

# Onderhoud gemeentelijke gebouwen

Deel 2: Beleidskader gemeente Dinkelland  
2016 - 2020

*Bij collegebesluit van: 1 maart 2016  
Documentnr. 115.046625*



# Onderhoud gemeentelijke gebouwen.

## Deel 2: Beleidskader gemeente Dinkelland

---

### Inhoud

1.	Inleiding.....	2
2.	Situatie gemeente Dinkelland .....	2
2.1	<i>Kerncijfers</i> .....	2
2.2	<i>Gebouwcategorieën</i> .....	3
2.3	<i>Aandeel huurder/gebruiker in het onderhoud</i> .....	4
3.	Bevindingen (her)inspecties .....	5
3.1	<i>Geïnspecteerde panden (A)</i> .....	5
3.3	<i>Niet geïnspecteerde panden (B)</i> .....	6
4	Beleidskader gemeente Dinkelland .....	7
4.1	<i>Algemeen</i> .....	7
4.2	<i>Ambitieniveau</i> .....	8
4.3	<i>Herstel gebreken op basis van risico's (AP-matrix)</i> .....	8
4.4	<i>Afweging nut en noodzaak</i> .....	9
4.5	<i>Leegstand gebouwen</i> .....	9
4.6	<i>Af te stoten panden en locaties</i> .....	9
4.7	<i>Panden als onderdeel nieuwe ontwikkeling</i> .....	9
5	Financiële consequenties onderhoud kernbestand .....	10
5.1	<i>Inleiding</i> .....	10
5.2	<i>Mogelijke besparingen</i> .....	10
5.2	<i>Groot onderhoud gebouwen</i> .....	10
5.3	<i>Vervangingsinvesteringen</i> .....	11
5.4	<i>Tenslotte</i> .....	12
6.	Conclusies en aanbevelingen.....	12
6.1	<i>Conclusies</i> .....	12
6.2	<i>Aanbevelingen</i> .....	12

# Deel 2: Beleidskader gemeente Dinkelland

## 1. Inleiding

In de nota Gemeentelijke Gebouwen (vastgesteld door de Raad op 2 febr. 2010) is vastgelegd dat minimaal 1x/5 jr. een nota aan de gemeenteraad wordt voorgelegd om het planmatig onderhoud te regelen. In onderhavige nota treft u het verwachte planmatig onderhoud van de gemeentelijke gebouwen in de komende periode aan. De gemeente Dinkelland is de eigenaar van deze panden. De Raad heeft in 2010 uitgesproken dat panden met een monumentale status niet verkocht worden en dat de instandhouding van het cultureel erfgoed structureel geborgd dient te zijn.

De voorliggende nota "Onderhoud gemeentelijke gebouwen" beschrijft het geharmoniseerde beleid op het onderhoud en beheer op het gemeentelijke vastgoed voor de gemeente Dinkelland en de gemeente Tubbergen.

Deze nota bestaat uit twee delen:

- "Deel 1" is een beschrijving van hoe verantwoord omgegaan kan worden met het beheer en het onderhoud op de kapitaalgoederen gebouwen.
- "Deel 2" gaat in op het geharmoniseerde onderhoudsbeleid op het gebouwenbestand per gemeente.

Deel 2 gaat in op het geharmoniseerde onderhoudsbeleid op het gebouwenbestand van de gemeente Dinkelland. Hierin wordt een beschrijving van het gebouwenbestand gedaan en wordt dieper ingegaan op de wijzigingen die het geharmoniseerde beleid met zich meebrengt.

## 2. Situatie gemeente Dinkelland

### 2.1 Kerncijfers

De gemeente Dinkelland kent op dit moment 36 panden waarvoor het verantwoordelijk is voor het onderhoud. Het onderhoud aan schoolgebouwen ligt per 1 januari 2015 geheel bij de schoolbesturen. Zolang scholen als onderwijsgebouw in gebruik zijn behoren deze panden niet tot de kapitaalgoederen van de gemeente. Ze blijven hier verder dan ook buiten beschouwing. Een overzicht van de gemeentelijke panden is als bijlage 1 opgenomen.

Onderstaande figuur 1 geeft de verdeling van het aantal gebouwen per kern en per categorie weer. Te zien is dat overgrote deel van de gebouwen in de kernen Denekamp en Ootmarsum staat. De rest is verdeeld over de overige kernen. Voor wat betreft het gebruik vormt 'Overige gebouwen' qua aantal de grootste (diffuse) categorie, gevolgd door de sportaccommodaties. Samen goed voor zo'n 61% van het totaal aantal panden.

Qua totaal aantal m2 ontlopen de categorieën 'Eigen bedrijfsvoering', 'Sportaccommodaties' en 'Overige gebouwen' elkaar niet veel met elk ongeveer een kwart van het totaal. Veruit de grootste panden zijn de gebouwen t.b.v. de eigen bedrijfsvoering.

	Denekamp	Lattrop-Brecklenkamp	Ootmarsum	Rossum	Saasveld	Tilligte	Weerselo	Totaal		m2	
Eigen bedrijfsvoering	1		1					2	6%	12956	30%
Sportaccommodaties	5		2	1	1			9	25%	11847	27%
Cultureel/maatsch. Doeleinden			5					5	14%	5391	12%
Monumentale gebouwen	4		3					7	19%	1717	4%
Overige gebouwen	6		4				3	13	36%	11876	27%
	44%	0%	42%	3%	3%	0%	8%	36		43787	

Figuur 1: Verdeling gebouwen per kern

## 2.2 Gebouwcategorieën

De in 2010 ingezette onderverdeling van de gebouwen, in eigendom van de gemeente Dinkelland, is nog wat verder verfijnd en leidt tot de volgende vijf categorieën:

1. Eigen bedrijfsvoering
2. Sportaccommodaties
3. Culturele / maatschappelijke doeleinden
4. Monumentale gebouwen
5. Overige gebouwen

Voor de panden uit de eerste 4 categorieën wordt gewerkt volgens een MOP (meer jaren onderhoudsplanning). Hierin is het onderhoud voor zowel de huurder als voor de eigenaar gepland. Objecten uit categorie "Overige gebouwen" wordt onderhoud gepleegd met een sterk versobert karakter en dus niet volgens een MOP.

### Ad 1: Eigen bedrijfsvoering

Voor haar bedrijfsvoering maakt het ambtelijk apparaat Noaberkracht Dinkelland-Tubbergen in de gemeente Dinkelland gebruik van het gemeentehuis in Denekamp (grotendeels) en de werf in Ootmarsum. Het gemeentehuis is veruit het grootste gebouw uit het hele vastgoedbestand van de gemeente Dinkelland. Met z'n verschillende huisnummers is het fysiek en beheersmatig aan te merken als een (bedrijfs)verzamelgebouw waarin ook andere gebruikers dan Noaberkracht D-T gehuisvest zijn. Op het moment van schrijven van deze nota is een deel van het gemeentehuis niet verhuurd, maar wordt daar wel aan gewerkt.

### Ad 2: Sportaccommodaties

De gemeente Dinkelland heeft in elke kern 1 of meer gelegenheden voor binnensport in eigendom, met uitzondering van Weerselo, Lattrop-Brecklenkamp en Tilligte. De grotere voorzieningen zijn met name sportcomplex Dorper Esch (Denekamp), zwembad De Kuiperberg en de sporthallen De Schalm (Ootmarsum) en De Rossweide (Rossum). De overige voorzieningen zijn kleinschaliger en vooral

ontstaan vanuit het bewegingsonderwijs. De buitensportaccommodaties in Tilligte en Lattrop-Brecklenkamp zijn overgedragen naar sportclub DTC '07. Gymzaal Tilligte is verkocht aan de Stichting Beheer Onroerend Goed Multifunctionele Accommodaties Tilligte. Gemeente Dinkelland kent geen vastgesteld beleid ten aanzien van het in eigen beheer houden dan wel privatiseren van sportaccommodaties.

### **Ad 3: Gebouwen voor cultureel/maatschappelijke doeleinden**

Deze gebouwen bevinden zich allemaal in Ootmarsum. Het bibliotheekgebouw is voor een deel eigendom van de gemeente. Hetzelfde geldt ook voor de gebouwen op het terrein van het Openluchtmuseum. Het onderbrengen van het totale onderhoud bij deze organisatie is een optie. Overigens worden diverse monumentale gebouwen, met name in Denekamp, ook voor culturele en/of maatschappelijke doeleinden gebruikt.

### **Ad 4: Monumentale gebouwen**

Alle monumentale gemeentelijke gebouwen (7 stuks) staan in de kernen Denekamp en Ootmarsum. Eén pand heeft een horecabestemming (theehuisje Engels' tuin in Ootmarsum), de rest heeft een maatschappelijke en/of culturele invulling. Het Spoorhuuske in Denekamp heeft een meer specifieke invulling (goudsmid) gekregen. Alle monumentale panden zijn volledig in gebruik gegeven.

### **Ad 5: Overige gebouwen**

Deze categorie is een samenraapsel van diverse gebouwen en vormt een vrij diffuus geheel. Sommige panden zijn bijvoorbeeld onderdeel van een lopende ontwikkeling (klooster in Ootmarsum) of staan op de nominatie om te worden verkocht (vml. gemeentehuis en 't Hoikinck in Weerselo, gebouwen Groenbouw en Aveskamp in Denekamp). Naarmate die verkoop dan wel ontwikkeling vordert zal ook het aantal panden in deze categorie afnemen. Tot dat moment zorgt deze categorie vaak voor de nodige vragen ten aanzien van gebruik en planmatig onderhoud. Enkele panden staan leeg (vml. Julianaschool, grenswisselkantoor). Verschillende panden zijn verhuurd of in bruikleen gegeven teneinde de uiteindelijke lasten te beperken. Voor de Radboudzalen in Ootmarsum was een sloopvergunning afgegeven, maar is alsnog een geschikte commerciële huurder gevonden. De categorie 'overige gebouwen' kan mogelijk een rol spelen in de gemeentelijk bijdrage aan de landelijke asielproblematiek.

### **2.3 Aandeel huurder/gebruiker in het onderhoud**

De gebouwen van de gemeente Dinkelland zijn verhuurd, in bruikleen gegeven of worden door Noaberkracht D-T namens de gemeente geëxploiteerd. In een enkel geval (Huize Keizer, Heemhoes) wordt er nog aan gewerkt om afspraken uit het verleden te vertalen naar een huurovereenkomst.

### **Verhuur**

Als er sprake is van verhuur zijn de onderhoudsverplichtingen vastgelegd in de huurovereenkomsten. De afgesloten overeenkomsten zijn hierin echter (nog) niet allemaal uniform en demarcatie van verantwoordelijkheden is niet altijd even eenduidig. In voorkomend geval wordt er van uitgegaan dat alle gebouwgebonden storingen opgevolgd dienen te worden door de eigenaar. In tegenstelling tot bruikleenovereenkomsten is bij een huurovereenkomst sprake van huurbescherming.

Huurovereenkomsten zijn er voor het gemeentehuis (meerdere) en de badmeesterswoning (Denekamp), de gemeentewerf, het Educatorium, de vml. Twentse Damast (Laagsestr. 4 en Denekamperstraat 25A), het theehuisje Engels' tuin, de bibliotheek en de Radboudzalen (Ootmarsum).

## Bruikleen

Bij bruikleenovereenkomsten is alleen het gering en dagelijks onderhoud voor rekening van de gebruiker. Het overige onderhoud komt geheel voor rekening van de gemeente Dinkelland.

Bruikleenovereenkomsten zijn gesloten voor gebouw 't Spoorhuuske en Hopmanstraat 30 in Denekamp, 't Hoikinck in Weerselo en het vml. mortuarium en zwembad De Kuiperberg in Ootmarsum.

Alle sportaccommodaties, eigendom van de gemeente Dinkelland, worden door Noaberkracht D-T namens de gemeente geëxploiteerd. Al is er geen overeenkomst met Noaberkracht over die exploitatie gesloten, ook hier gaan we er van uit dat alle gebouwgebonden storings opgevolgd dienen te worden en binnen het kader van deze nota vallen. Alle andere dagelijkse onderhoud komt eveneens voor rekening van de gemeente. Beide kostenposten worden meegenomen in de begroting van de gemeente Dinkelland.

## Leegstand

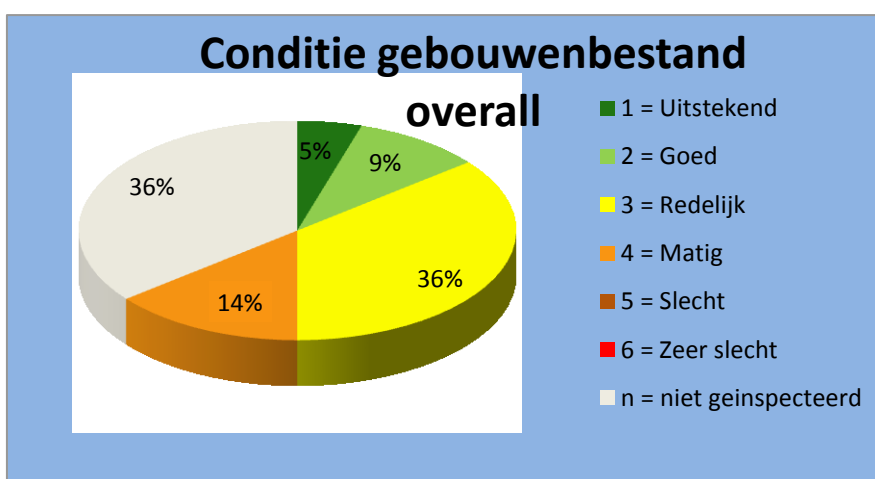
Tot slot zijn er nog enkele gemeentelijke gebouwen die leeg staan. In Denekamp staan de panden Hopmanstraat 30 (ged.), de voormalige Julianaschool, boerderij Aveskamp en het oude grenswisselkantoor leeg in afwachting van verkoop dan wel nieuwe ontwikkelingen. In Weerselo staan de voormalige gemeenteloods (ged.) en het voormalige gemeentehuis leeg. Voor het klooster in Ootmarsum zijn enkele koopovereenkomsten getekend en blijft een deel eigendom van de gemeente. De aandacht richt zich nu op de verkoop/verhuur van het resterende gemeentelijk deel. In voorkomende gevallen worden panden in het kader van leegstandsbeheer ('antikraak') tijdelijk in gebruik genomen in afwachting van nadere ontwikkelingen.

## 3. Bevindingen (her)inspecties

### 3.1 Geïnspecteerde panden (A)

De (her)inspecties van de gebouwen van gemeente Dinkelland zijn door een extern bureau in 2014 uitgevoerd. Panden die afgestoten en/of naar verwachting over niet al te lange tijd vervangen (moeten) worden zijn buiten de (her)inspectie gelaten. Voor zwembad en sporthal Dorper Esch heeft de Raad in oktober 2015 besloten tot aanpassing en renovatie van de accommodatie. Dit wordt nader uitgewerkt.

In bijlage 1 treft u een overzicht aan van de huidige staat van onderhoud van de gebouwen. De helft van

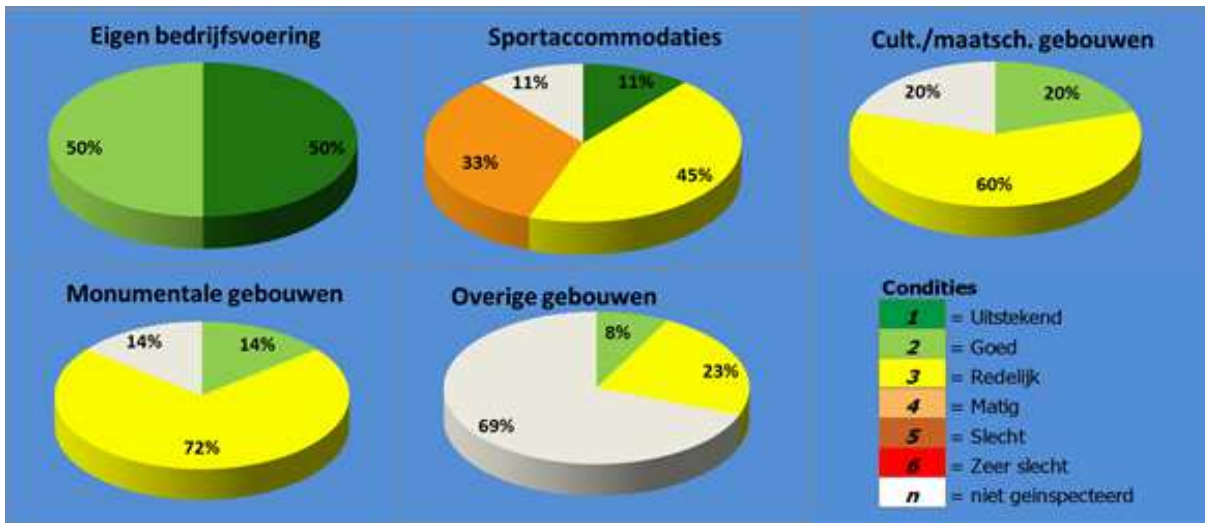


alle gemeentelijk vastgoed verkeert in redelijke tot uitstekende conditie (conditie 3 of hoger voor het gebouw als geheel, zie figuur 2). Maar je ziet ook dat een groot deel van de panden (36%) niet geïnspecteerd is! Het betreffen locaties die voor herontwikkeling in

Figuur 2: Conditie gebouwenbestand (verdeling in %)

aanmerking komen, grotendeels leeg staan of afgestoten worden. Voor al die panden wordt momenteel geen structureel planmatig onderhoud meer gepleegd.

Figuur 3 geeft een goed beeld van hoe de vlag er conditioneel bij hangt in de verschillende



Figuur 3: Conditie gebouw per categorie

gebouwcategorieën. De conditie van de panden voor eigen gebruik is goed tot uitstekend. Gezien de nog jonge leeftijd is dat ook niet zo verwonderlijk.

Op één uitzondering na (sportzaal De Rosswiede in Rossum) vallen alle sportaccommodaties in de categorie redelijk tot matig. De oorzaak hiervoor is de doorgaans hoge leeftijd van de gebouwen. Daarbij is in de afgelopen jaren bij een aantal accommodaties het planmatig onderhoud waar mogelijk uitgesteld, in afwachting van nadere besluitvorming omtrent mogelijk vervangende nieuwbouw of grootschalige renovatie (Dorper Esch, Kerkeres en De Veldkamp). Voor sportcomplex Dorper Esch heeft dit geleid tot een slechte staat van met name het wedstrijdbad (conditie 5: veroudering onomkeerbaar). Een enkel onderdeel (o.a. de zandfilterinstallatie) is dringend aan vervanging toe.

De monumentale gebouwen en de gebouwen voor culturele / maatschappelijke doeleinden staan er grotendeels redelijk bij. Wel is blijvende aandacht nodig voor de conditie van het pand als geheel en voor sommige onderdelen in het bijzonder, dit om verdere achteruitgang te voorkomen. Van de categorie overige gebouwen is het merendeel niet geïnspecteerd. Meerdere panden verkeren echter in een povere conditie.

Samenvattend kan gesteld worden dat de conditioneel 'zwakkere broeders' zich vooral binnen de sportaccommodaties bevinden. Daarbij mogen de monumentale panden en panden met culturele / maatschappelijke functies niet uit het oog worden verloren.

### 3.3 Niet geïnspecteerde panden (B)

Er zijn verschillende panden die niet meegenomen zijn bij de (her)inspectie. Dat komt omdat ze op de lijst van te verkopen vastgoed staan of in een enkel geval de bestemming is gewijzigd. Daarmee hebben we getracht alvast te anticiperen op het beleid van de gemeente Dinkelland, zoals dat in het volgende hoofdstuk nader staat omschreven. Het is nl. weinig zinvol om nog groot onderhoud uit te voeren als je

het pand binnenkort toch af wilt stoten. Naast het uitsparen van de kosten voor herinspectie wordt daarmee ook een minder beroep gedaan op de financiële middelen van de gemeente.

## **4      Beleid gemeente Dinkelland**

### **4.1    Algemeen**

Er wordt gestreefd naar een evenwicht tussen het uitvoeren van planmatig onderhoud enerzijds en de beschikbare financiële middelen in de gemeentelijke begroting anderzijds. In de vorige nota Gemeentelijke Gebouwen (uit 2010) is gewezen op het gevaar van een financieel tekort dat na verloop van jaren zou ontstaat. Doordat met name bij Dorper Esch ervoor gekozen is om slechts het meest urgente onderhoud uit te voeren is de stand van de huidige reserve nog positief. In deze paragraaf worden specifieke keuzes beschreven teneinde het onderhoud zoveel mogelijk in balans te brengen met de beschikbare financiële middelen.

Conditie- en risico gestuurd onderhoud (beide op basis van NEN 2767) vormt in feite de input voor het prioriteren van de uit te voeren onderhoudsactiviteiten. Beide bepalen daarmee ook de omvang van de onderhoudskosten in relatie tot het herstel van de geconstateerde gebreken. Enerzijds wordt een ondergrens gesteld aan de technische staat (conditie) van een gebouw(deel) of installatie(deel): het ambitieniveau (zie 4.2). Anderzijds worden de maximaal aanvaardbare risico's gedefinieerd voor gebreken (zie 4.3). Maar er spelen daarnaast ook nog andere aspecten die van invloed zijn op de wijze waarop omgegaan wordt met het gebouwonderhoud. In 4.4 t/m 4.6 wordt hier verder op ingegaan.



## 4.2 Ambitieniveau

Als basis wordt bij het onderhoud aan alle gemeentelijke gebouwen gestreefd naar de handhaving van een “sober en doelmatig” kwaliteitsniveau. Het gewenste onderhoudsniveau (ambitieniveau) komt overeen met conditiescore 3 (redelijk) of hoger. Dat niveau geldt niet alleen voor het gebouw als geheel maar ook voor onderdelen daarvan. Een conditiescore lager dan dit ambitieniveau vormt dan in principe aanleiding voor versneld onderhoud. Dit geldt voor het planmatig onderhoud aan alle gemeentelijke gebouwen. Voor locaties die op de nominatie staan om verkocht te worden of die onderdeel uitmaken van een ontwikkeling terplekke wordt een aangepaste onderhoudsstrategie gevolgd (zie 4.3, 4.6 en 4.7).

In figuur 4 en bijlage 3 is meer in detail omschreven wat conditiescore 3 nu eigenlijk zegt over de gebreken en staat van een gebouw of installatie.

### Omschrijving conditiescore 3

Bouw- en installatiedelen vertonen plaatselijk gebreken aan afwerkklagen, materialen, onderdelen en constructies. Een enkel probleem met vocht en tocht kan het gevolg zijn. Het functioneren van de installaties kan een enkele keer worden verstoord. De gebreken hebben geen invloed op het functioneren van het bouw- of installatiedeel. Het bedrijfsproces wordt niet geschaad. Gebreken, in de vorm van verwerking e.d., kunnen plaatselijk tot regelmatig voorkomen. Regelmatig kunnen goed uitgevoerde en duurzame reparaties worden vastgesteld. Ook kunnen plaatselijk reparaties met minder geschikte middelen zijn uitgevoerd. Een bouw- of installatiedeel kan in zijn geheel een zichtbare vuilaanslag vertonen. Ten aanzien van het totale gebrekenbeeld wordt de technische staat als redelijk gekwalificeerd. De kwaliteit van de toegepaste materialen en/of gebreken in ontwerp, detaillering en uitvoering speelt hierin een rol van betekenis.

Figuur 4: Conditiescore 3

## 4.3 Herstel gebreken op basis van risico's (AP-matrix)

Bij een (her)inspectie worden ook verschillende gebreken geconstateerd. Voor het verhelpen daarvan wordt in de gemeente Dinkelland de standaard aspect/prioriteiten matrix (AP-matrix, figuur 5) gehanteerd voor de categorieën eigen bedrijfsvoering, sportaccommodaties en gebouwen voor cultureel/ maatschappelijke doeleinden.

Bij monumentale gebouwen richt de focus zich tevens op het behoud van de monumentale waarde, hetgeen zich vertaalt in met name aandacht voor de buitenzijde van een pand.

Daarom ook wordt voor het herstel van gebreken in deze categorie gebouwen een bijpassende matrix gehanteerd (zie figuur 6). Daarbij krijgt het aspect 'beleving/ esthetica' een hoge prioriteit.

Aspecten (risico's)	Prioriteit laag ← → hoog								
	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Veiligheid / gezondheid							(1)	(2)	(3)
Cultuurhistorische waarde						(1)	(2)	(3)	
Gebruik en bedrijfsproces					(1)	(2)	(3)		
Technische vervolgschade			(1)	(2)	(3)				
Toename klachtenonderhoud			(1)	(2)	(3)				
Beleving / esthetica	(1)	(2)	(3)						

(1) gering (2) matig (3) sterk

Figuur 5: standaard AP-matrix

Aspecten (risico's)	Prioriteit laag ← → hoog								
	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Veiligheid / gezondheid							(1)	(2)	(3)
Cultuurhistorische waarde						(1)	(2)	(3)	
Gebruik en bedrijfsproces					(1)	(2)	(3)		
Technische vervolgschade			(1)	(2)	(3)				
Toename klachtenonderhoud			(1)	(2)	(3)				
Beleving / esthetica						(1)	(2)	(3)	

(1) gering (2) matig (3) sterk

Figuur 6: AP-matrix monumentale gebouwen

De categorie 'Overige gebouwen' is een bonte verzameling aan gebouwen. Voor die panden die nog functioneel gebruikt worden, wordt de standaard AP-matrix gehanteerd. Voor de panden die op de nominatie staan om verkocht te worden dan wel tot een ontwikkellocatie behoren, wordt gehandeld zoals onder 4.4 t/m 4.7 aangegeven. Gebreken worden hersteld indien veiligheid / gezondheid in het gedring komen of het niet herstellen leidt tot waardedaling van pand/locatie.

Overigens beperkt de AP-matrix zich tot het verhelpen van geconstateerde gebreken en zijn de kosten ervan verdisconteerd in het MOP. Met het stellen van andere prioriteiten kunnen op korte termijn wel financiële besparingen worden gerealiseerd maar werkt dit niet door op langere termijn. Het is daarom geen instrument om structureel te besparen op onderhoudskosten.

#### **4.4 Afweging nut en noodzaak**

Uit beheersmatig oogpunt is het duidelijk dat planmatig onderhoud uitgevoerd moet worden. Het is echter goed om te beseffen dat planmatig onderhoud uit gaat van cyclisch te plegen onderhoud op basis van theoretische cyclustijden die z'n oorsprong hebben in de NEN 2767. Jaarlijks wordt dan ook, aan de hand van de bevindingen en gegevens uit het MOP, het geplande onderhoud per pand voor dat jaar op nut en noodzaak gecontroleerd. Dat gaat in overleg met de betrokken beheerders/gebruikers of anders op basis van eigen waarnemingen. In de afgelopen jaren is gebleken dat dit kan leiden tot behoorlijke besparingen op het voor dat jaar geplande onderhoud. Zekerheid hieromtrent kan op voorhand echter moeilijk gegeven worden.

#### **4.5 Leegstand gebouwen**

Leegstand van panden wordt getracht te voorkomen. Meestal betreft het locaties die voor herontwikkeling of verkoop in aanmerking komen. Voor zover het mogelijk is worden die panden in bruikleen gegeven teneinde de totale kosten enigszins te beperken. Verhuur zou financieel weliswaar meer opbrengen maar houdt het gevaar van huurbescherming in zich. Daardoor zou in voorkomende geval een nieuwe ontwikkeling ernstig gefrustreerd kunnen worden. En om dat risico te vermijden wordt in geval van nieuwe ontwikkeling dan wel verkoop meestal bruikleen overwogen. Ook gebruik als 'anti-kraak' via commerciële leegstandsbeheerders is een optie.

#### **4.6 Af te stoten panden en locaties**

Bij panden die te koop staan is de toekomst vaak onzeker. Soms gaat het potentiële kopers daarbij om de locatie en minder om het gebouw. Het kan betekenen dat het pand gesloopt gaat worden of dat het een nieuwe invulling krijgt, vaak na een grondige verbouwing. Het is evident dat je dan geen grote kosten op het gebied van onderhoud meer wilt maken of een onderdeel/installatie gaat vervangen. Deze panden zijn dan ook niet meegenomen bij de (her)inspectie. Maar vaak is niet duidelijk wanneer die verkoop ook geëffectueerd zal zijn. Er wordt zeer terughoudend onderhoud gepleegd, waarbij vooral gelet wordt op het aspect veiligheid. In een enkel geval moet er aandacht zijn voor waardebehoud van het pand. Vaak ook is het een kwestie van gezond verstand gebruiken. Om toch enig onderhoud te kunnen plegen is er bij deze panden rekening gehouden met een bescheiden bedrag voor het verhelpen van urgente problemen.

#### **4.7 Panden als onderdeel nieuwe ontwikkeling**

Er zijn panden die deel uitmaken van een nieuwe ontwikkeling. Dit zijn trajecten die soms jaren kunnen duren. Daardoor is ook moeilijk in te schatten hoe hierop geanticipeerd moet worden met het planmatige onderhoud. In dat geval wordt het onderhoud afgestemd op de (voortgang van de) ontwikkeling van een locatie. Hier wordt een maatpak geleverd, passend bij de betreffende locatie. Een

voorbeeld hiervan is het vml. gemeentehuis in Weerselo dat onlangs leeg is komen te staan. In afwachting van verdere ontwikkelingen is er vooral aandacht voor het onderhoud van de buitenzijde van het pand (weer- en winddicht houden) en het voorkomen van vorst- en vochtschade binnen in het gebouw. De aandacht gaat daarbij met name uit naar de beeldbepalende oudbouw.

## **5 Financiële consequenties onderhoud kernbestand**

### **5.1 Inleiding**

De gemeente Dinkelland maakte tot op heden onderscheid in de kosten voor groot onderhoud en de kosten voor vervangingen. Voor het groot onderhoud van alle gemeentelijke panden was een reserve ingesteld die jaarlijks met een vaste dotatie à € 175.000 werd gevoed. Investerings voor vervangingen werden jaarlijks via de begroting aangedragen. Voor het kernbestand aan gebouwen hebben we rekening gehouden met een jaarlijkse dotatie naar evenredigheid op basis van het 10-jarig gemiddelde. Ook het (start)saldo is op basis van hetzelfde percentage verdeeld. Het aandeel voor de sportaccommodaties Dorper Esch, De Veldkamp en Kerkeres samen bedraagt 26%. Voor het kernbestand resteert daarmee 74% (van zowel het saldo als de dotatie).

De BBV geeft aan dat, als in het verleden op onderdelen werd afgeschreven (toepassing van de componentenmethode, vastgelegd in de financiële verordening van de gemeente), je dit ook mag blijven doen. In dat geval is er dus sprake van vervangingsinvesteringen. Voor alle andere onderdelen spreken we financieel dus van groot onderhoud waarvoor een voorziening ingesteld moet worden, tenzij de kosten t.l.v. de exploitatie worden gebracht. Het zal duidelijk zijn dat (het budget voor) groot onderhoud en vervangingen niet los van elkaar gezien kunnen worden.

### **5.2 Mogelijke besparingen**

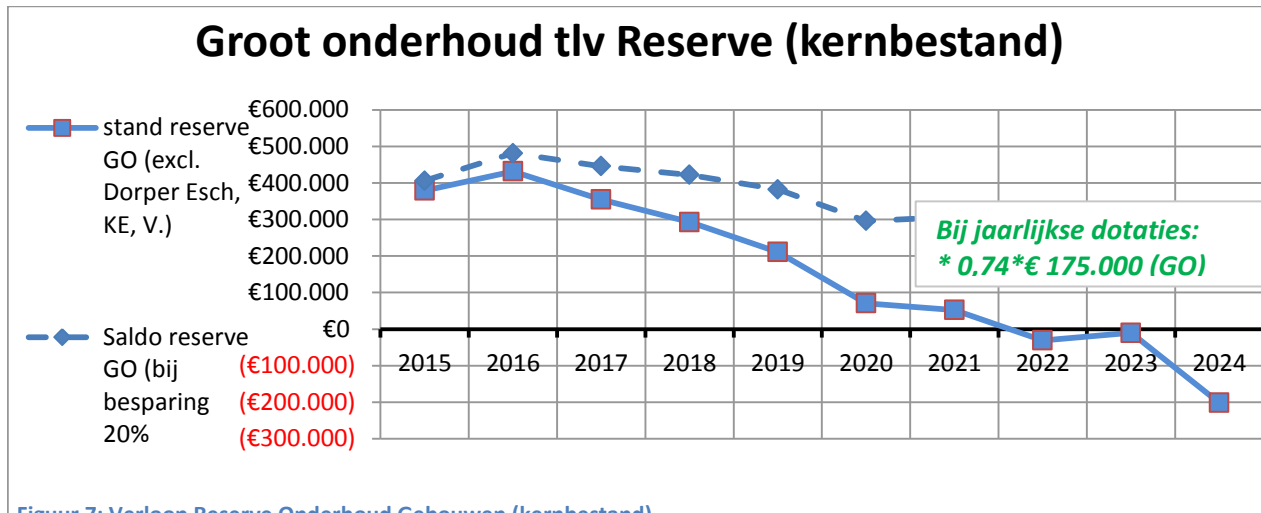
Op basis van hetgeen tijdens de (her)inspecties is aangetroffen en gebruikmakend van kengetallen is bij de berekening van de dotaties rekening gehouden met een besparing van 20% op de geraamde onderhoudskosten uit de MOP. Deze besparing wordt mogelijk geacht om de volgende redenen:

- in de uitvoering van het onderhoudsbeleid worden werkzaamheden uit de MOP jaarlijks getoetst op nut en noodzaak, soms is het mogelijk het onderhoud op een verantwoorde wijze uit te stellen,
- door het (planmatig) clusteren van de jaarlijkse onderhoudswerkzaamheden kunnen in de aanbesteding schaalvoordelen worden behaald.

### **5.2 Groot onderhoud gebouwen**

Het uitvoeren van het groot onderhoud voor de panden uit het kernbestand, overeenkomstig de uitgangspunten in hoofdstuk 4, leidt tot de financiële gevolgen zoals in figuur 7 weergegeven.

Let wel; dit betreft dus alleen het groot onderhoud en dan voor de panden uit het kernbestand, dus ook

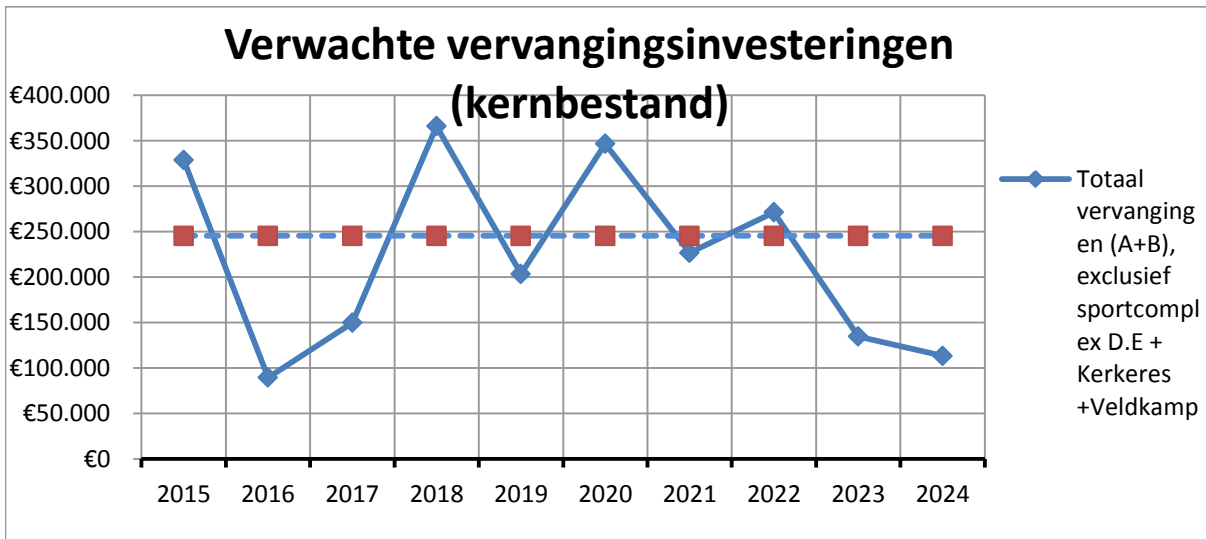


Figuur 7: Verloop Reserve Onderhoud Gebouwen (kernbestand)

exclusief de vervangingsinvesteringen (zie 5.2). Het ‘probleem’ van de gymzalen Kerkeres en De Veldkamp is daarbij geparkeerd terwijl de af te stoten gebouwen voor een minimaal bedrag zijn meegerekend.

### 5.3 Vervangingsinvesteringen

De verwachte vervangingsinvesteringen voor de gebouwen uit het kernbestand in de komende 10 jaren zijn in figuur 8 weergegeven. Het betreft de verwachte geplande vervangingen waarbij de kosten per jaar en het jaarlijks gemiddelde zijn aangeduid. Het is het gevolg van een keuze voor onderhoud



Figuur 8: Geplande vervangingsinvesteringen (kernbestand)

overeenkomstig de uitgangspunten in hoofdstuk 4. Deze financiële consequenties moeten voor de komende jaren, in ieder geval tot aan de eerstvolgende herziening van onderhavige beleidskader, worden opgenomen en geborgd in de begroting.

Bij nadere bestudering blijkt dat het overgrote deel van de behoefte aan vervangingsinvesteringen afkomstig is van met name de categorie ‘Sportaccommodaties’ en (in mindere mate) de ‘Overige gebouwen’:

Sportaccommodaties:

- zwembad De Kuiperberg (Ootmarsum)

Overige gebouwen:

- \* woning Molendijk (Denekamp)

- sporthal De Schalm (Ootmarsum)
- gymzaal De Rosswaide (Rossum)
- gymzaal Saasveld
- \* rioolgemaal (Denekamp)
- \* vml. gemeentehuis (Weerselo)
- \* pand Heupink & Bloemen (Ootmarsum).

#### 5.4 Tenslotte

Met de verwachte uitgaven voor het planmatige onderhoud is rekening gehouden in de begroting van Dinkelland. Als de jaarlijkse dotatie aan de voorziening kan worden herleid tot een dotatie per pand bereiken we dat, bij de verkoop van een pand, ook de bijbehorende bijdrage aan de voorziening komt te vervallen.

We hebben in 5.2 en 5.3 met name voortgeborduurd op de huidige begrotingswijze bij de gemeente Dinkelland. Momenteel vindt er separaat onderzoek plaats in hoeverre het wenselijk is dat groot onderhoud en vervangingen in de gemeentelijke begroting worden gecombineerd tot één nieuwe voorziening planmatig onderhoud. Een nader voorstel daaromtrent zal t.z.t. volgen. Overigens heeft een dergelijk voorstel geen consequenties voor de aangedragen cijfers, wel op de wijze hoe e.e.a. in de gemeentelijke begroting wordt opgenomen.

## 6. Conclusies en aanbevelingen

### 6.1 Conclusies

Uitgaande van de voorgestelde aanpak (zoals in hoofdstuk 4 beschreven) en als de benodigde vervangingsinvesteringen de komende jaren worden gehonoreerd, is het planmatig onderhoud aan een deel van de gemeentelijke panden (kernbestand) gedurende meerdere jaren zeker gesteld.

Omdat het nog onduidelijk is wat er mee gaat gebeuren zijn de sportaccommodaties Dorper Esch en de beide gymzalen Kerkeres en De Veldkamp hier buiten beschouwing gelaten. Deze volgen elk hun eigen traject en beslispunten.

### 6.2 Aanbevelingen

Tijdens het opstellen van deze nota zijn enkele zaken naar boven gekomen die verdere aandacht behoeven. We willen dan ook graag de volgende aanbevelingen doen:

- gezien hun 'pensioengerechtigde' leeftijd op korte termijn een visie te ontwikkelen voor de verdere toekomst van zwembad De Kuiperberg, gymzaal Saasveld en de gymzalen Kerkeres en De Veldkamp.
- aangezien de verhuur van pand Denekamperstraat 25A (verhuurd aan Heupink & Bloemen Tabak) af loopt in 2019 een begin te maken met plannen voor de verdere ontwikkeling voor deze hoek van het bedrijventerrein in het licht van het Masterplan Ootmarsum.

#### Bijlagen:

1. MOP (vertrouwelijk ter inzage bij Griffie tijdens besluitneming)
2. Overzicht condities gebouwen
3. Omschrijving conditiescores



## BIJLAGE 3 Omschrijving conditiescores

### Omschrijving conditiescore 1

Gebreken van elementen, veroorzaakt door veroudering van materialen en constructies, mogen geen afbreuk doen (of hebben gedaan) aan de functionaliteit van de elementen. Wel kunnen zich functionele gebreken voordoen door een (beperkte) calamiteit.

### Omschrijving conditiescore 2

Functionele gebreken in de vorm van bijvoorbeeld vocht- en tochtverlast treden incidenteel onder ongunstige omstandigheden op. Deze gebreken (lekkages, doorslag, optrek) mogen niet veroorzaakt zijn door constructieve of materiaalintrinsieke gebreken. Uitval door storingen vormen een uitzondering waardoor de bedrijfszekerheid is gewaarborgd.

### Omschrijving conditiescore 3

Bouw- en installatiedelen vertonen plaatselijk gebreken aan afwerkklagen, materialen, onderdelen en constructies. Een enkel probleem met vocht en tocht kan het gevolg zijn. Het functioneren van de installaties kan een enkele keer worden verstoord. De gebreken hebben geen invloed op het functioneren van het bouw- of installatiedeel. Het bedrijfsproces wordt niet geschaad. Gebreken, in de vorm van verwerking e.d., kunnen plaatselijk tot regelmatig voorkomen. Regelmatig kunnen goed uitgevoerde en duurzame reparaties worden vastgesteld. Ook kunnen plaatselijk reparaties met minder geschikte middelen zijn uitgevoerd. Een bouw- of installatiedeel kan in zijn geheel een zichtbare vuilaanslag vertonen. Ten aanzien van het totale gebrekenbeeld wordt de technische staat als redelijk gekwalificeerd. De kwaliteit van de toegepaste materialen en/of gebreken in ontwerp, detaillering en uitvoering speelt hierin een rol van betekenis.

### Omschrijving conditiescore 4

Het verouderingsproces heeft het bouw- of installatiedeel regelmatig in zijn greep. Bouw- en installatiedelen vertonen regelmatig gebreken aan afwerkklagen, materialen, onderdelen en constructies. Plaatselijk kunnen storingen in het functioneren van het bouw- of installatiedeel optreden. Overlast en onbruikbaarheid van bouw- en installatiedelen (bijvoorbeeld als gevolg van lekkages) kunnen zich per jaar enkele keren voordoen. Het aantal storingen bij de installaties neemt toe. De bedrijfszekerheid van installaties is matig gewaarborgd. Er kunnen bedrijfsonderbrekingen voorkomen. Ten aanzien van het totale gebrekenbeeld worden de bouw- en installatiedelen als matig beoordeeld. Dit kan mede worden veroorzaakt door fouten in materiaalkeuze, ontwerp en/of uitvoering.

### Omschrijving conditiescore 5

Functionele gebreken in de vorm van tochtverlast en gebreken aan constructies komen regelmatig voor. Gebreken in de vorm van vochtverlast doen zich incidenteel voor dan wel zijn in afgelopen jaren met regelmaat aangetroffen. Installaties vallen regelmatig uit en verstoren het bedrijfsproces voor langere tijd.