

Beleidsplan gemeentelijke gebouwen

2024-2030





Beleidsplan gemeentelijke gebouwen

Gemeente Oldebroek

2024-2030

COLOFON:

AUTEUR:	Gebouwenbeheer
AFDELING:	team Leefomgeving
STATUS:	Definitief
DATUM:	12 december 2023



Samenvatting

In dit beleidsplan wordt het beleid met betrekking tot het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen voor de periode 2024-2030 beschreven. Dit plan is een richtinggevend kader op basis waarvan de daadwerkelijke werkzaamheden worden gepland in beheerplannen. Dit beleidsplan is een actualisatie van het Beleidsplan gemeentelijke gebouwen 2015-2019.

De speerpunten in dit beleidsplan zijn gericht op de aspecten veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en energiezuinigheid, binnen het uitgangspunt 'sober en doelmatig'. Deze speerpunten zijn in dit beleidsplan uitgewerkt. Daarnaast gaat het plan in op een aantal actuele beleidsontwikkelingen. Het beschreven beleid in dit plan heeft uitsluitend betrekking op het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen. Het plan gaat niet in op het beheer en gebruik van gebouwen en accommodaties (waaronder ook sportcomplexen, scholen etc.).

Primaire doelstelling van het onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen is het duurzaam in standhouden van de bestaande situatie. Die bestaande situatie wordt aangeduid met de term 'sober maar doelmatig'. Duurzaam wil in dit verband zeggen dat er onderhoud wordt uitgevoerd, dat bijdraagt aan het handhaven van het afgesproken kwaliteitsniveau tijdens de levensduur van het gebouw. Binnen dit ambitieniveau moet het mogelijk blijven om in te spelen op nieuwe beleidsontwikkelingen, met als doel om de kwaliteit, uitstraling en gebruiksmogelijkheden van de gebouwen te optimaliseren. Op dit moment voldoen alle gemeentelijke gebouwen aan dit kwaliteitsniveau. Er is geen sprake van achterstallig onderhoud en er zijn geen (grootschalige) extra investeringen noodzakelijk om dit kwaliteitsniveau te bereiken of te kunnen voldoen aan wet- en regelgeving.

Op dit moment (eind 2023) heeft de gemeente Oldebroek 16 gemeentelijke gebouwen in eigendom. Onder gemeentelijke gebouwen worden alle gebouwen gerekend waarvoor de gemeente een verantwoordelijkheid draagt voor het onderhoud. Het onderhouden van gebouwen is een continu proces. Gedurende de hele technische en functionele levensduur van het gebouw zal het noodzakelijk onderhoud gepland, uitgevoerd, geïnspecteerd en opnieuw gepland moeten worden. Sinds 2005 zijn er voor alle gebouwen gebouwbeheerplannen opgesteld. Het gebouwbeheerplan bevat een meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) die inzicht geeft in de onderhoudsbehoefte van het gebouw op de korte en langere termijn. De beheerplannen worden (in de regel) eens in de 4 jaar geactualiseerd.

Gedurende de looptijd van dit beleidsplan zullen er met betrekking tot gemeentelijke gebouwen diverse ontwikkelingen aan de orde komen. Multifunctioneel gebruik van accommodaties is daarvan een voorbeeld. De ambitie om het aantal afzonderlijke accommodaties terug te dringen sluit aan bij de ontwikkelingen rondom '*Oldebroek voor Mekaar*'. In de komende jaren worden de mogelijkheden verder verkend om het beheer en onderhoud van enkele gebouwen, geheel of gedeeltelijk, over te dragen aan de samenleving.

Kwaliteitsverbetering van de gebouwen is vooral gericht op het optimaliseren van de installatietechnische voorzieningen. Daarbij wordt ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen die bijdragen aan de kwaliteitsverbetering en levensduur van het gebouw. Daarnaast spelen aspecten als functionaliteit, toegankelijkheid, beveiliging en Arbo een belangrijke rol. Ook wordt er uitvoering gegeven aan de beleidsuitwerking op het gebied van energiebeleid en duurzaamheid. In het gebouwonderhoud heeft duurzaamheid al steeds meer een structurele plaats gekregen, door gebouwonderdelen op natuurlijke vervangingsmomenten te verduurzamen.



Vanuit het programma Klimaatneutraal Oldebroek werkt de gemeente Oldebroek aan de transitie naar een duurzame energiehuishouding in de gemeente. Het doel van het programma en de routekaart Klimaatneutraal Oldebroek is dat de energievoorziening in Oldebroek uiterlijk in 2050 klimaatneutraal is. Een belangrijk onderdeel uit dit programma is dat de eigen bedrijfsvoering, waaronder de gemeentelijke gebouwen, uiterlijk in 2025 klimaatneutraal is.

Dit vraagt om extra investeringen om de gebouwen naar een hoger duurzaamheidsniveau te upgraden. Dit willen we bereiken door de verduurzamingen zoveel als mogelijk te combineren met grootschalig onderhoud en renovatie. In dat geval kan via een projectmatige aanpak een maximaal resultaat behaald worden. Voor de kleinere gebouwen wordt voorgesteld om de verduurzamingen zoveel als mogelijk op een natuurlijk vervangingsmoment van b.v. installaties te laten plaatsvinden. De geactualiseerde gebouwbeheerplannen zijn nu op deze werkwijze aangepast.

De gebouwbeheerplannen geven inzicht in de benodigde financiële middelen. De budgetten hieruit worden opgenomen in de gemeentelijke begroting. Alle beheerplannen hebben een looptijd van 40 jaar, waarbinnen alle onderhoudscycli vallen. In het beheerplan wordt onderscheid gemaakt tussen jaarlijks onderhoud (klein onderhoud + contracten), groot onderhoud en levensduur verlengend onderhoud en investeringen. De vertaling daarvan is meegenomen in de actualisatie van de gebouwbeheerplannen.

Bij de voorbereiding en uitvoering van het gebouwonderhoud wordt voortdurend gestreefd naar het realiseren van besparingen. Het doorvoeren van bezuinigingen brengt naast besparingskansen ook risico's met zich mee, waardoor het risico ontstaat dat het behalen van de doelstellingen uit dit beleidsplan in het geding komt. Dit vraagt vooral om een goede risicobeoordeling bij de aanpassing van de beheerplannen.



Inhoudsopgave

Samenvatting	2
Inhoudsopgave	4
1 Inleiding	5
2 Beleids- en wettelijke kaders	6
2.1 Landelijke wetgeving	6
2.2 Gemeentelijk beleid	7
3 Visie en doelstellingen	8
3.1 Visie.....	8
3.2 Doelstellingen	8
4 Onderhoud gebouwen: organisatie, werkwijze en uitvoering	9
4.1 Eigendomssituatie gebouwen (<i>organisatie</i>)	9
4.1.1 Gemeentelijke gebouwen	9
4.1.2 Onderwijsgebouwen	9
4.1.3 Buitensportaccommodaties	10
4.1.4 Gemeentelijke eigendommen grondbedrijf	10
4.2 Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden (<i>werkwijze</i>)	10
4.3 Gebouwbeheerplannen (<i>uitvoering</i>).....	10
5 Beleidsontwikkelingen 2024-2030	11
5.1 Verduurzaming gemeentelijk vastgoed	11
5.2 Multifunctioneel gebruik accommodaties	11
5.3 Overdracht, afstoting en sloop gebouwen	12
5.4 Intergemeentelijke samenwerking	12
6 Beleidsuitwerking doelstellingen onderhoud gebouwen	13
6.1 Bouwkundige kwaliteit	13
6.2 Functionaliteit en bedrijfszekerheid	13
6.3 Uitstraling en esthetica	14
6.4 Brandveiligheid	14
6.5 Inbraak- en toegangsbeveiliging	15
6.6 Arbo en volksgezondheid	15
6.7 Energiebeleid en duurzaamheid	16
7 Financiën	19
7.1 Beheerplannen en financiering	19
7.2 Financiële besparingen, kansen en risico's	19
Bijlage 1 – overzicht gemeentelijke gebouwen	20



1 Inleiding

In dit beleidsplan wordt het beleid beschreven met betrekking tot het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen voor de periode 2024-2030.

Dit beleidsplan is een richtinggevend kader op basis waarvan de daadwerkelijke werkzaamheden worden gepland in beheerplannen. Dit plan is een actualisatie van het vorige beleidsplan gebouwen uit 2015. Actualisatie van dit beleidsplan is gewenst om in te spelen op recente ontwikkelingen en deze samen met de geactualiseerde gebouwbeheerplannen vast te laten stellen. Een belangrijke ontwikkeling die invloed heeft op het meerjaren onderhoud is de opgave om het gemeentelijk vastgoed te verduurzamen.

De speerpunten uit het vorige beleidsplan zijn grotendeels ongewijzigd gebleven. Deze speerpunten richten zich op veiligheid, gezondheid, functionaliteit, duurzaamheid en energiezuinigheid, binnen het uitgangspunt 'sober en doelmatig'. Deze speerpunten zijn in dit beleidsplan uitgewerkt. Daarnaast gaat dit plan in op een aantal actuele beleidsontwikkelingen.

Afbakening van het beleidsplan

Het beschreven beleid in dit beleidsplan heeft alleen betrekking op het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen. Dit plan gaat niet in op het beheer en gebruik van gebouwen en accommodaties (waaronder sportcomplexen, scholen etc.). Wel wordt de relatie en sterke samenhang met deze aspecten benoemd.

Het voorliggend beleid heeft geen betrekking op de financieringswijze van het beheer en onderhoud. Dit onderdeel komt terug in het beheerplan gebouwen, waarin de financiering is uitgewerkt.



2 Beleids- en wettelijke kaders

De gemeente Oldebroek voert haar beleid voor het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen binnen de wettelijke beleidskaders uit, op zowel landelijk als gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk worden hiervan de belangrijkste kort beschreven.

2.1 Landelijke wetgeving

Vanuit de Nederlandse wetgeving heeft de gemeente een verantwoordelijkheid in het beschikbaar stellen van een aantal basisvoorzieningen. Zo dient er huisvesting beschikbaar te zijn voor het uitvoeren van de gemeentelijke bedrijfsvoering, zoals een gemeentekantoor, gemeentewerf en een brandweerkazerne. Ook ligt er een verplichting voor het aanbieden van accommodaties voor bewegingsonderwijs.

Voor het onderhoud van gebouwen is de belangrijkste wetgeving beschreven in:

Bouwbesluit 2012

Het Bouwbesluit bevat bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken in Nederland moeten voldoen, om de minimaal noodzakelijke kwaliteit te waarborgen. Onder het Bouwbesluit vallen nieuwbouw, verbouw en renovatie. De eisen hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Het eerste Bouwbesluit is in 1992 in werking getreden en daarmee werden de technische bouwvoorschriften voor het hele land gelijk. Op 1 april 2012 is het meest recente Bouwbesluit in werking getreden. Onze gemeentelijke gebouwen dienen aan de (minimale) brandveiligheidseisen te voldoen.

Arbowet

Bij zowel het beheer en onderhoud als ook het gebruik van (openbare) gebouwen speelt het aspect Arbo een steeds belangrijkere rol. Arbo-wetgeving is voortdurend in ontwikkeling en dient een hoge prioriteit te hebben. Veiligheid en gezondheid van medewerkers en gebruikers van gebouwen wordt daarbij altijd als belangrijkste uitgangspunt genomen.

Landelijk Klimaatakkoord (2019)

In het Klimaatakkoord van Parijs is in 2015 afgesproken dat de opwarming van de aarde wordt beperkt tot minder dan twee graden Celsius ten opzichte van het pre-industriële tijdperk. Het streven is om de opwarming beperkt te houden tot anderhalve graad. Het kabinet heeft met het nationale Klimaatakkoord een centraal doel: het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen in Nederland met 49 % in 2030, ten opzichte van 1990.

Het Klimaatakkoord is in de eerste plaats een maatschappelijke transitie. Burgers en bedrijven staan voor een reeks beslissingen die van invloed zijn op hoe we wonen, ons verplaatsen, wat we eten, de producten die we kopen en hoe we ons geld verdienen. Een bundeling van daadkracht, investeringen, kennis en kunde is nodig.

Omgevingswet

De nieuwe Omgevingswet bundelt en vereenvoudigt veel van de bestaande wetten voor de leefomgeving. Hierbij gaat het onder meer om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. Niet alleen gemeenten, maar ook rijksoverheden, provincies en waterschappen gaan met deze nieuwe wet werken. Ook voor onderhoud, sloop en vernieuwing van gebouwen zal deze wet van invloed worden. De nieuwe wet treedt op 1 januari 2024 in werking.



2.2 Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau zijn er enkele beleidskaders waar het gebouwenbeheer onderdeel van uitmaakt. De belangrijkste daarvan zullen kort beschreven worden.

Bestuursakkoord 2022-2026

Onder de slogan *‘Oldebroek, voor u. Een duidelijke koers’* heeft het college van burgemeester en wethouders een inhoudelijke basis gelegd voor samenwerking in de komende jaren. Vanuit het bestuursakkoord wil men onder het motto *‘Oldebroek voor Mekaar’* samen met inwoners, ondernemers, vrijwilligers en professionals bouwen aan een sterk en duurzaam Oldebroek. In het bestuursakkoord zijn ook de ambities beschreven omtrent duurzaamheid en de energietransitie. Deze ontwikkelingen zijn ook van invloed bij het onderhoud aan de openbare ruimte en gebouwen van de gemeente.

Programmabegroting 2023-2026

De Programmabegroting 2023-2026 beschrijft alle voorgenomen taken en activiteiten van de gemeente Oldebroek op grond van wettelijke voorschriften, de uitvoering van het bestuursakkoord en ander door de raad vastgesteld of voorgenomen beleid. Het onderhoud aan gebouwen is onderdeel van de paragraaf *‘Onderhoud Kapitaalgoederen’*. Een aantal ontwikkelingen rondom gemeentelijke gebouwen staan hierin beschreven, verwijzend naar de geactualiseerde beheerplannen die begin 2024 ter vaststelling worden aangeboden. Daarnaast staan in de paragraaf *‘Klimaatneutraal Oldebroek’* de doelstellingen en actuele ontwikkelingen voor de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente beschreven. Zie de verdere toelichting hieronder.

Inkoopbeleid Inkoop samenwerking Noord-Veluwe (ISNV)

Het Inkoop samenwerkingsverband Noord-Veluwe (ISNV) is in 2008 gestart. De ISNV bundelt de inkoopactiviteiten en kennis van de deelnemende organisaties, waar ook de gemeente Oldebroek deel van uit maakt. Het inkoopbeleid geeft de kaders en spelregels weer voor de inkoop van leveringen, diensten en werken. Relevante wetgeving is in het beleid verwerkt. Dit inkoopbeleid biedt zowel de deelnemende organisaties als externe opdrachtnemers handvatten en kaders voor een rechtmatige en doelmatige inkooppraktijk.

Programma en routekaart Klimaatneutraal Oldebroek

Met het programma Klimaatneutraal Oldebroek werkt de gemeente aan de transitie naar een duurzame energiehuishouding in de gemeente Oldebroek. Het doel van het programma Klimaatneutraal Oldebroek is dat de energievoorziening in Oldebroek in 2050 klimaatneutraal is. Dat wil zeggen dat we in 2050 alle benodigde energie duurzaam opwekken en dus geen fossiele brandstoffen meer gebruiken. De raad heeft in maart 2017 deze ambitie vastgelegd in de Routekaart Klimaatneutraal Oldebroek. Dat was tevens de start van het programma Klimaatneutraal Oldebroek. Gedurende de looptijd van het programma worden diverse inspanningen verricht die bijdragen aan de vastgestelde doelstellingen.

Het doel om in 2050 klimaatneutraal te zijn moet behaald worden door in de periode tot aan 2050 minder energie te gebruiken, meer duurzame energie op te wekken en over te stappen van fossiele naar duurzame brandstoffen. Deze doelen zijn onderdeel van de Routekaart en sluiten aan bij het SER-Energieakkoord (2013) en het daarop volgende landelijke Klimaatakkoord (2019). Een ander belangrijk doel binnen het programma is dat de eigen bedrijfsvoering uiterlijk in 2025 klimaatneutraal is. Daarmee geeft de gemeente het goede voorbeeld. Het gaat om de onderdelen dienstreizen, wagenpark buitendienst, openbare verlichting, gemeentelijke gebouwen en het ontwikkelen van (of participeren in) een zonnepark/windturbine.



3 Visie en doelstellingen

3.1 Visie

Het college van burgemeester en wethouders van Oldebroek spreekt met betrekking tot het beheer en onderhoud van gemeentelijke eigendommen de ambitie uit om primair uit te gaan van instandhouding van de bestaande situatie. Die bestaande situatie wordt aangeduid met de term 'sober maar doelmatig'. Deze visie is in zijn algemeenheid beschreven bij de vaststelling van de gemeentelijke beheerplannen in 2005 en is nog altijd van kracht.

Door college en gemeenteraad is dit nadien als volgt beschreven:

'Er wordt gestreefd naar een doelmatige en duurzame inrichting en beheer van de openbare ruimte en gebouwen, zodat de samenleving deze goed kan gebruiken. Prioriteit ligt bij het voorkomen van gevaarlijke en ongewenste situaties voor de samenleving en het realiseren van een voor de gebruiker acceptabele onderhoudstoestand van de leefomgeving. Dat is een omgeving die als prettig ervaren wordt'.

Op dit moment voldoen alle gemeentelijke gebouwen aan het bovengenoemde kwaliteitsniveau. Er is geen sprake van achterstallig onderhoud en er zijn geen extra investeringen noodzakelijk om dit kwaliteitsniveau te bereiken of te kunnen voldoen aan wet- en regelgeving.

3.2 Doelstellingen

Primaire doelstelling vanuit de visie betreft het duurzaam instandhouden van de bestaande situatie. Duurzaam wil in dit verband zeggen dat er onderhoud wordt uitgevoerd, dat bijdraagt aan het handhaven van het afgesproken kwaliteitsniveau tijdens de levensduur van het gebouw. Binnen dit ambitieniveau moet het mogelijk blijven om in te spelen op nieuwe beleidsontwikkelingen, met als doel om de kwaliteit, uitstraling en gebruiksmogelijkheden van de gebouwen te optimaliseren. Duurzaamheid heeft de laatste jaren ook op een andere wijze een steeds belangrijkere plaats ingenomen in het gebouwonderhoud. Verduurzaming van onze gemeentelijke gebouwen wordt in hoofdstuk 6 van dit beleidsplan nader uitgewerkt.

Met dit beleidsplan worden in de komende jaren de volgende doelstellingen nagestreefd:

- 1) optimalisatie van de bouwkundige- en installatietechnische kwaliteit van de gebouwen;
- 2) de huisvesting, met de daaraan toegekende gebruiksfunctie, optimaal geschikt maken om een klantgerichte dienstverlening uit te kunnen voeren;
- 3) het realiseren van een representatieve, eigentijdse en klantgerichte uitstraling binnen het uitgangspunt sober en doelmatig;
- 4) de brand- en inbraakveiligheid van de gebouwen waarborgen alsook een veilige en gezonde omgeving garanderen voor werknemers en bezoekers in deze gebouwen;
- 5) een verhoogde energiezuinigheid en duurzaamheid van de gebouwen, door bouwkundige- en installatietechnische aanpassingen en bewustwording van beheerders en gebruikers;

Deze doelstellingen worden als beleidskaders 1 t/m 5 uitgewerkt in hoofdstuk 6.



4 Onderhoud gebouwen: organisatie, werkwijze en uitvoering

4.1 Eigendomssituatie gebouwen (organisatie)

In deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende soorten gebouwen binnen de gemeente, de eigendomssituatie en de verantwoordelijkheid van de gemeente.

4.1.1 Gemeentelijke gebouwen

Op dit moment (eind 2023) heeft de gemeente Oldebroek nog 16 gemeentelijke gebouwen in eigendom. Onder gemeentelijke gebouwen worden alle gebouwen gerekend waarbij de gemeente als vastgoedeigenaar een verantwoordelijkheid draagt voor het onderhoud. Het betreft hier onder andere het gemeentehuis, gemeentewerf, brandweerkazernes en de sportgebouwen. Bij een aantal sociaal culturele gebouwen is sprake van gedeeld beheer en onderhoud. Voorbeelden hiervan zijn de dorpshuizen in Noordeinde en 't Loo. Aan het beheer en onderhoud van deze specifieke gebouwen liggen bruikleenovereenkomsten ten grondslag. De algehele beleidslijn daarbij is dat al het buitenonderhoud voor verantwoording is van de gemeente en dat het binnenonderhoud (incl. inventaris) voor rekening van de gebruikers komt. In het algemeen komen dan alle grote investeringen met een cyclus van 10 jaar of meer ook voor rekening van de gemeente.

De gemeente heeft op dit moment de volgende gemeentelijke gebouwen per kern in eigendom en onderhoud:

Gebouwen	Oldebroek	Wezep	Hat.broek	Oosterwolde	' t Loo	Noordeinde	Totaal
Gemeentehuis	1						1
Gemeentewerf		1					1
Brandweerkazernes	1	1					2
Sportgebouwen <i>2 sporthallen (Wezep) + 3 gymzalen</i>		3	1		1		5
Dorpshuizen <i>De Brinkhof - 't Grinthus - 't Noorderhuukien</i>		1			1	1	3
Overige accommodaties <i>Overkapping Meidoornpassage</i>		1					1
Begraafplaatsgebouwen	1	1		1			3
Totaal:	3	8	1	1	2	1	16

Alle gebouwen uit bovenstaand overzicht zijn te vinden in *bijlage 1*, waarin een overzicht van gemeentelijke gebouwen is opgenomen.

4.1.2 Onderwijsgebouwen

De onderwijsgebouwen in de gemeente Oldebroek zijn juridisch het eigendom van de schoolbesturen, waarbij het economisch eigendom bij de gemeente ligt. Het gaat hierbij om 13 basisscholen en een school voor voortgezet onderwijs. Tot en met 2014 was de gemeente verantwoordelijk voor het buitenonderhoud. Per 1 januari 2015 ligt de verantwoordelijkheid



voor al het onderhoud bij de scholen. In de voorbije jaren zijn een aantal scholen samengevoegd/geclusterd tot Integrale Kindcentra (IKC's).

4.1.3 Buitensportaccommodaties

Voor het in stand houden van de buitensportaccommodaties en de rolverdeling tussen gemeente en sportclubs, is in 2006 de Beleidslijn Buitensportaccommodaties opgesteld. Deze beleidslijn gaf inzicht welke partijen verantwoordelijk zijn bij het in stand houden van de basisvoorzieningen op de sportparken. De Beleidslijn Buitensport en het bijbehorende beheerplan buitensportaccommodaties zijn per 1-1-2015 komen te vervallen. Verenigingen die onder de werking van deze beleidslijn vielen krijgen nu een vast subsidiebedrag voor onderhoud en instandhouding van de basisvoorzieningen op hun complexen.

4.1.4 Gemeentelijke eigendommen grondbedrijf

Door de gemeente zijn in het recente verleden enkele gebouwen en woningen aangekocht die binnen een te (her-)ontwikkelen plangebied vallen. Omdat deze plannen zich op het moment van aankoop nog vaak in de beginfase van voorbereiding bevinden, worden deze gebouwen/woningen voor korte of middellange termijn verhuurd. Het onderhoud aan deze gebouwen richt zich alleen op een sobere instandhouding van de bestaande situatie. Beleid en strategie m.b.t. deze gebouwen zijn vastgelegd in de Nota grondbeleid.

4.2 Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden (werkwijze)

Het onderhouden van gebouwen is een continu proces. Gedurende de hele technische en functionele levensduur van een gebouw zal het noodzakelijk onderhoud gepland, uitgevoerd, geïnspecteerd en opnieuw gepland moeten worden. Een goede organisatie met mensen, procedures en taken is daarbij van essentieel belang. Er is vaak een dunne scheidslijn tussen taken en verantwoordelijkheden op het gebied van gebruik en onderhoud. Tussen de diverse beleidsvelden, teams en personen zijn goede afspraken vastgelegd om tot een optimaal resultaat te komen. Deze taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd in de gebouwbeheerplannen en bijbehorende demarcatie-overzichten.

4.3 Gebouwbeheerplannen (uitvoering)

Doelstelling van het gebouwonderhoud is het onderhouden en instandhouden van de gebouwen. Om dit tot uitvoering te brengen worden er sinds 2005 van alle gebouwen gebouwbeheerplannen opgesteld. Het gebouwbeheerplan bevat een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) die inzicht geeft in de onderhoudsbehoefte van het gebouw op de korte en langere termijn. De uitvoering van conditiemetingen, om de actuele onderhoudsstaat van gebouwen inzichtelijk te maken, maakt daar onderdeel van uit. Het opstellen, actualiseren en uitvoeren van de gebouwbeheerplannen blijft een continu proces.

Relatie met beleid en beheerplannen

Het beleid rondom gemeentelijke gebouwen is continu in beweging. Daardoor kan het zijn dat er voor bepaalde zaken extra financiële middelen noodzakelijk zijn. Dit nieuwe beleid valt formeel buiten het reguliere onderhoud vanuit het beheerplan en het genereren van budget wordt via een afzonderlijke budgetaanvraag geregeld. Na realisatie van de beleidsmaatregelen (aantaluitbreiding) worden de uitgevoerde aanpassingen verwerkt bij de eerstvolgende actualisatie van het beheerplan, waardoor dit in de verdere onderhoudscyclus van het gebouw opgenomen wordt.

De actualisatie van alle gebouwbeheerplannen wordt (in de regel) eens in de 4 jaar uitgevoerd. Om bepaalde redenen kan van deze actualisatiecyclus worden afgeweken.



5 Beleidsontwikkelingen 2024-2030

Dit beleidsplan kijkt vooruit naar het beleid in de komende jaren. Gedurende de looptijd van dit plan zullen er met betrekking tot de gemeentelijke gebouwen ontwikkelingen plaatsvinden. De oorsprong van deze ontwikkelingen kan liggen in besluiten vanuit college en raad, landelijke wetgeving of de samenleving. Onderstaande ontwikkelingen, die nu gaande zijn of nog gaan spelen in de komende jaren, hebben invloed op de (toekomstige) onderhoudssituatie van de gebouwen.

5.1 Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Één van de belangrijkste beleidsontwikkelingen in de komende jaren is de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Zoals in paragraaf 2.2 aangegeven heeft de gemeente Oldebroek vanuit het landelijke Klimaatakkoord een hoge duurzaamheidsambitie, vastgelegd in het programma en de routekaart Klimaatneutraal Oldebroek. Het uiteindelijke doel is dat de energievoorziening in Oldebroek in 2050 klimaatneutraal is. Een belangrijke mijlpaal daarbij is om uiterlijk in 2025 de eigen gemeentelijke bedrijfsvoering klimaatneutraal te hebben. Het gaat dan om de onderdelen dienstreizen, wagenpark buitendienst, openbare verlichting, zonnepark/windturbine en de gemeentelijke gebouwen. Deze ambitie is van grote invloed op hoe wij de komende jaren met ons gebouwonderhoud omgaan en welke maatregelen er nodig zijn om deze doelstelling te halen. In paragraaf 6.7 van dit beleidsplan zullen wij wat concreter ingaan op de wijze waarop wij dit de komende jaren gaan aanpakken.

5.2 Multifunctioneel gebruik accommodaties

Deze ontwikkeling is ruim 15 jaar geleden in gang gezet naar aanleiding van een onderzoek naar de mogelijkheden rond het multifunctioneel gebruiken van accommodaties binnen de gemeente Oldebroek. Aan een extern adviesbureau is destijds opdracht verleend om een integrale visie te ontwikkelen voor multifunctioneel gebruik van de huidige accommodaties. De onderzoeksopdracht werd als volgt geformuleerd:

‘geef, op basis van een integrale visie, inzicht in de mogelijkheden tot multifunctioneel gebruik van de accommodaties in de gemeente Oldebroek op het gebied van sport, recreatie, onderwijs, zorg, welzijn en cultuur’.

De uitkomsten van dit onderzoek hebben in de afgelopen jaren direct of indirect geleid tot een vergroting van het multifunctionele karakter van gebouwen en een vermindering van het aantal gemeentelijke gebouwen. Als algehele ambitie heeft de raad naar aanleiding van het onderzoek uitgesproken om het aantal gemeentelijke accommodaties terug te dringen en voorzieningen per dorpskern zoveel mogelijk te clusteren. Concrete voorbeelden zijn de realisatie van Kulturhus De Talter in Oldebroek, Multifunctioneel Centrum (MFC) De Brinkhof in Wezep en heel recent de realisatie van MFC Hart van Oosterwolde. Daarnaast heeft de samenvoeging van de gemeentewerf en de brandweerkazerne in Wezep een efficiënter complex opgeleverd, waarbij enkele voorzieningen en middelen multifunctioneel gebruikt kunnen worden. Op het gebied van sportvoorzieningen heeft met name de aankoop van de Erica Terpstrahal geleid tot een clustering van sportfaciliteiten naar de grotere sporthallen. Hierdoor zijn enkele kleine gymzalen overbodig geworden. Daarnaast heeft de vorming van Integrale Kindcentra (IKC's) geleid tot een efficiëntere en doelmatiger onderwijshuisvesting.



5.3 Overdracht, afstoting en sloop gebouwen

De ambitie om het aantal afzonderlijke accommodaties terug te dringen sluit aan bij de ontwikkelingen rondom *'Oldebroek voor Mekaar'*. Vanuit de samenleving worden er plannen geïnitieerd om accommodaties, vanuit een collectieve stichting, geheel of gedeeltelijk in beheer en onderhoud te nemen. Ook hier heeft de gemeente Oldebroek de afgelopen jaren een flinke slag gemaakt, die nog niet geheel is afgerond. Zo hebben de zelfstandige peuterspeelzalen inmiddels aansluiting gezocht bij de Integrale Kindcentra (IKC's). Ook zijn er voor de kleinere gymzalen (Kerkweg en Hattemerbroek) beheertaken overgedragen aan een externe partij, respectievelijk een naastgelegen school en een dorpshuis. Daarbij behoudt de gemeente echter wel het eigendom van deze gebouwen en blijven we een aandeel houden in het uit te voeren onderhoud. Dat geldt ook voor exploitatie en onderhoud van Zwembad De Veldkamp in Wezep. Sinds enkele jaren is dat via een aanbesteding belegd bij Sportfondsen Nederland, maar behoudt de gemeente het eigendom van het gebouw en een controlerende taak voor een juiste uitvoering van de exploitatie en het onderhoud.

Voor de aankomende jaren (tenminste tijdens de looptijd van dit beleidsplan) is de verwachting dat het huidige gebouwenbestand van de gemeente (zie par. 4.1.1) vrij stabiel zal blijven. Het huidige gebouwenbestand biedt per kern het minimaal noodzakelijke voorzieningsniveau voor de vijf dorpskernen binnen de gemeente.

Daar waar gebouwen toch hun functie zullen verliezen en als gevolg daarvan leeg komen te staan, zullen deze op korte of middellange termijn verkocht of gesloopt worden. We streven er naar om gebouwen niet langdurig leeg te laten staan, wat risico's geeft op verpaupering, vandalisme en onveiligheid.

5.4 Intergemeentelijke samenwerking

In haar bedrijfsvoering en de uitvoering van beleid zoekt de gemeente Oldebroek de laatste jaren steeds meer de samenwerking met regiogemeenten. Op regionaal gebied bestaat hiervoor al jarenlang de samenwerking met de regiogemeenten binnen de Noord-Veluwe en de Inkoopsamenwerking Noord-Veluwe (ISNV). Voorbeelden hiervan zijn de inkoop van energie en de samenwerking bij projecten in de openbare ruimte. In deze intergemeentelijke samenwerking zitten voordelen en kansen. Ook voor het onderhoud aan gebouwen liggen er mogelijkheden om de krachten te bundelen. Daarbij wordt gedacht aan collectieve inkoop van b.v. onderhoudsdiensten en -contracten, mits schaalgrootte bij gezamenlijke inkoop ook daadwerkelijk voordelen biedt. Ook de uitwisseling van ervaringen en bevindingen draagt bij aan een verbetering van de kwaliteit en het kennisniveau binnen de gemeenten.



6 Beleidsuitwerking doelstellingen onderhoud gebouwen

Het onderhoud van onze gemeentelijke gebouwen is primair gericht op doelmatige en duurzame instandhouding van de bestaande onderhoudssituatie. Dit hoofdstuk geeft een nadere uitwerking van de doelstellingen/beleidskaders die in paragraaf 3.2 zijn beschreven.

Beleidskader 1: optimalisatie van de bouwkundige- en installatietechnische kwaliteit van de gebouwen.

6.1 Bouwkundige kwaliteit

In algemene zin verkeren de gemeentelijke gebouwen in een goede staat van onderhoud. Voor de meeste gebouwen wordt gesteld dat het casco (fundering, wanden, vloeren en daken) een zeer lange levensduur heeft. Verbeteringen en aanpassingen zijn er op gericht om de (technische) levensduur van de gebouwen te handhaven of zelfs te verlengen. Dat geldt in mindere mate voor de gebouwen die op de nominatie staan om afgestoten en/of gesloopt te worden. Het spreekt voor zich dat er in deze gebouwen niet onnodig geïnvesteerd wordt. Volstaan kan worden met het uitvoeren van het meest noodzakelijke onderhoud. Dit met als doel om de gebouwen voor de tijdelijke duur een veilig onderkomen te laten zijn voor de nog aanwezige gebruikers. Kwaliteitsverbetering van de gebouwen is vooral gericht op het optimaliseren van de installatietechnische voorzieningen. Daarbij wordt ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen die bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het gebouw.

Beleidskader 2: de huisvesting, met de daaraan toegekende gebruiksfunctie, optimaal geschikt maken om een klantgerichte dienstverlening uit te kunnen voeren.

6.2 Functionaliteit en bedrijfszekerheid

Functionaliteit

De mate van functionaliteit van een gebouw bepaalt in hoeverre het gebouw geschikt is voor de toegekende functie. Hoelang een gebouw haar functie kan behouden is mede afhankelijk van de kwaliteit en het onderhoudsniveau van het gebouw. Volgens de huidige beheerplannen wordt er leeftijd verlengend onderhoud gepleegd. De gebruiksfunctie van een gebouw heeft een directe relatie met de inrichting en faciliteiten, waardoor er een overlap is van verschillende beleidsvelden (gebouw, inventaris etc.). Een goede afstemming tussen deze beleidsvelden is daarbij van essentieel belang. Periodiek wordt bij onderhoud en exploitatie van de gebouwen afgewogen of het rendabel genoeg is om de functie van een gebouw te behouden. Hieruit worden keuzes gemaakt voor de toekomst van de gebouwen.

Toegankelijkheid

Voor bepaalde gebouwen speelt de toegankelijkheid een belangrijke rol en zijn middelen opgenomen om de toegankelijkheid te verbeteren. In het bijzonder openbare gebouwen moeten beschikken over voldoende voorzieningen voor mindervalide personen en ouderen. Hieronder vallen onder andere een gelijkvloerse entree (met eventuele hellingbaan), een lift (bij meer-



laagse gebouwen) en een mindervalidetoilet. De wet- en regelgeving op dit punt zullen in de toekomst in ontwikkeling blijven. Bij toekomstige verbouwingen en renovaties wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid van onze gebouwen. Een aantal van deze gebouwen worden als stembureau gebruikt bij verkiezingen en daar wordt de toegankelijkheid periodiek getoetst door een onafhankelijke instantie. Eventuele aandachtspunten worden verbeterd.

Bedrijfszekerheid

In de gebouwen waar de gemeente Oldebroek haar bedrijfsvoering uitvoert, is de continuïteit van deze bedrijfsvoering van groot belang. Dit met het oog op de dienstverlening naar burgers, bezoekers en gebruikers. Deze dienstverlening dient immers te allen tijde doorgang te vinden. Een goede technische staat van het gebouw en installaties zijn daarbij van essentieel belang. In de huidige situatie kan deze zekerheid bij alle gebouwen in voldoende mate geboden worden. Wel kan het voorkomen dat de bedrijfsvoering, door omstandigheden van buitenaf, tijdelijk niet kan worden uitgevoerd. Hierbij kan men denken aan bijvoorbeeld een stroomstoring. Om bestand te zijn tegen dergelijke situaties zijn het gemeentehuis, gemeentewerf en de brandweerkazernes uitgevoerd met een noodstroomvoorziening. Deze voorzieningen waarborgen de bedrijfszekerheid en zorgen er voor dat, voor de tijdelijke duur, de activiteiten in deze gebouwen doorgang kunnen vinden.

Beleidskader 3: het realiseren van een representatieve, eigentijdse en klantgerichte uitstraling binnen het uitgangspunt sober en doelmatig.

6.3 Uitstraling en esthetica

De gemeentelijke gebouwen zijn in hun fysieke vorm een soort uithangbord van de gemeente en dienen dit ook uit te stralen. Uitstraling en esthetica hangen nauw samen met het onderhoudsniveau van de gebouwen. Binnen het kwaliteitsniveau sober en doelmatig is het soms slechts beperkt mogelijk om de esthetische uitstraling (interieur en exterieur) op het gewenste niveau te krijgen en te houden. Ook hier geldt dat bij wijzigingen en renovaties voldoende aandacht moet zijn voor verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau, binnen de beschikbare financiële middelen. De gebouwen waarin de gemeentelijke dienstverlening is ondergebracht, b.v. het gemeentehuis, moeten een uitnodigende en klantgerichte uitstraling hebben. Bij de renovatie van 2018/2019 is dat op een sobere maar adequate en eigentijdse wijze uitgevoerd.

Beleidskader 4: de brand- en inbraakveiligheid van de gebouwen waarborgen alsook een veilige en gezonde situatie garanderen voor werknemers en bezoekers.

6.4 Brandveiligheid

Na rampen van grote omvang (o.a. in Enschede en Volendam) zijn de brandveiligheidseisen aan gebouwen de laatste jaren verscherpt. Deze eisen en voorschriften zijn (terecht) een belangrijk onderdeel voor het gebouwonderhoud en de bedrijfsvoering. Een groot deel van deze eisen zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Alle gemeentelijke gebouwen zijn voorzien van de (wettelijke) minimale voorzieningen zoals brandblussers, brandslanghaspels en noodverlichting. Deze voorzieningen worden jaarlijks onderhouden en gekeurd op goede werking en beschikbaarheid. Daarnaast zijn alle gebouwen voorzien van een geldige gebruiksvergunning.



Enkele gebouwen, zoals het gemeentehuis, hebben geavanceerdere veiligheidsvoorzieningen zoals een automatisch brandblussysteem in de centrale computerruimte en brandkerende voorzieningen in luchtbehandelingsystemen. De grotere gebouwen (gemeentehuis, sporthallen etc.) zijn voorzien van een automatische brandmeldcentrale, gekoppeld aan rookmelders en signaleringen door het gehele gebouw. Hierbij vindt er in geval van alarmering rechtstreekse doormelding plaats naar een regionale alarmcentrale.

De grotere gebouwen zijn ook voorzien van vluchtplattegronden, waarbij gebruikers en bezoekers in alle delen van het gebouw hun weg naar buiten kunnen vinden. De beschikbaarheid van voldoende (obstakelvrije) vluchtwegen is daarbij van levensbelang. In deze gebouwen (die een permanent gebruik kennen) is de bedrijfshulpverlening binnen de organisatie goed geregeld en zijn er te allen tijde opgeleide personen beschikbaar. De werking van het brandmeldsysteem en het vluchten uit een gebouw worden volgens de BHV-regeling periodiek getest. In de kleinere gebouwen (b.v. een gymzaal) zijn er nog niet overal vluchtplattegronden aangebracht. Vluchtwegen en nooduitgangen zijn hier voldoende duidelijk aangegeven en de gebouwen zijn dusdanig kleinschalig van opzet dat dit voldoende duidelijkheid geeft. Ook bij de controles door de brandweer is deze situatie als veilig beoordeeld.

6.5 Inbraak- en toegangsbeveiliging

Diverse gebouwen zijn beveiligd met geavanceerde beveiligingssystemen. Bij de grote gebouwen (gemeentehuis, gemeentewerf, sporthallen etc.) zijn deze alarmsystemen gekoppeld aan een automatische doormelding naar een regionale meldkamer. Bij deze installaties wordt er jaarlijks onderhoud verricht om een goede werking van de systemen te waarborgen. In de gebouwen waar een duidelijke (fysieke) scheiding tussen publieksruimten en personeelsruimten noodzakelijk is (gemeentehuis, De Brinkhof, gemeentewerf), zijn een deel van de toegangsdeuren voorzien van een toegangscontrolesysteem. Met dit systeem is de bevoegdheid te regelen van medewerkers en bezoekers om ruimten of gebouwdelen te kunnen bereiken.

6.6 Arbo en volksgezondheid

Arbo

Het beleid omtrent Arbo heeft raakvlakken met verschillende beleidsvelden. Ook in en aan een gebouw dienen maatregelen te zijn genomen om de veiligheid, gezondheid en welzijn van gebruikers te kunnen garanderen. De Arbo-wetgeving heeft in dit kader betrekking op de algehele bescherming van werknemers tegen gevaren tijdens het werk, zoals bijvoorbeeld: veilig werken op daken en aan gevels, veiligheidsvoorzieningen voor machines, veilige werkplekken, geluidhinder, schadelijke stoffen, enz. De periodieke keuringen van installaties, machines en hulpmiddelen zijn ook van belang. Bij kantoorgebouwen moet men ook denken aan de klimatologische omstandigheden in de werkruimten van het gebouw. Bij aanpassingen aan het gebouw moeten deze voorzieningen volgens de nieuwste eisen worden verbeterd. In en rond de gemeentewerf is er bijzondere aandacht en zorg voor opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen.

De Arbowet geeft, in tegenstelling tot vroegere wetgeving, vooral raamafspraken waarbinnen de arbeidsomstandigheden op de werkplek geregeld moeten worden. Hiermee wordt een grote verantwoording gelegd bij de werkgever en gebouweigenaar, die te allen tijde een veilige en aangename werksituatie moet kunnen bieden. Periodiek worden de wettelijk verplichte Risico-inventarisaties en Evaluaties (RI&E) uitgevoerd bij diverse gebouwen, waaronder het gemeentehuis, de gemeentewerf, brandweerkazernes en sporthallen. Aandachtspunten daaruit worden geprioriteerd en uitgevoerd. Daarnaast zijn de gebouwen in de voorbije jaren voorzien van de minimaal noodzakelijke veiligheidsvoorzieningen om onderhoudswerkzaamheden op hoogte (daken) veilig uit te kunnen voeren.



Volksgezondheid

Omdat in het verleden bij de meeste gebouwen asbesthoudende materialen zijn toegepast (tot en met 1993 was dit nog toegestaan) zijn in de afgelopen jaren alle gebouwen onderzocht op de aanwezigheid van asbest. Bij het uitvoeren van onderhoud, vervanging van onderdelen, renovatie of sloop is het wenselijk om vooraf inzicht te hebben in de plaats, omvang en risico's van de asbestmaterialen. De inspecties zijn echter in hoofdzaak visueel uitgevoerd, wat nooit kan uitsluiten dat er in bouwconstructies zoals daken, gevels, wanden en vloeren nog meer asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Enkele gebouwen konden asbestvrij verklaard worden. De uitgevoerde inventarisatie gaf bij enkele gebouwen aan dat het asbest risico's opleverde voor de volksgezondheid. Het asbest in deze gebouwen is daarna direct gesaneerd. Voor de overige gebouwen wordt het aanwezige asbest zoveel mogelijk op natuurlijke momenten gesaneerd. Bijvoorbeeld bij groot onderhoud, renovatie of verduurzaming van een gebouw(deel).

Voor de preventie van legionellagevaar in waterleidingsystemen zijn in de afgelopen jaren handboeken en werkinstructies opgesteld voor de spoelinrichtingen bij diverse (sport)gebouwen. Door actualisatie van wetgeving en beleid is het noodzakelijk om deze documenten actueel te houden. De installaties van enkele gebouwen zijn al op de nieuwe eisen omtrent legionella aangepast. Daarnaast zijn er onderzoeken uitgevoerd naar het binnenklimaat in kantoren en scholen. Aan de hand van de resultaten zijn er maatregelen getroffen. Een gezonde werkomgeving voor medewerkers heeft ook bestuurlijk een hoge prioriteit.

Beleidskader 5: een verhoogde energiezuinigheid en duurzaamheid van de gebouwen, door bouwkundige- en installatietechnische aanpassingen en bewustwording van beheerders en gebruikers.

6.7 Energiebeleid en duurzaamheid

Er is wereldwijd een sterk toegenomen aandacht voor verandering van het klimaat en de effecten daarvan op mens en milieu. Lokale overheden vormen een belangrijke schakel in het daadwerkelijke realiseren van doelstellingen en projecten die klimaatverandering tegen moeten gaan dan wel rekening houden met deze veranderingen. Zoals eerder in dit beleidsplan aangegeven heeft de gemeente Oldebroek een ambitieuze doelstelling op het gebied van duurzaamheid en verduurzaming. In deze paragraaf zullen een aantal specifieke uitwerkingen van dit beleid toegelicht worden.

Inkoop energie

De levering van energie wordt al enige jaren op regionaal niveau ingekocht. De gemeente Oldebroek is binnen de regionale samenwerking gastheergemeente voor het onderdeel energie. De deelnemende gemeenten kunnen binnen dit inkooptraject de ingekochte energie middels zogenaamde Garanties van oorsprong (GVO's) verduurzamen, al dan niet via lokale opwekkingsprojecten. Daarmee neemt de gemeente een duidelijke voorbeeldfunctie in richting burgers en bedrijven.

Energieprestatie gebouwen

Vanuit landelijke wetgeving is een gebouweigenaar verplicht om voor elk gebouw waarbij verhuur of verkoop aan de orde is, een energielabel te kunnen verstrekken. De gemeente Oldebroek heeft hieraan al een aantal jaren geleden gehoor gegeven door voor alle gemeentelijke gebouwen een energieprestatieadvies op te laten stellen. De energielabels geven een indicatie over de energiezuinigheid van een gebouw, aangeduid met een classificering. In een bijbehorend energieprestatieadvies zijn de bevindingen toegelicht en aanbevelingen gedaan voor ver-



betering. Deze adviezen vormden een goede weergave van de bestaande situatie en op welke onderdelen er verbeteringen mogelijk zijn om de energiezuinigheid van deze gebouwen te verhogen. Op een verdeling van A t/m G scoorden bijna alle gebouwen een A, B of C label. A staat hier voor zeer energiezuinig en G voor zeer energie onzuinig. Vanaf 1 januari 2023 dienen alle kantoorgebouwen in Nederland minimaal over een energielabel C te beschikken. Het gemeentehuis van Oldebroek had tot aan de renovatie en verduurzaming (2018/2019) een label F. Na afronding van de verduurzaming kon het energielabel geactualiseerd worden naar een label A+++.

Bij het verbeteren van de energiezuinigheid streven wij er naar om in de komende jaren zoveel mogelijk gebouwen op niveau A te krijgen.

Energie- en waterbesparing

Op het gebied van energie- en waterbesparing is er bij de bewustwording van medewerkers, beheerders en gebruikers nog veel terrein te winnen. Deze personen hebben namelijk de grootste invloed op het gebruik van energie en de besparing daarvan. In een energiebeheersysteem, dat de gemeente recent heeft aangeschaft, kan het energieverbruik van de gebouwen worden geregistreerd en geanalyseerd. Hiermee moeten beheerders en gebruikers worden gemotiveerd om actief te werken aan energiebesparing. Het is onze bedoeling om het energiebeheer in de komende jaren zodanig op te zetten en uit te voeren dat er een structurele grip blijft op het energieverbruik. Daar waar nodig kan er worden bijgestuurd in de wijze waarop de gebouwen gebruikt worden of kunnen er technische verbetermaatregelen genomen worden.

Energieopwekking

De gemeente zoekt al enkele jaren naar mogelijkheden om een deel van de energiebehoefte zelf op te wekken. Bij de gemeentelijke gebouwen heeft dit concreet geleid tot het aanbrengen van zonnepanelen op onze grootste gemeentelijke gebouwen. Op de daken van deze gebouwen zijn nu zoveel mogelijk zonnepanelen gelegd, voor zover de dakconstructie hiervoor voldoende ruimte en draagkracht bood. Het gaat hier om de gebouwen gemeentehuis (268 panelen), gemeentewerf Wezep (152), sporthal De Kamphal (286), Erica Terpstrahal (216) en de gymzaal 't Loo (16). In het eerste kwartaal van 2024 zal ook het dak van zwembad De Veldkamp voorzien worden van zonnepanelen. Bij uitvoering van de renovatieplannen voor sporthal De Kamphal en voor buurthuis 't Grinthus zullen ook daar de daken (extra) benut worden voor zonnepanelen. Het plaatsen van zonnepanelen is ook onderdeel van verduurzamingsplannen voor de overige gemeentelijke gebouwen.

Duurzaamheid en verduurzaming

Duurzaamheid is een steeds belangrijker onderdeel geworden van onze samenleving en het onderhoud van de openbare ruimte. De gemeente heeft dan ook een duidelijke voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid.

In het gebouwonderhoud heeft duurzaamheid al steeds meer een structurele plaats gekregen, door gebouwonderdelen op natuurlijke vervangingsmomenten te verduurzamen. Zo worden traditionele CV-installaties vervangen voor hoogrendement installaties en wordt bestaande verlichting al zoveel mogelijk voor LED-verlichting vervangen. Bij de vervanging van dakbedekking wordt zo mogelijk extra isolatie toegepast en bij kozijnvervangings zal de beglazing vervangen worden door extra isolerende beglazing, naar de huidige RC isolatiewaarden. Deze maatregelen zijn al meegenomen in de gebouwbeheerplannen.



Zoals eerder toegelicht staat de gemeente nu voor een extra opgave om uiterlijk in 2025 de eigen bedrijfsvoering, waaronder de gemeentelijke gebouwen, klimaatneutraal te hebben. Dit vraagt om extra investeringen om de gebouwen naar een hoger duurzaamheidsniveau te upgraden. Dit willen we bereiken door:

- *de isolerende buitenschil van gebouwen (gevels, dak, vloer) te verbeteren. Dit kan door het aanbrengen van extra isolatie, een betere kierdichting en de gevelopeningen zo mogelijk te voorzien van extra isolerende kozijnen, ramen en deuren.*
- *de energievragende installaties in het gebouw te vervangen voor duurzamere installaties, bijvoorbeeld door de toepassing van een warmtepomp en installaties met warmterugwinning. Indien mogelijk is de doelstelling om zoveel mogelijk gebouwen daarbij gasloos te maken.*
- *zoveel mogelijk van de energievraag van de gebouwen zelf op te wekken door het toepassen van zonnepanelen op de daken van deze gebouwen. Indien mogelijk (bij voldoende oppervlak en draagvermogen van het dak) streven wij daarbij na om zelfvoorzienend te zijn en nul op de meter te bereiken.*

Voor de concrete verduurzamingsmaatregelen per gebouw kunnen wij deels gebruik maken van de energieprestatieadviezen die een aantal jaren geleden per gebouw zijn opgesteld. Daarnaast is er in 2020 een adviesbureau ingeschakeld om de mogelijke verduurzamingen concreter uit te werken en de haalbaarheid te onderzoeken. Hiermee hebben wij het punt bereikt om de grootschalige verduurzamingen in te plannen en uit te gaan voeren. Dit willen we doen op de volgende wijze:

1. de verduurzaming te combineren met groot onderhoud en renovatie, zoals we enkele jaren geleden bij het gemeentehuis hebben gedaan. Dit is de enige manier om een maximale verduurzaming uit te kunnen voeren en, in geval van het gemeentehuis, een upgrading te realiseren van energielabel F naar A+++. De over een reeks van jaren gespaarde budgetten vanuit het gebouwbeheerplan kunnen dan ingezet worden als dekking voor de uit te voeren renovatie. Daarnaast kan een beroep worden gedaan op de reserve Klimaatneutraal Oldebroek voor de uit te voeren verduurzamingen.
Deze projectmatige uitvoering wordt ook voorgesteld voor sporthal De Kamphal en buurthuis 't Grinthus. Deze gebouwen zijn daarna dusdanig geüpgraded dat ze daarna weer jaren mee kunnen. Een goed voorbeeld daarvan is ook de Erica Terpstrahal, waarbij verduurzaming in 2020 is gecombineerd met regulier onderhoud en verbouwing.
2. de (verdere) verduurzamingen op te nemen als maatregelen in de nieuwe gebouwbeheerplannen. Hierbij kunnen verduurzamingen zoveel als mogelijk op natuurlijke vervangingsmomenten worden ingepland. Dit is met name een goede werkwijze bij de kleinere gebouwen, of bij gebouwen waar al een aantal duurzaamheidsmaatregelen zijn getroffen. Door het inplannen op natuurlijke vervangingsmomenten voorkomen of beperken we een desinvestering op installaties die nog redelijk recent zijn. Ook betreft het vaak maatregelen, zoals het plaatsen van zonnepanelen of het toepassen van extra isolatie, die ook zonder een totale renovatie goed uit te voeren zijn.

De gebouwbeheerplannen die we gelijktijdig met dit beleidsplan ter vaststelling aanbieden zijn deels al ingericht op laatstgenoemde optie. Daarbij is kritisch gekeken naar de verduurzamingen die we uiterlijk in 2025 kunnen uitvoeren en die een natuurlijk vervangingsmoment na dat jaar kennen, maar waarmee we desinvesteringen voorkomen of beperken. Om de doelstelling in 2025 te kunnen bereiken zal het niet verduurzaamde deel van de bedrijfsvoering via zon- of windenergie binnen de eigen gemeente worden gecompenseerd, om uiteindelijk klimaatneutraal te worden.



7 Financiën

Voor de uitvoering van het in dit beleidsplan beschreven beleid zijn de financiële middelen een essentiële factor. Het is van belang om deze financiële middelen zodanig te benutten, dat de kwaliteit van de gebouwen en voorzieningen in stand kunnen blijven. In dit hoofdstuk wordt in hoofdlijnen weergegeven op welke wijze dit nagestreefd wordt en waar er financiële besparingen, kansen en risico's liggen.

7.1 Beheerplannen en financiering

De gebouwbeheerplannen geven inzicht in de benodigde financiële middelen. De budgetten hieruit worden opgenomen in de gemeentelijke begroting. Alle beheerplannen hebben een looptijd van 40 jaar, waarbinnen alle onderhoudscycli vallen. Vanuit de beheerplannen wordt over de totale looptijd de jaarlijkse storting (dotatie) berekend en in de gemeentebegroting opgenomen. Dit geeft een evenwichtig beeld in de meerjarenbegroting.

In het beheerplan wordt onderscheid gemaakt tussen jaarlijks onderhoud (klein onderhoud + contracten), groot onderhoud en levensduur verlengend onderhoud en investeringen. De definities hiervan zijn vastgelegd in de Financiële verordening van de gemeente. De vertaling daarvan wordt meegenomen in de actualisatie en vaststelling van de gebouwbeheerplannen.

7.2 Financiële besparingen, kansen en risico's

Bij de voorbereiding en uitvoering van het gebouwonderhoud wordt voortdurend gestreefd naar het realiseren van besparingen. Voor het gebouwonderhoud worden de besparingen behaald door:

- verbetering van de inkoop/aanbesteding van onderhoudswerkzaamheden;
- toepassing van andere materialen, constructies en uitvoeringsmethoden, mits hiermee een vergelijkbaar kwaliteitsniveau kan worden behaald;
- clustering van onderhoudswerkzaamheden en wijziging van onderhoudscycli;
- optimalisatie van onderdelen (bijvoorbeeld installaties) waardoor de beheerskosten (energie, onderhoud etc.) verlaagd worden.

Kansen:

Voor de besparingen die bij de inkoop van onderhoudswerkzaamheden behaald moeten worden, zijn er voornamelijk vanuit de regionale inkoop samenwerking kansen om, door bundeling van krachten en volumes, besparingen te realiseren.

Risico's:

Het doorvoeren van bezuinigingen brengt naast financiële besparingen ook risico's met zich mee. Door bepaalde besparingsmaatregelen door te voeren kan het kwaliteitsniveau van het gebouw dalen, zowel bouwkundig als installatietechnisch. Daarbij bestaat ook het risico dat het behalen van de doelstellingen uit dit beleidsplan in het geding komt. Dit vraagt vooral om een goede risicobeoordeling bij de aanpassing van de beheerplannen.



Bijlage 1 – overzicht gemeentelijke gebouwen

Gebouw	Adres	Postcode	Plaats	Bouwjr.
- Gemeentehuis	Raadhuisplein 1	8096 CP	Oldebroek	1981/ 2019
- Gemeentewerf Wezep	Ampèrestraat 13	8091 XX	Wezep	2015
- Brandweerkazerne Wezep	Rondweg 15	8091 XA	Wezep	2015
- Brandweerkazerne Oldebroek	Zuiderzeestraatweg 213B	8096 BJ	Oldebroek	2023
- Sporthal De Kamphal	Heikamp 2	8091 RC	Wezep	1980
- Erica Terpstrahal	Rondweg 1	8091 XA	Wezep	2003/ 2020
- Gymzaal Kerkweg	Kerkweg 58	8091 GB	Wezep	1956
- Gymzaal 't Loo	Bovenheigraaf 61	8095 PA	't Loo	1977/ 2013
- Gymzaal Hattemerbroek	Zwaluwstraat 48	8094 AG	Hattemerbroek	1976
- MFC De Brinkhof	Mariënrade 3	8091 XS	Wezep	2001/ 2016
- Dorpshuis 't Noorderhuukien	Groote Woldweg 118	8079 TG	Noordeinde	1978
- Buurthuis 't Grinthus	Morelissenstraat 1	8095 RC	't Loo	1988
- Begraafplaatsgebouw Wezep	Bovenheigraaf 117	8095 PB	Wezep	1977
- Begraafplaatsgebouw Oldebroek	Mheneweg Zuid 14 (to)	8096 RE	Oldebroek	1977
- Begraafplaatsgebouw Oosterwolde	Oostendorperstraatweg 55	8097 PL	Oosterwolde	1968
- Overkapping Meidoornpassage	Meidoornpassage -	8091 KS	Wezep	1982/ 2020

Naast de bouwjaren zijn ook de jaren aangegeven waarin grootschalige renovaties hebben plaatsgevonden.