wordt hinder in en om gebouwen beperkt.

### **Veiligheid**

De gebouwen voldoen aan het vereiste veiligheids- en betrouwbaarheidsniveau. De prestatiefactor veiligheid betreft het vrij zijn van onaanvaardbare risico's in termen van gezondheid voor gebruikers, passanten, omwonenden, huurders en bezoekers.

### **Imago**

De gebouwen zijn aantrekkelijk en kwalitatief goed. De gebouwen dragen bij aan een positieve beleving van de gebouwde omgeving en passen bij de gebruikswensen van de specifieke doelgroep. Er is daarnaast aandacht voor behoeften van de gebruikers en huurders.

### **Weerbaarheid**

Weerbaarheid is de optelsom van de kenmerken van de duurzame, adaptieve en klimaatbestendige gemeente. Dit betekent dat de gebouwen weerbaar zijn voor de veranderende klimaatinvloeden, zoals hitte, extreme regenval en sneeuw.

### **Duurzaam, milieu en gezondheid**

Gebouwen brengen minimale schade aan het milieu en gezondheid. Voor gebouwen geldt de landelijke wet- en regelgeving m.b.t. CO<sub>2</sub>-neutraal, aardgasvrij, materiaalgebruik, BENG, Energielabel, etc.

### **Economie**

Het beheer en onderhoud van de gebouwen is doelmatig en kosteneffectief. Het rendement van de vastgoedportefeuille is positief. De huren of gebruiksvergoedingen zijn minimaal kostendekkend en waar nodig marktconform.

### 3.4 Vertaling naar doelstellingen beheer en onderhoud en prestaties

In deze paragraaf staan de doelstellingen en prestaties van het areaal in relatie tot de hierboven genoemde prestatiefactoren (PF). In de tabel hierna zijn de prestatiefactoren vertaald naar doelstellingen voor het beheer en onderhoud en concrete prestaties voor gebouwen.

PF	Omschrijving prestatie	Prestatie-eis
Wet- en regelgeving	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebouwen voldoen aan de wet- en regelgeving.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebouwen worden 4-jaarlijks getoetst aan wet- en regelgeving</li> <li>Installaties worden conform wettelijke eisen getoetst.</li> </ul>
Beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Storingen worden adequaat verholpen.</li> <li>Gebouwen zijn beschikbaar gedurende uitvoering van werkzaamheden.</li> <li>Gebouwen zijn toegankelijk voor gebruikers.</li> <li>Hinder wordt zoveel mogelijk beperkt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Borging storingsonderhoud in contracten met derden</li> <li>Gebruikers en bezoekers zijn tijdig geïnformeerd over geplande werkzaamheden.</li> <li>Tijdig uitvoeren van conditiemetingen NEN 2767</li> <li>Combineren (clusteren) van werkzaamheden.</li> </ul>
Veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebouwen zijn constructief veilig.</li> <li>Gebouwen zijn brand- en vluchtveilig.</li> <li>Installaties zijn veilig.</li> <li>Loden waterleidingen komen niet meer voor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asbestbeheerplan per gebouw</li> <li>Uitvoeren conditiemetingen, installatiekeuringen en -onderhoud</li> <li>Legionellabeheerplan per gebouw</li> <li>Monsternamen meenemen met legionellapreventie</li> </ul>
Imago	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeldkwaliteitsniveau</li> <li>De gebouwen hebben een aantrekkelijke uitstraling.</li> <li>De gebouwen voldoen aan de behoefte van de gebruikers en huurders</li> <li>Gebruikers zijn tevreden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uitvoeren conditiemetingen NEN 2767</li> <li>Sturen met kwaliteitsniveaus</li> <li>Proactieve communicatie richting gebruikers</li> <li>Gebruikers en bezoekers zijn tijdig geïnformeerd over geplande werkzaamheden.</li> <li>Gebruikers zijn tevreden over het uitgevoerde beheer en onderhoud</li> <li>Gebruikers zijn tevreden over hun gebouw</li> </ul>
Weerbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>De gebouwen zijn bestand tegen klimaat invloeden, zoals hitte en extreme regenval.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klimaatbestendige materialen gebruiken</li> <li>Gebouwen vergroenen</li> </ul>
Duurzaam, Milieu en Gezondheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realiseren doelstellingen m.b.t. energiebesparing, aardgasvrij, CO<sub>2</sub>-neutraal.</li> <li>Verbeteren binnenklimaat gebouwen.</li> <li>Voldoen aan het Activiteitenbesluit Milieubeheer</li> <li>Realiseren doelstellingen biodiversiteit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opstellen energiebesparingsadviezen</li> <li>Opstellen duurzame meerjaren-onderhoudsplanningen</li> <li>Opstellen ventilatieadviezen</li> <li>Doorvoeren maatregelen Energiebesparingsplicht</li> <li>Opstellen adviezen per gebouw</li> </ul>



Economie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het beheer en onderhoud van de gebouwen is doelmatig en kosteneffectief.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meerjarenonderhoudsplanung en -raming o.b.v. onderhoudstoestand.</li> <li>Sturen met kwaliteitsniveaus</li> <li>Meerjareninvesteringsplanung en raming</li> <li>Huren en gebruiksvergoedingen zijn kostendekkend voor maatschappelijk vastgoed.</li> <li>De huren van commercieel vastgoed zijn (waar mogelijk) marktconform.</li> </ul>
----------	--	---

Tabel 7: Vertaling van prestatiefactoren naar ambitie en prestaties voor het areaal gebouwen.

### 3.5 Kwaliteitsniveau gebouwen

De kwaliteit van onze gebouwen meten we met behulp van NEN 2767, Condiitiemeting gebouwde omgeving. Deze norm beschrijft de methodiek voor het objectief eenduidig vaststellen van de technische toestand van bouwdelen en installaties. De technische toestand wordt bepaald aan de hand van gebreken en kenmerken van deze gebreken en vastgelegd in een conditiescore en aanvullende informatie m.b.t. risico's.

Het uitgangspunt voor de basiskwaliteit van de gebouwen is een redelijke conditie (conditie 3) van alle bouwdelen en installaties en een goede bruikbaarheid van gebouwen voor de gebruikers en huurders. Het streven is de overlast als gevolg van bijvoorbeeld lekkages, storingen en uitval van installaties zoveel mogelijk te voorkomen door het tijdig uitvoeren van onderhoud. De gebouwen verkeren zijn veilig en voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. De bedrijfszekerheid van de technische installatie is gewaarborgd. De uitstraling van de gebouwen is sober (plaatselijk zichtbare veroudering), zonder dat de gebouwen een verwaarloosde indruk maken.

Voor gebouwen die we gaan slopen hanteren we vanaf 5 jaar voor einde exploitatie een minimum kwaliteitsniveau. Dit niveau hanteren we ook een korte periode voor verkoop en renovatie. Het minimum kwaliteitsniveau heeft als uitgangspunt een matige conditie (conditie 4) van bouwdelen en installaties. De technische staat van de gebouwen is zodanig dat er geen gevaar voor gebruikers, huurders, passanten en/of omwonenden kan ontstaan. Gebreken worden in principe niet meer planmatig verholpen, maar alleen op basis van storingsonderhoud. Functievervulling van bouwdelen en installaties incidenteel in gevaar.

#### Sportaccommodaties en gymzalen

Aanvullend hanteren we voor sportaccommodaties en gymzalen de norm voor sportbeoefening op lokaal/regionaal niveau, conform de richtlijnen van nationale sportbonden aangesloten bij NOC\*NSF.

#### Prestaties en monitoring

Jaarlijks wordt van ¼ van de gebouwenportefeuille een conditiemeting NEN 2767 uitgevoerd. De resultaten worden doorgesproken en afgestemd met de gebruikers en huurders.

### 3.6 Wet- en regelgeving

De gebouwen van Gooise Meren dienen te voldoen aan een aantal, door bevoegd gezag, gestelde wetten en voorschriften. In bijlage 1 volgt een korte toelichting van de meest relevante wet- en regelgeving.

## 4 Grootste risico's

Dit hoofdstuk beschrijft de grootste risico's die van invloed zijn op de prestaties van de gebouwen en de bijbehorende maatregelen om het risico te beheersen. Deze maatregelen zijn de basis van de langetermijnstrategie voor het beheer van de gebouwen van Gooise Meren.

Alle gebouwen staan bloot aan verschillende risico's en schadefactoren. In onderstaande tabel zijn de voornaamste risicofactoren en de bijbehorende beheersmaatregelen opgenomen.

Assetgroep	Prestatie-factoren	Prestatie	Grootste risico's	Maatregel
Gebouw	Veiligheid, Imago, Wet- en regelgeving	Brand- en vlucht-veiligheid	Schade en / of slachtoffers door brand	<ul style="list-style-type: none"><li>• Veiligheidsinspecties uitvoeren</li></ul>
Gebouw	Veiligheid, Imago, Wet- en regelgeving	Veiligheid installaties	Koolmonoxide vergiftiging Elektrocutie Brandgevaar	<ul style="list-style-type: none"><li>• Periodieke keuringen uitvoeren</li></ul>
Gebouw	Veiligheid, Imago, Wet- en regelgeving	Gezondheid gebruikers	Legionella-besmetting	<ul style="list-style-type: none"><li>• Actueel legionellabeheerplan</li><li>• Instructie gebruikers gebouwen</li><li>• Jaarlijkse preventieve bemonstering</li></ul>
Gebouw	Veiligheid, Imago, Wet- en regelgeving	Gezondheid gebruikers	Aanwezigheid asbest	<ul style="list-style-type: none"><li>• Indien risicoklasse 2a z.s.m. saneren</li><li>• Actueel asbestbeheerplan</li><li>• Instructie gebruikers</li><li>• Instructie derden (aannemers)</li></ul>

Tabel 8: Overzicht grootste risico's

Hieronder volgt een korte toelichting van elk risico en de gehanteerde maatregel om dit risico te beheersen.

### Brand

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de brand- en vluchtveiligheid van een gebouw. De primaire verantwoordelijkheid ligt hiervoor bij de eigenaar van een gebouw. In sommige gevallen ligt de verantwoordelijkheid (deels) bij de gebruiker/huurder van een pand. Jaarlijks worden alle brandveiligheidsvoorzieningen op contractbasis door een gecertificeerd bedrijf gecontroleerd volgens wet- en regelgeving.

### Veiligheid installaties

In het Warenwetbesluit Liften is vastgesteld dat de eigenaar van een lift verantwoordelijk is voor een periodieke keuring. Elke 18 maanden worden alle liften in bezit van de gemeente op contractbasis gekeurd en gecertificeerd. Dit wordt uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf. Via een klantportal worden deze keuringen maandelijks gemonitord. Electra- en gaskeuringen hebben ook een wettelijke basis vastgesteld in het Bouwbesluit.

### **Legionellabesmetting**

Gooise Meren heeft als gebouweigenaar een zorgplicht in geldende wet- en regelgeving ten aanzien van legionella beheer. Alle locaties die vanuit wet- en regelgeving doelgroep zijn worden jaarlijks preventief bemonsterd en vrijgegeven. In een legionella beheerplan worden deze werkzaamheden gemonitord en waar nodig bijgesteld. Hierover zijn diverse afspraken gemaakt met gebruikers en variëren per locatie. Het doel is deze eenduidig te maken zodat het beheerplan adequaat wordt opgepakt.

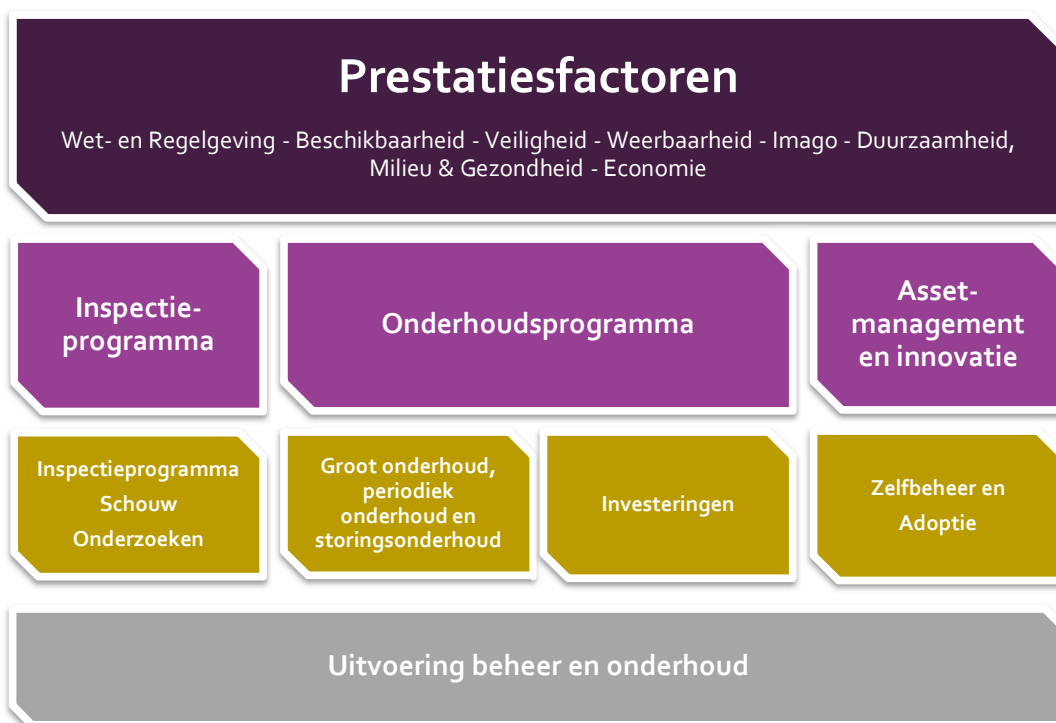
### **Aanwezigheid asbest**

Asbest is een verzamelnaam van een mineraal dat al vanuit de oudheid gebruikt werd wegens zijn vele bijzondere eigenschappen. Nadat al in 1978 werd vastgelegd dat asbest schadelijk is voor de gezondheid duurde echter tot 1993 voordat er een wettelijk verbod kwam voor de verkoop of het toepassen van asbesthoudend materiaal. Gebouwen van voor 1995 kunnen dus mogelijk asbesthoudend materiaal bevatten. Alle gebouwen van voor 1995 in eigendom van de gemeente zijn geïnventariseerd. Risicovolle locaties zijn in 2019 en 2020 gesaneerd. De overige locaties worden periodiek gemonitord en zullen op een natuurlijk moment worden gesaneerd.

## 5 Beheerstrategie

De assets in dit plan dragen gedurende hun levenscyclus bij aan de doelstellingen van Gooise Meren. Om de optimale balans te vinden tussen prestaties, risico's en kosten worden beheer- en onderhoudsmaatregelen opgesteld en wordt onderhoud uitgevoerd. In de voorgaande hoofdstukken zijn de prestaties en de risico's beschreven, die het behalen en/of behouden van deze prestaties bedreigen. In dit hoofdstuk staat de beheerstrategie om deze risico's te beheersen centraal.

Het beheersen van deze risico's gebeurt aan de hand van drie programma's: het Inspectieprogramma, het Onderhoudsprogramma en het programma Assetmanagement en innovatie (zie Figuur 5).



Figuur 5: Visualisatie van de beheerstrategie voor het areaal gebouwen.

### 5.1 Inspectieprogramma

Het monitoren van de kwaliteit van gebouwen gebeurt aan de hand inspecties en onderzoeken.

#### Conditiemetingen NEN 2767

De kwaliteit en de aanwezig (technische) risico's van de gebouwen wordt door middel van periodieke conditiemetingen conform NEN 2767 (jaarlijks circa 1/4 van de gebouwen) gemonitord.

#### Onderzoek gebruikerswensen

Jaarlijks gaan we in overleg met de gebruikers en huurders van onze gebouwen om het uitgevoerde onderhoud te evalueren en inzicht te geven in het geplande onderhoud voor de komende jaren. Gelijktijdig worden eventuele wensen van gebruikers/huurder verzameld.

### Analyse correctief onderhoud afgelopen jaar

Analyse van de klachten, storingen en reparaties van het afgelopen jaar levert informatie op voor het mogelijk bijstellen van het geplande onderhoud in de meerjarenonderhoudsplanning (MJOP). Indien nodig worden aanvullende inspecties uitgevoerd.

### Risico gestuurd onderhoud

Voor het in beeld brengen van de technische staat (huidige kwaliteit) en de risico's die deze technische staat met zich meebrengt, maken we gebruik van de methodiek zoals beschreven in NEN 2767- Conditie meting gebouwde omgeving.

De risico's van de tijdens de conditiemeting aangetroffen gebreken hebben te maken met de gevolgen van uitstel van herstel van de gebreken (uitstel van onderhoudsactiviteiten) voor gebruikers/huurlers en/of hebben financiële consequenties. We onderscheiden de volgende risicoaspecten:

- Gezondheid;
- Cultuurhistorische waarde
- Gebruik en bedrijfsproces
- Technische vervolgschade
- Toename correctief onderhoud
- Beleving en esthetica

### Kwaliteitsniveaus

Gooise Meren hanteert twee kwaliteitsniveaus (basis en minimum). Deze kwaliteitsniveaus worden gebruikt worden bij het afstemmen van de huidige technische staat en de risico's op de geaccepteerde risico's voor het gebouw en daarmee in feite op de gewenste kwaliteit en kosten. In het nog te actualiseren Strategisch Accommodatiebeleidsplan worden komend jaar de gebouwen gekoppeld aan een vastgoedstrategie (slopen, verkopen, verbeteren of behouden) en een kwaliteitsniveau.

## 5.2 Onderhoudsprogramma

Om een optimale balans te vinden tussen prestaties, risico's en kosten zijn in dit beheerplan beheermaatregelen en een prognose van de kosten voor gepland (groot) onderhoud, correctief onderhoud (klein onderhoud) en de kosten voor keuringen en periodiek onderhoud van installaties opgenomen.

Conform het BBV worden de kosten voor groot onderhoud niet geactiveerd en afgeschreven, maar komen deze ten laste van de exploitatie van het gebouw. Om deze kosten gelijkmatig te verdelen is per gebouw een onderhoudsvoorziening ingericht.

### Onderhoud

We maken voor het onderhoud onderscheid in:

- Groot onderhoud. Werkzaamheden die worden uitgevoerd wanneer de technische staat van onderdelen van een asset een bepaald minimum heeft bereikt en de risico's van die technische staat niet wenselijk zijn. Het onderhoud is planbaar en wordt uitgevoerd op basis van een meerjarenonderhoudsplanning en –raming per gebouw. De meerjarenonderhoudsplanningen en –ramingen zijn opgesteld in het softwarepakket O-Prognose. Deze meerjarenonderhoudsplanningen en –ramingen (opgenomen in het beheerplan) zijn het uitgangspunt voor de jaarlijkse dotatie van de benodigde middelen in de **onderhoudsvoorziening**. Groot onderhoud is naar zijn aard niet levensduurverlengend en derhalve geen investering.
- Periodiek onderhoud (ook wel preventief onderhoud). Alle onderhoudswerkzaamheden die op regelmatige basis worden uitgevoerd om onderdelen van een asset gedurende de levensduur op een bepaald kwaliteitsniveau te houden en de kans dat storingen kunnen optreden te verkleinen. Voorbeelden zijn maaien, kolken reinigen, schoonmaken cv-ketels. De kosten (opgenomen in het beheerplan) worden direct ten laste van de **exploitatie** gebracht.
- Storingsonderhoud (ook wel correctief onderhoud). Alle reactieve en correctieve onderhoudswerkzaamheden die nodig zijn om ad-hoc schades, storingen aan onderdelen van een

asset te repareren. Hiermee wordt de functionaliteit van het onderdeel van de asset hersteld. De werkzaamheden zijn niet planbaar en kunnen veelal niet worden uitgesteld. Jaarlijks wordt een bedrag in de begroting voor storingsonderhoud opgenomen. De kosten worden jaarlijks direct ten laste van de **exploitatie** gebracht.

#### **Investeringsen bestaande gebouwen**

Investeringsen in de verduurzaming van de gebouwen (b.v. aanbrengen isolatie), aanpassingen in het kader van de energietransitie, klimaatadaptatie en investeringsen in functionele aanpassingen, verbouwingen, etc. zijn niet opgenomen in dit beheerplan. Hiervoor wordt een investeringsplan en – raming opgesteld.

Conform de Notitie Materiele Vaste Activa van de commissie BBV is er bij een bestaand gebouw sprake van een investering indien de uitgaven:

- Leiden tot een significante kwaliteitsverbetering (bijvoorbeeld verduurzaming); en/of
- Leiden tot een levensduurverlenging (bijvoorbeeld renovatie); en/of
- Aanpassingen betreffen om te voldoen aan wet- en regelgeving (bijvoorbeeld asbestsanering).

Het vervangen van een gebouw door sloop/nieuwbouw tegen het einde van de levensduur is eveneens een (vervangings)investering. Voor de asset gebouwen bestaand de investeringsen vooral uit energiebesparende maatregelen en het saneren van asbesthoudende materialen.

Op investeringsen in gebouwen is de Nota activabeleid Gooise Meren van toepassing.

### **5.3 Assetmanagement en innovatie**

De doelstelling van assetmanagement is de prestaties, risico's en kosten in balans te krijgen door een optimale inzet van de budgetten. De gewenste prestatie in Gooise Meren is dat de gebouwen die we behouden voldoen aan het basis kwaliteitsniveau, zoals beschreven is in paragraaf 3.5 Kwaliteitsniveau. Voor de gebouwen die nu al gelabeld zijn voor sloop, hanteren we het minimum kwaliteitsniveau.

Het Beheerplan Gebouwen is niet statisch. Binnen het assetmanagement vindt monitoring en evaluatie van de beheerstrategie plaats. De beheerorganisatie en de benodigde beheercapaciteit zijn minstens net zo cruciaal voor het behalen van deze doelstellingen zeker ook gezien de ambities op het gebied van innovaties. Met de innovaties kan Gooise Meren de openbare ruimte slim beheren en inspelen op toekomstige trends en ontwikkelingsen. Denk daarbij aan de volgende trends en ontwikkelingsen:

- Duurzaamheid – energiebesparing, circulariteit
- Energieprestatie verbetering (label B)
- Prestatiegericht samenwerken met aannemers en installateurs
- Onderbrengen van het beheer en onderhoud in EsCo's.

#### **Zelfbeheer en Adoptie**

Met sommige huurders/gebruikers kunnen afspraken gemaakt worden over eigen beheer in combinatie met een lagere huurprijs. Bijvoorbeeld met sportclubs of er worden afspraken gemaakt door een afwijkende demarcatielijst (verantwoordelijkheid onderhoud en vervanging).

#### **Sturen op beoogd effect beheerstrategie met Kritieke prestatie-indicatoren (KPI's)**

Het beoogd effect van de beheerstrategie voor het beheer en onderhoud van de gebouwen maken we meetbaar met KPI's. Gooise Meren stuurt, als onderdeel van de planning en controlecyclus (lees hoofdstuk 1) gedurende het jaar, op het beoogde effect van de beheerstrategie op een aantal prestatie-eisen (zie paragraaf 3.4). Bij deze prestatie-eisen worden komend jaar, in overleg met de portefeuillemanager van M&O een aantal KPI's uitgewerkt.

## 5.4 Uitvoering beheer en onderhoud

Op basis van de beheerstrategie, beschreven in dit beheerplan, is het jaarplan voor de uitvoering van het beheer en onderhoud van de gebouwen opgesteld. Het jaarplan beschrijft de geplande inspecties en het geplande onderhoud van de gebouwen in de gemeente. Het grootste deel van de omschreven werkzaamheden in het uitvoeringsplan worden uitbesteed. In het uitvoeringsplan is het overzicht opgenomen welke werkzaamheden dit betreft.

### Beheerorganisatie en omgeving

Onderdeel van het uitvoeringsplan is tevens een communicatiestrategie voor de communicatie met de stakeholders (zie bijlage 2). Deze communicatiestrategie is in de basis afgeleid van de participatienota die in 2017 is opgesteld. Jaarlijks wordt op basis van de in tabel 9 opgenomen participatieniveaus beoordeeld op welke wijzen stakeholders worden betrokken bij de uitvoering van het jaarplan.

Beheer-Strategie \ Participatie-niveau	Informeren	Raadplegen	Adviseren	Coproductie	Meebeslissen	Zelf organiseren
Inspectieprogramma	X	X				
Periodiek onderhoud	X					X
Storingsonderhoud (correctief)	X		X			X
Assetmanagement	X	X				
Innovatie				X	X	

Tabel 9: Participatieniveau en onderhoudsprogramma

## 6 Financiën

In het vorige hoofdstuk stond de beheerstrategie centraal met daarin de belangrijkste uitgaven voor het onderhouden van de gebouwen. Dit hoofdstuk gaat dieper in op de inkomsten en zet de benodigde en beschikbare budgetten naast elkaar.

### 6.1 Beschikbaar budget onderhoudskosten

Het beschikbare budget voor de periode 2022-2024 voor het onderhoud van de gebouwen zoals opgenomen in de programmabegroting 2021-2024 is weergegeven in tabel 10.

Het benodigde budget is berekend op basis van alle kosten gedurende de gehele levensduur van de gebouwen. Resultaat is dat de gemeente een afweging maakt op basis van het optimale vervangingsmoment.

Wijziging of uitbreiding van het areaal leidt tot een verhoging of verlaging van benodigde budgetten voor beheer. Vooraf dienen de kosten op basis van NCW inzichtelijk gemaakt te worden. De effecten van de wijziging of uitbreiding dienen verwerkt te worden in de budgetten van dit beheerplan vanaf het moment van overdracht aan beheer.

#### Kanttekeningen

- In de huidige budgetten voor groot onderhoud is geen rekening gehouden met het kostenverhogend effect van niet terugvorderbare btw op het uitbestede onderhoud aan gebouwen die worden verhuurd/gebruikt voor 'niet-wettelijke taken'. De gemeente opereert voor deze werkzaamheden als ondernemer en de btw is niet aftrekbaar of compensabel. Jaarlijks werd achteraf de overschrijding als gevolg van niet terugvorderbare btw verklaard in de jaarrekening.
- De dotatie in de onderhoudsvoorziening is gebaseerd op een periode van 4 jaar (2021-2024).
- Er is in de programmabegroting 2021-2024 geen rekening gehouden met investeringen voor energiebesparing en asbestsanering.

Beschikbaar budget onderhoudskosten	2022	2023	2024
Exploitatiebudget t.b.v. periodiek- en storingsonderhoud	€ 512.283	€ 512.283	€ 512.283
Budget groot onderhoud t.l.v. de onderhoudsvoorziening	€ 381.643	€ 642.916	€ 940.725
Totaal jaarlijks budget	€ 893.926	€ 1.155.199	€ 1.453.008
Jaarlijkse dotatie onderhoudsvoorziening t.b.v. groot onderhoud (huidig)	€ 922.352	€ 922.352	€ 922.352

Tabel 10: Beschikbaar budget onderhoud en jaarlijkse dotatie onderhoudsvoorziening

Het benodigde budget is afhankelijk van het door de raad gekozen scenario. In de beheerplannen zijn vier scenario's uitgewerkt voor het beheer en onderhoud voor de komende 4 jaar. Hieronder een korte toelichting op de scenario's:

- Scenario Wettelijk Minimum. Voldoen aan de eisen die worden gesteld in wet- en regelgeving en diverse landelijke richtlijnen (bijvoorbeeld richtlijnen van NOC\*NSF of de Code Milieu verantwoord Wegbeheer).
- Scenario Minimum-Plus; Een scenario tussen 'wettelijk minimum' en 'huidig beleid' in. Waarbij we sober en doelmatig het beheer en onderhoud uitvoeren maar wel recht doen aan de ambities rondom weerbaarheid en duurzaamheid



- Scenario Huidig Beleid. Dit scenario komt overeen met het huidige vastgestelde beleidskader.
- Scenario Huidig Beleid Plus; extra t.o.v. huidig beleid. In dit scenario zijn in de openbare ruimte gebieden aangewezen om beheerd te worden met een hogere beeldkwaliteit, worden maatregelen versneld uitgevoerd of wordt er extra aandacht besteed aan de uitstraling van onze gebouwen

## 6.2 Toelichting scenario's

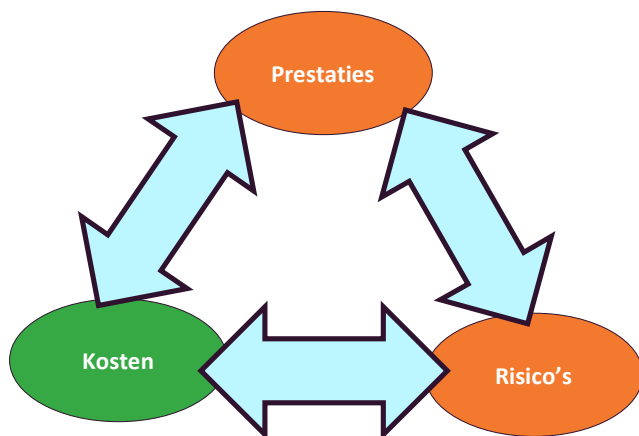
Om te komen tot een haalbare prioritering binnen de gestelde budgetkaders voor beheer en onderhoud stellen wij vier scenario's voor. Uitgangspunt is hierbij dat alle scenario's minimaal voldoen aan de wettelijke kaders en vereisten. De vier scenario's zijn hieronder omschreven.

### Scenario Wettelijk Minimum

Scenario Wettelijk Minimum beschrijft de situatie waarbij de kwaliteit van de gebouwen verslechterd of gelijk blijft. Dit is het scenario met de laagst mogelijke kosten. Incidenteel kan de functievervulling van een onderdeel in gevaar komen. De uitvoering van onderhoud, vervanging van bouwdeelen, schilderwerk en installaties wordt waar mogelijk uitgesteld. De uitstraling van het gebouw is ondergeschikt. Veiligheid blijft wel gewaarborgd door de verplichte inspecties en keuringen.

Prestatiefactor	Effect	Impact	Risico
Wet- en regelgeving	Er wordt voldaan aan de minimale wettelijke eisen		Geen
Veiligheid	Er wordt voldaan aan de minimale wettelijke eisen		Storingen en onvoorziene gebeurtenissen
Beschikbaarheid	De gebouwen zijn beschikbaar, maar de bedrijfszekerheid van installaties is niet gegarandeerd.		Storingen
Imago	Waar mogelijk wordt onderhoud uitgesteld. De uitstraling van de gebouwen is sober.		Klachten en storingen
Weerbaarheid	Vergroten van de weerbaarheid wordt alleen meegenomen in het onderhoud wanneer dit niet tot hogere onderhoudskosten leidt.		Schade door klimaatomstandigheden
Duurzaam, milieu en gezondheid	Vergroten van de prestaties ten aanzien van duurzaam, milieu en gezondheid wordt alleen meegenomen wanneer dit niet tot hogere onderhoudskosten leidt.		Niet realiseren doelstellingen op gebied van duurzaamheid
Economie	Het beheer en onderhoud wordt tegen minimale kosten uitgevoerd maar de kans op budgetoverschrijding door onvoorziene omstandigheden is aanwezig.		Onvoorziene budgetoverschrijdingen

Tabel 11: Omschrijving Scenario Wettelijk Minimum in prestatiefactoren t.o.v. huidig beleid Gooise Meren



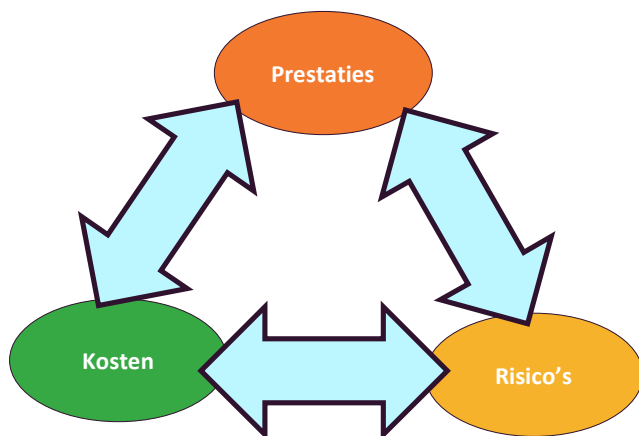
Figuur 6: Visuele weergave effect Scenario Wettelijk Minimum

### Scenario Minimum-Plus

Scenario Minimum-Plus zit tussen Scenario Wettelijk Minimum en Scenario Huidig Beleid. Onderhoud zonder noemenswaardige vervolgschade wordt uitgesteld. Het uitstellen van dit onderhoud heeft vooral effect op de uitstraling van de gebouwen (imago). Denk aan uitstellen van schilderwerk en voegwerkherstel. Ook wordt de levensduur van installaties 'opgerekt' door vervanging uit te stellen en onderdelen bij storing/uitval te vervangen. De gebouwen zijn veilig en maatregelen m.b.t. duurzaamheid en weerbaarheid worden in het beheer en onderhoud meegenomen (conform beleid).

Prestatiefactor	Effect	Impact	Risico
Wet- en regelgeving	Er wordt voldaan aan de minimale wettelijke eisen		Geen
Veiligheid	Er wordt voldaan aan de minimale wettelijke eisen		Storingen en onvoorziene gebeurtenissen
Beschikbaarheid	De gebouwen zijn beschikbaar. Bedrijfszekerheid installaties is geborgd. Incidenteel kunnen storingen voorkomen		Storingen
Imago	Waar mogelijk wordt onderhoud uitgesteld. De uitstraling van de gebouwen is sober.		Klachten en storingen
Weerbaarheid	Vergroten van de weerbaarheid van de gebouwen is op natuurlijke momenten meegenomen in het beheer en onderhoud.		Geen
Duurzaam, milieu en gezondheid	Vergroten van de prestaties ten aanzien van duurzaam, milieu en gezondheid is op natuurlijke momenten meegenomen in het beheer en onderhoud.		Geen
Economie	Het beheer en onderhoud wordt sober en doelmatig uitgevoerd maar de kans op budgetoverschrijding door onvoorziene omstandigheden is aanwezig.		Onvoorziene budgetoverschrijdingen

Tabel 12: Omschrijving Scenario Minimum-Plus in prestatiefactoren t.o.v. huidig beleid Gooise Meren



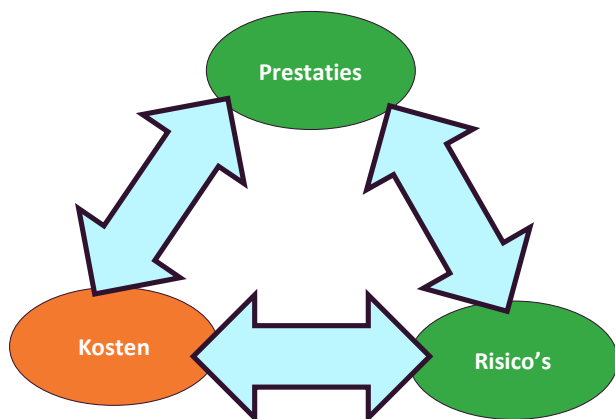
Figuur 7: Visuele weergave effect Scenario Minimum-Plus

### Scenario Huidig Beleid

Scenario Huidig Beleid beschrijft de situatie waarbij de kwaliteit van de gebouwen voldoet aan het vastgestelde beleid. Dit betekent dat er veroudering mag plaatsvinden mits dit geen invloed heeft op de veiligheid of functionaliteit van het gebouw. De uitstraling heeft hierbij geen prioriteit maar is wel van een acceptabel niveau. Het pand staat er "netjes" bij.

Prestatiefactor	Effect	Impact	Risico
Wet- en regelgeving	Er wordt voldaan aan de minimale wettelijke eisen		Geen
Veiligheid	Er wordt voldaan aan de minimale wettelijke eisen		Geen
Beschikbaarheid	De gebouwen zijn beschikbaar. Bedrijfszekerheid installaties is geborgd. Incidenteel kunnen storingen voorkomen.		Geen
Imago	Gebouwen die we niet gaan slopen voldoen aan het basis kwaliteitsniveau. Te slopen gebouwen voldoen aan het minimum kwaliteitsniveau. De uitstraling van de gebouwen is verzorgd.		Geen
Weerbaarheid	Vergroten van de weerbaarheid van de gebouwen is op natuurlijke momenten meegenomen in het beheer en onderhoud.		Geen
Duurzaam, milieu en gezondheid	Vergroten van de prestaties ten aanzien van duurzaam, milieu en gezondheid is op natuurlijke momenten meegenomen in het beheer en onderhoud.		Geen
Economie	Het beheer en onderhoud wordt uitgevoerd tegen kosten passend bij het huidige vastgestelde beleid. De kans op budgetoverschrijding door onvoorziene omstandigheden is gering.		Geen

Tabel 13: Omschrijving Scenario Huidig Beleid in prestatiefactoren t.o.v. huidig beleid Gooise Meren



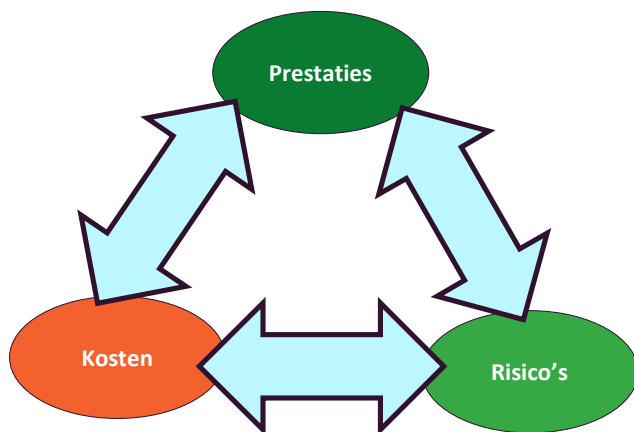
Figuur 8: Visuele weergave effect Scenario Huidig Beleid

### Scenario Huidige Beleid Plus

Scenario Huidige Beleid Plus beschrijft de situatie waarbij de kwaliteit van de gebouwen verbeterd. Er zijn gebruikssporen maar het gebouw oogt over het algemeen nog vrij nieuw. Preventief onderhoud wordt vaker uitgevoerd om storingen tot een minimum te beperken. Daarnaast zal het geplande groot onderhoud met een hogere frequentie worden uitgevoerd en wordt er extra aandacht besteed aan de uitstraling van het gebouw. Er wordt geïnvesteerd in levensduur verlengende maatregelen waarbij het gebouw in een goede conditie blijft en volgens de nieuwste wensen van de gebruiker kan worden geüpdatet.

Prestatiefactor	Effect	Impact	Risico
Wet- en regelgeving	Er wordt voldaan aan de minimale wettelijke eisen		Geen
Veiligheid	Er wordt voldaan aan de minimale wettelijke eisen		Geen
Beschikbaarheid	De gebouwen zijn beschikbaar. Bedrijfszekerheid installaties is geborgd. Incidenteel kunnen storingen voorkomen.		Geen
Imago	Gebouwen die we niet gaan slopen voldoen aan het basis kwaliteitsniveau. Te slopen gebouwen voldoen aan het minimum kwaliteitsniveau. Er worden maatregelen opgenomen om de uitstraling te verbeteren.		Geen
Weerbaarheid	Vergroten van de weerbaarheid van de gebouwen is op natuurlijke momenten meegenomen in het beheer en onderhoud. Waar mogelijk wordt het tijdspad versnelt. De gemeente maakt hier extra budget voor vrij.		Geen
Duurzaam, milieu en gezondheid	Vergroten van de prestaties ten aanzien van duurzaam, milieu en gezondheid op natuurlijke momenten meegenomen in het beheer en onderhoud. Waar mogelijk wordt het tijdspad versnelt. De gemeente maakt hier extra budget voor vrij.		Geen
Economie	De kosten voor het beheer en onderhoud zijn hoger dan bij het huidige vastgestelde beleid uitgevoerd en de kans op budgetoverschrijding door onvoorziene omstandigheden gering.		Hogere kosten

Tabel 14: Omschrijving Scenario Huidige Beleid Plus in prestatiefactoren t.o.v. huidig beleid Gooise Meren



Figuur 9: Visuele weergave effect Scenario Huidige Beleid Plus

### 6.3 Onderhoudskosten op basis van huidig beleidskader (Scenario Huidig Beleid)

De meerjarenonderhoudsplanung en -begroting voor het onderhoud is ingestoken op Scenario Huidig Beleid. De totale onderhoudskosten staan in de tabellen 14, 15 en 16.

#### Uitgangspunten

- In de budgetten voor groot onderhoud is rekening gehouden met het kostenverhogend effect van niet terugvorderbare btw op het uitbestede onderhoud aan gebouwen die worden verhuurd/gebruikt voor 'niet-wettelijke taken'.
- In de onderhoudskosten is nog geen rekening gehouden met de in paragraaf 2.3 genoemde ontwikkelingen m.b.t. het areaal.
- De jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening is gebaseerd op een raming van de kosten voor groot onderhoud voor de komende 10 jaar (2022-2031).
- Er is geen rekening gehouden met inhuur van externe capaciteit voor i werkvoorbereiding en toezicht op groot onderhoud. Uitgangspunt is dat de bezetting van het team Gebouwen wordt aangepast om de werkvoorraad m.b.t. onderhoud in eigen beheer te kunnen voorbereiden en begeleiden.
- Voor de monumentale panden is er de mogelijkheid om subsidie aan te vragen. De hoogte van het toegekende subsidiebedrag kan fluctueren. Daarom is in dit beheerplan geen rekening gehouden met de toekenning van subsidies. De bedragen genoemd in de begroting zijn de werkelijk geraamde kosten.

#### Komende 4 jaar (2022-2025)

Benodigd budget onderhoudskosten	2022	2023	2024	2025
Exploitatiebudget t.b.v. periodiek- en storingsonderhoud	€ 549.200	€ 549.200	€ 549.200	€ 549.200
Budget groot onderhoud t.l.v.de voorziening	€ 573.398	€ 797.867	€ 1.105.489	€ 1.255.764
Totaal benodigd jaarlijks budget	€ 1.122.598	€ 1.347.067	€ 1.654.689	€ 1.804.963
Jaarlijkse dotatie onderhoudsvoorziening t.b.v. groot onderhoud (zie tabel 15)	€ 953.149	€ 953.149	€ 953.149	€ 953.149

Tabel 15: Benodigd budget onderhoud en jaarlijkse dotatie onderhoudsvoorziening

Om de onderhoudskosten voor groot onderhoud beter te kunnen egaliseren, wordt de jaarlijkse dotatie voor de onderhoudsvoorziening gebaseerd op de verwachte onderhoudskosten voor de komende 10 jaar zoals opgenomen in tabel 16. De werkelijke geraamde kosten in enig jaar worden niet in de

programmabegroting opgenomen. De jaarlijkse kosten groot onderhoud voor de programmabegroting bestaat uit de dotatie voor de onderhoudsvoorziening.

#### Verwachting komende 10 jaar (2022-2031)

<i>Benodigd budget onderhoudskosten</i>	<i>Totaal 10 jaar</i>
Exploitatiebudget t.b.v. periodiek- en storingsonderhoud	€ 5.491.998
Budget groot onderhoud uit de voorziening	€ 9.531.490
<b>Totaal benodigd budget</b>	<b>€ 15.023.488</b>
<b>Jaarlijkse dotatie onderhoudsvoorziening t.b.v. groot onderhoud (o.b.v. 10 jaar)</b>	<b>€ 953.149</b>

Tabel 16: Verwachting benodigd budget onderhoud en jaarlijkse dotatie onderhoudsvoorziening

#### Voorspelling komende 50 jaar (2022-2071)

Op basis van de huidige uitgangspunten, situatie en areaal is onderstaand een voorspelling opgenomen van de onderhoudskosten voor de komende 50 jaar, inclusief jaarlijkse indexatie van de kosten.

<i>Benodigd budget onderhoudskosten</i>	<i>Totaal 50 jaar</i>	<i>Gemiddeld per jaar</i>
Exploitatiebudget t.b.v. periodiek- en storingsonderhoud	€ 27.459.988	€ 549.200
Budget groot onderhoud uit de voorziening	€ 53.878.382	€ 1.077.568
<b>Totaal benodigd budget</b>	<b>€ 81.338.370</b>	<b>€ 1.626.767</b>

Tabel 17: Voorspelling benodigd budget onderhoud voor de komende 50 jaar

## 6.4 Toelichting verschil tussen beschikbaar en benodigd budget

### Toelichting kosten periodiek- en storingsonderhoud ten laste van de exploitatie

<i>Omschrijving</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>
Budget huidige begroting	€ 512.283	€ 512.283	€ 512.283
Raming benodigd	€ 549.200	€ 549.200	€ 549.200
<b>Extra benodigd</b>	<b>€ 36.917</b>	<b>€ 36.917</b>	<b>€ 36.917</b>

Tabel 18: Extra benodigd budget periodiek- en storingsonderhoud t.o.v. budget

De extra kosten m.b.t. onderhoud t.l.v. de exploitatie wordt veroorzaakt door het kostenverhogend effect van de niet-terug te vorderen btw voor onderhoud aan gebouwen die gebuikt/verhuurd worden voor niet-wettelijke taken.

### Toelichting kosten groot onderhoud ten laste van de voorziening

<i>Omschrijving</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>
Budget huidige begroting	€ 381.643	€ 642.916	€ 940.725
Raming benodigd	€ 573.397	€ 797.867	€ 1.105.489
<b>Extra benodigd</b>	<b>€ 191.754</b>	<b>€ 154.951</b>	<b>€ 164.764</b>

Tabel 19: Extra benodigd budget groot onderhoud t.o.v. budget

De raming betreft de geraamde uitgaven in een jaar. De jaarlijkse kosten groot onderhoud voor de programmabegroting bestaat uit de dotatie voor de onderhoudsvoorziening.

Voor wat betreft de extra kosten voor groot onderhoud t.l.v. de onderhoudsvoorziening geldt dat per jaar circa € 90.000,- extra kosten zijn opgenomen als gevolg van niet terugvorderbare btw. De overige

extra kosten de komende drie jaar worden veroorzaakt door het (naar aanleiding van inspecties) vervroegen van liftvervanging in het Streekarchief Naarden (2024) en De Kazerne in Muiden (2023) en het onderhoud aan het COV-gebouwtje in Muiden (2022). Deze kosten waren al opgenomen in de onderhoudsplanning en -raming. Deze worden alleen naar voren gehaald in de tijd. Het COV-gebouwtje is onlangs in beheer gekomen van BORG. Het gebouw wordt verhuurd voor € 1,- en de gebruiker zou het onderhoud zelf moeten doen, maar doet dit niet. Om kapitaalvernietiging tegen te gaan pakken wij het achterstallig onderhoud op en de portefeuillemanager is in gesprek met de huurder/gebruiker om (een deel van) de kosten te verhalen.

#### Toelichting verhoging jaarlijkse dotatie onderhoudsvoorziening

Omschrijving	2022	2023	2024
Dotatie huidige begroting	€ 922.352	€ 922.352	€ 922.352
Raming dotatie benodigd	€ 953.149	€ 953.149	€ 953.149
<b>Verhoging dotatie</b>	<b>€ 30.797</b>	<b>€ 30.797</b>	<b>€ 30.797</b>

Tabel 20: verhoging dotatie t.o.v. budget

De stijging van de jaarlijkse dotatie wordt veroorzaakt door het kostenverhogend effect van de niet-terug te vorderen btw voor onderhoud aan gebouwen die gebuikt/verhuurd worden voor niet-wettelijke taken.

## 6.5 Effect scenario's op onderhoudskosten

### Scenario Wettelijk Minimum

De verwachting is dat Scenario Wettelijk Minimum, ten opzichte van Scenario Huidig Beleid, een kostenbesparing voor het onderhoud oplevert van circa 10%. De uitvoering van gepland onderhoud, vervanging van dakbedekking, voegwerk, installaties en de uitvoering van schilderwerk wordt waar mogelijk uitgesteld tot het moment van onacceptabele vervolgschades of lekkages of te veel storingen en uitval van installaties. Er is in het besparingspercentage rekening gehouden met een stijging van het storingsonderhoud. De gebouwen blijven veilig en bruikbaar, maar de uitstraling van de panden is sober. Spraakmakende gebreken (houtrot, betonrot, vervuiling en schades aan schilderwerk) en storingen van installaties komen vaker voor.

### Scenario Minimum-Plus; voorkeurscenario

Dit scenario zit tussen Scenario Wettelijk Minimum en Scenario Huidig Beleid in. Ten opzichte van Scenario Huidig Beleid wordt een kostenbesparing verwacht van 5% als gevolg van uitstel van onderhoud zonder noemenswaardige vervolgschade. Het uitstellen van dit onderhoud heeft vooral effect op de uitstraling van de gebouwen (imago). Denk aan uitstellen van schilderwerk en voegwerkherstel. Ook wordt de levensduur van installaties 'opgerekt' door vervanging uit te stellen en onderdelen bij storing/uitval te vervangen. Dit heeft uiteraard effect op de tevredenheid van gebruikers en huurders (imago). De gebouwen zijn uiteraard veilig en maatregelen m.b.t. duurzaamheid en weerbaarheid worden in het beheer en onderhoud meegenomen (conform beleid).

### Scenario Huidig Beleid

Scenario Huidig Beleid beschrijft de situatie waarbij de kwaliteit van de gebouwen voldoet aan het vastgestelde beleid. Dit betekent dat er veroudering mag plaatsvinden mits dit geen invloed heeft op de veiligheid of functionaliteit van het gebouw. De uitstraling heeft hierbij geen prioriteit maar is wel van een acceptabel niveau. Het pand staat er "netjes" bij. Om het onderhoud conform het huidige beleid kunnen blijven realiseren moet de jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening worden verhoogd met € 30.000 en de jaarlijkse exploitatiekosten met € 35.000. Totale stijging jaarlijks € 65.000.

### Scenario Huidig Beleid Plus; extra t.o.v. beleid

Het effect op de onderhoudskosten als gekozen wordt voor Scenario Huidig Beleid Plus wordt geraamd op een extra 15% ten opzichte van Scenario Huidig Beleid. Hierin is het effect van een daling in het

storingsonderhoud meegenomen. De uitstraling van de gebouwen is goed verzorgd en lekkages en storingen worden waar mogelijk voorkomen (imago).

## 6.6 Investerings in energiebesparing en asbestsanering

Naast een meerjarenonderhoudsplanning en -begroting is er ook een raming opgesteld ten behoeve van investeringen voor energiebesparingsmaatregelen aan onze eigen gebouwen. De opgestelde raming komt uit op een investering van € 2.300.000 voor de komende 10 jaar.

Het komende jaar wordt er een uitvoeringsplan uitgewerkt voor het verduurzamen van onze vastgoedportefeuille, gelijktijdig wordt het Strategisch Accommodatiebeleidsplan geactualiseerd. De investeringen (beleidsinvesteringen) zijn niet meegenomen in dit beheerplan, maar worden meegenomen in de Perspectiefnota's 2023-2026.

<i>Investerings</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027-2032</i>
<b>Energiebesparing gebouwen</b>	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 1.200.000
<b>Asbestsanering</b>	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 180.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 230.000</b>	<b>€ 230.000</b>	<b>€ 230.000</b>	<b>€ 230.000</b>	<b>€ 1.380.000</b>

Tabel 21: Indicatie benodigde investeringen 2023-2032



## 7 Ontwikkeling en monitoring

Uit de verschillende hoofdstukken komen onderzoeks- en ontwikkelingsvragen naar voren waarmee Gooise Meren de beheerstrategie naar een hoger niveau kan brengen. Ook het monitoren van de prestaties van alle assets, maar ook van de onderzoeks- en ontwikkelingsvragen is van cruciaal belang voor het door ontwikkelen van assetmanagement.

### 7.1 Onderzoek en ontwikkeling

In deze paragraaf volgt een overzicht van de ontwikkelingsvragen naar thema, inclusief een planning. In tabel 22 staan de belangrijkste onderzoeksvragen geformuleerd en in tabel 23 de relevante ontwikkelingsvragen.

De voorgestelde maatregelen uit deze paragraaf zijn niet afgeprijsd in dit beheerplan. Deze dienen nog apart afgeprijsd te worden in de perspectiefnota als onderzoekskosten en/of organisatieontwikkeling.

Thema	Onderzoek	Planning
Beleid	Levert het differentiëren met vastgesteld kwaliteitsniveaus gekoppeld aan de vastgoedstrategie een efficiëntere inzet van middelen op?	2022
Beleid	Welk kwaliteitsniveau is acceptabel voor te verkopen gebouwen?	2022
Beleid	Wat zijn de kosten voor het verbeteren van de biodiversiteit door vergroening gebouwen, nestgelegenheden vogels en vleermuizen. Onderzoek mogelijkheden voor natuurinclusief verbouwen en onderhouden	2022-2023
Beleid	Wat zijn de gevolgen en kosten van het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van het riool en waterbuffering hemelwater op gebouwen/terrein	2022-2023
Data	Met welke data-analyses kunnen slimmere keuzes gemaakt worden in beheer en onderhoud?	2022
Data	Welk vastgoed-managementinformatiesysteem is geschikt voor het registreren van vastgoedinformatie per gebouw (huur- en gebruiksovereenkomsten, storingen, kosten, opbrengsten, etc.)	2021-2022
Organisatie	Hoe kan het asset- en vastgoedmanagement (gebouwen) het beste worden georganiseerd?	2021
Organisatie	Evalueren onderhoudscontracten	2021
Proces/beleid	Hoe kunnen de processen rondom asset- en vastgoedmanagement het beste worden ingericht?	2021-2022
Vak ontwikkeling	Welke onderzoeken en productontwikkelingen met betrekking tot de energietransitie en verduurzaming spelen in de markt en waar haakt de gemeente op aan?	2021-2022
Beleid	Wat is het financieel rendement van de gebouwen die gebruikt worden voor niet-wettelijke taken? Zijn de huren en gebruiksvergoedingen kostprijs dekkend of marktconform?	2021-2022
Beleid	Wat zijn de gevolgen van een actief verkoopbeleid van gebouwen die gebruikt worden voor niet-wettelijke taken?	2021-2022

Tabel 22: Overzicht geplande onderzoeken in het kader van assetmanagement

Thema	Ontwikkeling	Planning
Proces/beleid	Herinrichten processen asset- en vastgoedmanagement (gebouwen)	2022
Proces/beleid	Uitwerken legionellabeheerplannen, asbestbeheerplannen	2021-2022
Proces/beleid	Uitwerken Nota vastgoedbeleid	2021-2022
Beleid	Actualiseren Strategisch Accommodatiebeleidsplan	2021-2022
Beleid	Uitvoeringsplan opstellen voor energietransitie en verduurzaming gebouwen	2022-2023
Data	Actualiseren conditiemetingen, inventarisatiegegevens en MJOP in O-Prognose	2021-2022
Proces/beleid	Specifiëren en ontwikkeling KPI's als sturingsmiddel voor de beheerplannen	2023

Tabel 23: Overzicht geplande ontwikkeling assetmanagement

## 7.2 Monitoring

Voor het bereiken en verzekeren van de optimale balans tussen de prestaties, risico's en kosten is monitoring van cruciaal belang. De inspecties hoeven daarbij niet perse technisch van aard te zijn. Denk bijvoorbeeld aan het monitoren van de kwaliteit van de assetinformatie. Monitoring is ook relevant, omdat de beheeruitgangspunten kunnen wijzigen, bijvoorbeeld door nieuwe bestuurlijke doelstellingen.

Het Beheerplan Gebouwen bevat verschillende prestaties, onderzoeksvragen en ontwikkelingen, die gemonitord moeten worden. De monitoring van dit plan bestaat uit de onderdelen, zoals weergegeven in tabel 24.

Nr.	Monitoring	Uitleg	Planning
1	Beheerplan	Een volledige actualisatie van het beheerplan.	Jaarlijks
2	Prestaties	Monitoring van de prestaties beschreven in hoofdstuk 3 Prestaties.	Jaarlijks
3	Onderzoek en ontwikkeling	Monitoring van de voortgang van de onderzoeks- en ontwikkelingsvragen.	Jaarlijks

Tabel 24: Monitoringsopgave bij het Beheerplan Gebouwen

Alle prestaties-, monitoringsontwikkelingen en samenhang met andere beheerplannen worden jaarlijks verwerkt in het Integraal Beheerplan Openbare Ruimte (IBOR).

# BIJLAGE 1 Wet- en regelgeving

Het technisch beheer van de gebouwen dient te voldoen aan een aantal, door bevoegd gezag, gestelde wetten en voorschriften. Hieronder volgt een korte toelichting van de meest relevante wet- en regelgeving.

## **Woningwet**

De Woningwet vormt de basis voor de bouw- en gebruiksvoorschriften uit het Bouwbesluit.

## **Bouwbesluit**

Het Bouwbesluit bevat voorschriften over de bouw, verbouw van bouwwerken en de staat en het gebruik van bouwwerken en over sloop en veiligheid tijdens het (ver)bouwen en slopen. Het Bouwbesluit bevat voorschriften voor zowel nieuwbouw als bestaande bouwwerken.

## **Drinkwaterwet en Drinkwaterbesluit**

De Drinkwaterwet en bijbehorende besluit en regelingen zijn met name relevant voor legionellapreventie en -beheer.

## **Asbestverwijderingsbesluit**

Dit besluit heeft als doel de emissie van asbestvezels te beperken bij onderhoud, vervanging en sloop.

## **De nieuwe omgevingswet**

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, een goede omgevingskwaliteit en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies. Zo worden 26 wetten gebundeld in één wetgeving waaronder de Wet Milieubeheer en de Waterwet. Door deze nieuwe wet, welke in 2018 wordt bekrachtigd, zal het voor de burger en de aannemer makkelijker worden om vergunningen aan te vragen. De nieuwe omgevingswet verplicht tevens het Rijk, de provincie en de gemeente een omgevingsvisie te maken waarin zij rekening houden met de verschillende belangen in een gebied.

## **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bekrachtigd op 1 november 2010 en net zoals de Wet milieubeheer op 14 april 2016 herzien. De Wabo heeft 25 vergunningsstelsels samengevoegd met als doel de aanvraag voor bouw- en milieu gerelateerde vergunningen te vereenvoudigen zodat het tijdsbestek dat voor de vergunningverlening nodig is aanmerkelijk korter is.

## **De Arbowet**

De Arbeidsomstandighedenwet (of kortweg Arbowet) is een Nederlandse wet die regels bevat voor werkgevers en werknemers om de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van werknemers en zelfstandige ondernemers te bevorderen. Doel is om ongevallen en ziekten, veroorzaakt door het werk, te voorkomen. De Arbowet is een kaderwet. Dat betekent dat hierin geen concrete regels staan maar algemene bepalingen en richtlijnen over het arbeidsomstandighedenbeleid (arbobeleid) in bedrijven.

## **Wet milieubeheer en Activiteitenbesluit**

Deze wet bepaalt hoe het milieu kan worden beschermd en regelt of de bedrijfsvoering van een onderneming een omgevingsvergunning nodig heeft of dat kan worden volstaan met het indienen van een melding in het kader van het Activiteitenbesluit.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer verplicht bedrijven en instellingen om alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder uit te voeren. Dit is de

energiebesparingsplicht. Deze geldt voor bedrijven en instellingen (Wet milieubeheer-inrichtingen) die per jaar vanaf 50.000 kWh of 25.000 m<sup>3</sup> aardgas of een equivalent daarvan verbruiken.

#### **Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming is de Nederlandse wet die de bescherming van natuurgebieden, soorten en bos regelt. De wet is vanaf 1 januari 2017 van kracht. De wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

#### **Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)**

Het BBV behoudt de voorschriften voor de begrotings- en verantwoordingsdocumenten, uitvoeringsinformatie en informatie voor derden van provincies en gemeenten. Voor de opzet en inhoud van de begroting en jaarrekening gelden wettelijke eisen die zijn vastgelegd in het BBV.

## BIJLAGE 2 Stakeholders

Deze bijlage brengt de stakeholders in relatie tot het beheerplan beeld. Om een zo goed mogelijk plan neer te kunnen leggen voor het beheer op de lange termijn, hechten we grote waarde aan het meenemen van input vanuit andere invalshoeken en vakdisciplines. Door onze ideeën in een conceptstadium te delen met andere kernspelers, werken we aan draagvlak, optimale afstemming en samenwerking in de toekomst.

Er zijn verschillende stakeholders te benoemen die te maken hebben met het beheer of de gevolgen ervan ondervinden. Per stakeholder verschilt de mate van betrokkenheid, de rol die hij/zij in het proces heeft en het moment in het proces waarop de stakeholder in beeld komt. In onderstaande tabel staan de relevante stakeholders. Deze tabel is niet uitputtend.

Stakeholder	
Adviesorgaan	Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV)
Assetmanagers	Gemeente Gooise Meren
Beheer & service	Gemeente Gooise Meren
Beleidsadviseurs	Gemeente Gooise Meren
Bestuur	Gemeente Gooise Meren
Buurtpreventieverenigingen	Alert BART (Blijf Alert Reageer Tijdig) Brave Hendrik Bredius 1 Bredius 2 Bussum Oud Zuid Centrum Geengedonder.nu Oostereng Spiegel Hart Spiegel Noord Spiegel Zuid
Communicatie	Gemeente Gooise Meren
Contractanten	Contractpartijen
Handhaving	Gemeente Gooise Meren
Inwoners	Bewoners Gebruikers woningen en verhuurobjecten Omwonenden
Management	Gemeente Gooise Meren
Nood- en hulpdiensten	Ambulance Brandweer

	Politie Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek
<b>Nutsbedrijven</b>	Colt Telecom B.V. Essent Eurofiber KPN Netwerk NL Liander Vodafone - Ziggo - UPC
<b>Omgevingsdienst</b>	Omgevingsdienst F. Gooi & Vechtstreek
<b>Ondernemersverenigingen en platforms</b>	FIN Bedrijvenvereniging Gooise Meren Ondernemersvereniging Gooise Meren Ondernemers Vereniging Naarden Vesting OVN
<b>Projectteam RPO</b>	Gemeente Gooise Meren
<b>Provincie</b>	Provincie Noord-Holland
<b>Sportverenigingen</b>	Sportpark Allen Weerbaar (Allen Weerbaar) Sportpark Bredius (SC Muiden) Sportpark de Kuil (SDO) Sportpark De Negen Morgen (SC Muiderberg) Sportpark Meerweg (BFC) Sportpark Naarden (HCN, NCV en RC 't Gooi) en (TV Naarden) Sportpark Sportvallei (HCAW) Sportpark Zuid (AV Tempo, BHC en DOC)
<b>Vergunningen</b>	Gemeente Gooise Meren
<b>Vergunningen</b>	Gemeente Gooise Meren
<b>Werkgroep- en belangorganisaties</b>	Samen sneller duurzaam (SD)
<b>Vergunningen</b>	Gemeente Gooise Meren
<b>Werkgroep- en belangorganisaties</b>	Samen sneller duurzaam (SD)
<b>Werkvoorbereiding</b>	Gemeente Gooise Meren
<b>Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed</b>	Gemeente Gooise Meren

Tabel 25: Stakeholders

## BIJLAGE 3 Data

### Databehoefte

Om als technisch beheerder de assets van het areaal gebouwen op een efficiënte manier te onderhouden zijn een aantal gegevens noodzakelijk. Er is een onderscheid tussen vaste en variabele gegevens die de basis databehoefte vormen. Zonder deze basisgegevens is het moeilijk om de juiste afwegingen te maken en besluiten te nemen.

Vaste data	Variabele data
1. Wat (materiaalsoorten, wel/niet gefundeerd, opbouw constructie etc.)	6. Kwaliteitsgegevens en (visuele) metingen
2. Waar (wijk, buurt, subbuurt, straatnaam, van ... tot ..., x/y/z, etc.)	7. Laatst uitgevoerde onderhoudsmaatregel + jaartal
3. Hoeveelheid (m <sup>2</sup> , stuks, m <sup>1</sup> )	8. Huur- en gebruiksovereenkomsten inclusief demarcatielijsten
4. Functie (schoolgebouw, kantoor, parkeergarage, etc.)	
5. Bouwjaar	

Tabel 26: Vaste en variabele data

Om deze vaste en variabele gegevens op orde te krijgen en te houden is goed beheer van de data nodig.

### Bestandsbeheer en beheersysteem

Een 'basis op orde' van de vaste en variabele gegevens is een randvoorwaarde om assetmanagement uit te kunnen voeren. Om deze vaste en variabele data op orde te krijgen en te houden, is goed beheer van de data nodig.

Naast de hierboven genoemde vaste en variabele data zijn verschillende datasets beschikbaar en datacombinaties mogelijk, waardoor (in de toekomst) betere en slimmere keuzes in het beheer kunnen worden gemaakt.

### Bestandsbeheer

Een 'basis op orde' van de vaste en variabele gegevens is een randvoorwaarde om assetmanagement uit te kunnen voeren. Goed beheer van de data is nodig om deze vaste en variabele data op orde te krijgen en te houden. Voor gebouwen worden de volgende systemen gebruikt:

- O-Prognose voor conditiemetingen NEN 2767 en meerjarenonderhoudsplanningen en -ramingen
- MS-Excel

## BIJLAGE 4 Begrippenlijst

### Assetmanagement

Assetmanagement is het vinden van een optimale balans tussen risico's, prestaties en kosten voor het beheer van assets. Het vergroot de blik van het technisch beheer en kijkt naar alle maatschappelijke waarden die een 'asset' kan toevoegen aan de gemeente. Het beheer wordt daarbij programmatisch en risico gestuurd aangepakt met een langetermijnperspectief. Op die manier kan geld zo efficiënt mogelijk worden besteed, worden bewuste keuzes gemaakt en kunnen keuzes altijd goed worden verantwoord.

### Asset

Een asset is een middel dat gebruikt wordt om een bepaalde doelstelling of waarde te realiseren. Voor Gooise Meren zijn het alle assets (bijv. bruggen, groenstroken en gebouwen) in de openbare ruimte, in eigendom en beheer bij de gemeente. Deze maken een goed gebruik van de openbare ruimte mogelijk en zijn daarom van waarde voor de gemeente. Het gaat hier alleen om de assets die in beheer bij Gooise Meren.

### Beheerplan Gebouwen

Het Beheerplan Gebouwen beschrijft de aanpak en de maatregelen die nodig zijn om de gebouwen, functioneel te houden en het vastgesteld kwaliteitsniveau in standhouden en/of laten bereiken. Dit omvat onder meer het scheppen van condities, het vastleggen van gemaakte afspraken en het realiseren van alle door het bestuur aan de technisch beheerder opgedragen taken.

### Doelstellingen

De door het bestuur gestelde doelen en de wettelijke eisen die ervoor zorgen dat de openbare ruimte zo goed mogelijk bijdraagt aan het functioneren van Gooise Meren.

### Gebouwen

De gemeente maakt onderscheid in verschillende soorten gebouwtypes: Dienstgebouwen, Sportaccommodaties, Historisch erfgoed, Kantoor/bedrijfsruimten, Opstallen begraafplaatsen, Overige sport, Parkeergarages, Gymlokalen, Woningen, Overige panden en schoolgebouwen. Voor schoolgebouwen geldt aparte regelgeving. De huidige wet gaat er vanuit dat het schoolbestuur juridisch eigenaar is van een schoolgebouw. De gemeente draagt enkel zorg voor de huisvesting. Als een school het gebouw niet meer nodig heeft gaat het eigendom weer terug naar de gemeente (economisch claimrecht). Om die reden zijn deze type gebouwen buiten het beheerplan Gebouwen gehouden.

### Investeringsen bestaande kapitaalgoederen

Investeringsen in duurzaamheid, aanpassingen in het kader van de energietransitie, klimaatadaptatie en investeringsen in functionele aanpassingen, verbouwingen, etc. worden op basis van vastgesteld beleid opgenomen in het beheerplan. Hiervoor wordt een investeringsplan en –raming opgesteld.

Conform de Notitie Materiele Vaste Activa van de commissie BBV is er bij een bestaand kapitaalgoed/asset sprake van een investering indien de uitgaven:

- Leiden tot een significante kwaliteitsverbetering; en/of
- Leiden tot een levensduurverlenging; en/of
- Aanpassingen betreffen om te voldoen aan wet- en regelgeving.

Op investeringsen is de Nota activabeleid Gooise Meren van toepassing.



### Kernwaarden

De missie van Gooise Meren is "Samen wonen, werken, ondernemen en recreëren in een groen en historisch gebied". De missie is vertaald naar de drie kernwaarden die beschrijven hoe Gooise Meren het beheer en onderhoud van de gebouwen uitvoert: 1. Vertrouwen; 2. Samenwerken; 3. Ondernemen.

### Keuringen en inspecties

Periodiek uit te voeren keuringen en inspecties van onderdelen van een asset, al dan niet op basis van een wettelijke verplichting. De kosten (opgenomen in het beheerplan) worden direct ten laste van de exploitatie gebracht.

### Prestatiefactoren

Prestatiefactoren zijn factoren die beslissend zijn voor het als dan niet behalen van de aan het beheer en onderhoud van de gebouwen gestelde doelen en kernwaarden. De prestatiefactoren zijn: Wet- en regelgeving, Beschikbaarheid, Veiligheid, Weerbaarheid, Imago, Kwaliteit leefomgeving, Duurzaam, milieu en gezondheid, Economie. Deze kernwaarden zijn de basis voor het beheer en onderhoud van de gemeente.

### Risico/kans

Het in negatieve of positieve zin beïnvloeden van het realiseren van één of meerdere doelstellingen.

### Onderhoud kapitaalgoederen

We maken voor het onderhoud onderscheid in:

- Groot onderhoud. Werkzaamheden die worden uitgevoerd wanneer de technische staat van onderdelen van een asset een bepaald minimum heeft bereikt en de risico's van die technische staat niet wenselijk zijn. Het onderhoud is planbaar en wordt uitgevoerd op basis van een meerjarenonderhoudsplanning en –raming. Deze meerjarenonderhoudsplanning en –raming (opgenomen in het beheerplan) is het uitgangspunt voor de jaarlijkse dotatie van de benodigde middelen in de onderhoudsvoorziening. Groot onderhoud is naar zijn aard niet levensduurverlengend.
- Periodiek onderhoud (ook wel preventief onderhoud). Alle onderhoudswerkzaamheden die op regelmatige basis worden uitgevoerd om onderdelen van een asset gedurende de levensduur op een bepaald kwaliteitsniveau te houden en de kans dat storingen kunnen optreden te verkleinen. Voorbeelden zijn maaien, kolken reinigen, schoonmaken cv-ketels. De kosten (opgenomen in het beheerplan) worden direct ten laste van de exploitatie gebracht.
- Storingsonderhoud (ook wel correctief onderhoud). Alle reactieve en correctieve onderhoudswerkzaamheden die nodig zijn om ad-hoc schade, storingen aan onderdelen van een asset te repareren. Hiermee wordt de functionaliteit van het onderdeel van de asset hersteld. De werkzaamheden zijn niet planbaar en kunnen veelal niet worden uitgesteld. Jaarlijks wordt een bedrag in de begroting voor storingsonderhoud opgenomen. De kosten worden jaarlijks direct ten laste van de exploitatie gebracht.

#### *Onderhoudsvoorziening kapitaalgoederen*

Conform het BBV worden de kosten voor groot onderhoud niet geactiveerd en afgeschreven, maar komen deze ten laste van de exploitatie van het gebouw. Om deze kosten gelijkmatig te verdelen is per gebouw een onderhoudsvoorziening ingericht.

### **Onderhoudsbehoefte**

Dit is het onderhoud aan een asset of een deel van een asset dat nodig is om de doelstelling te realiseren.

### **Strategisch Assetmanagementplan**

In het Strategisch Assetmanagementplan wordt de doelstelling van de organisatie vertaald naar assetmanagementdoelstellingen. Ook wordt beschreven hoe aan deze doelstelling wordt voldaan. Het strategisch assetmanagementplan geeft daarmee de kaders voor het beheer en onderhoud van de gebouwen.

### **Vervangingsinvesteringen bestaande kapitaalgoederen**

Investeringen ten behoeve van de vervanging van assets als gevolg van economische veroudering. Bijvoorbeeld het vervangen van wegen inclusief ondergrond, vervangen van rioleringen en de vervangende nieuwbouw gebouw.

Op vervangingsinvesteringen is de Nota activabeleid Gooise Meren van toepassing.

## BIJLAGE 5 Gebouwen voor niet-wettelijke taken (btw niet terugvorderbaar)

Kostenplaatsen en gebouwen met niet terugvorderbare btw
5720303 Brinklaan 140 - Brw kaz.
5720305 Brinkln 36a-40 Zorgapp.complex
5720319 Huizerweg 49C-F Kdv 't Mouwtje
5720321 Lange Heul 149 A-H MFA Breeduit
5720323 Minster A.S. TalmaIn 2 Kdv Talamander
5720327 St Vitusstr 52 Opslag Vestingmuseum
5720337 Kloosterstraat 214 - Bso De Spetters
5720339 Weesperwg 2b - Brw-kazerne
5720341 Echolaan 1 - Brw-kazerne
5720343 Nienhuis Ruijsk.26 MFA De Rijver
5720345 Nienh Ruysk 26B Kdv Villa Zeezicht
5720347 Energiestraat 15 - Brw-kazerne
5720349 G.Schipperstr 1 Psz Pinkelotje/Meerpaal
5720351 Huizerpoortstr 16A Kdv Woelwaters
5720401 Nassaulaan 43 - woning
5720407 Badlaan 26 - woning
5720409 Burg. Van Wettumweg 1 - woning
5720411 Energiestraat 15b - woning
5720413 Energiestraat 15c - woning
5720415 Gansoortstraat 1 - woning
5720417 Pastoorstraat 8 - woning
5720419 Sint Annastraat 1 - woning
5720421 Sint Vitusstraat 50 - woning
5720423 Sint Vitusstraat 54 - woning
5720427 Amsterdamsepoort 1 - woning
5720429 Nw Hilversumsewg 57 - woning
5720431 Nw Hilversumsewg 72 - woning
5720533 Nieuwe Haven 33 - Restaurant
5720605 Bremstraat 17 - Gymzaal
5720607 Const. Huygenslaan 1B - Gymzaal
5720611 De Ruijterlaan 24A - Gymzaal
5720613 De Spiering 1 - Gymzaal het Anker
5720615 Dr. Schaepmanlaan 4 - Gymzaal
5720617 Huizerweg 49B - Gymzaal
5720619 Keversdijk 2A - Gymzaal
5720621 Kwartellaan 2A - Gymzaal
5720629 Meerstraat 88 - Gymzaal
5720633 Willem Kalfflaan 3 - Gymzaal
5720635 Graaf Florislaan 2 - Gymzaal
5720703 Sportpark De Kuil (opstallen)
5720707 Sportpark Meerweg 63 (opstallen)
5720711 Tennispark De Meent (opstallen)
5720713 Struikheiwg 14 Sportcentrum De Zandzee
5720723 Sportpark Bredius (opstallen)

**Beheerplan Gebouwen**

Gemeente Gooise Meren

5720725 Amersfoortsestrtwg 16- Sportc. De Lunet
5720729 Sportpark Naarden (opstallen)
5720733 Sportpark Sportvallei (opstallen)
5720737 Sportpark Allen Weerbaar (opstallen)
5720741 Sportpark Zuid (opstallen)
5720743 Sporthal Bredius
5720801 Ceintuurbn 115 Clubhuis Jeu de Boules
5720807 Thierensweg 1 - Botenhuis roeiver.
5720901 Nw Hilversumsewg 70 Aula begr.pl.
5720903 Valkeveenselaan 58 - Aula begr.pl.
5720905 Valkeveenselaan 58A - Beheerder begr.pl.
5720907 Weesperweg 2c -Beheerder begr.pl.
5720909 Struikheiweg 1 - Columbarium

*Tabel 27: Overzicht gebouwen voor niet-wettelijke taken (btw niet terug vorderbaar)*