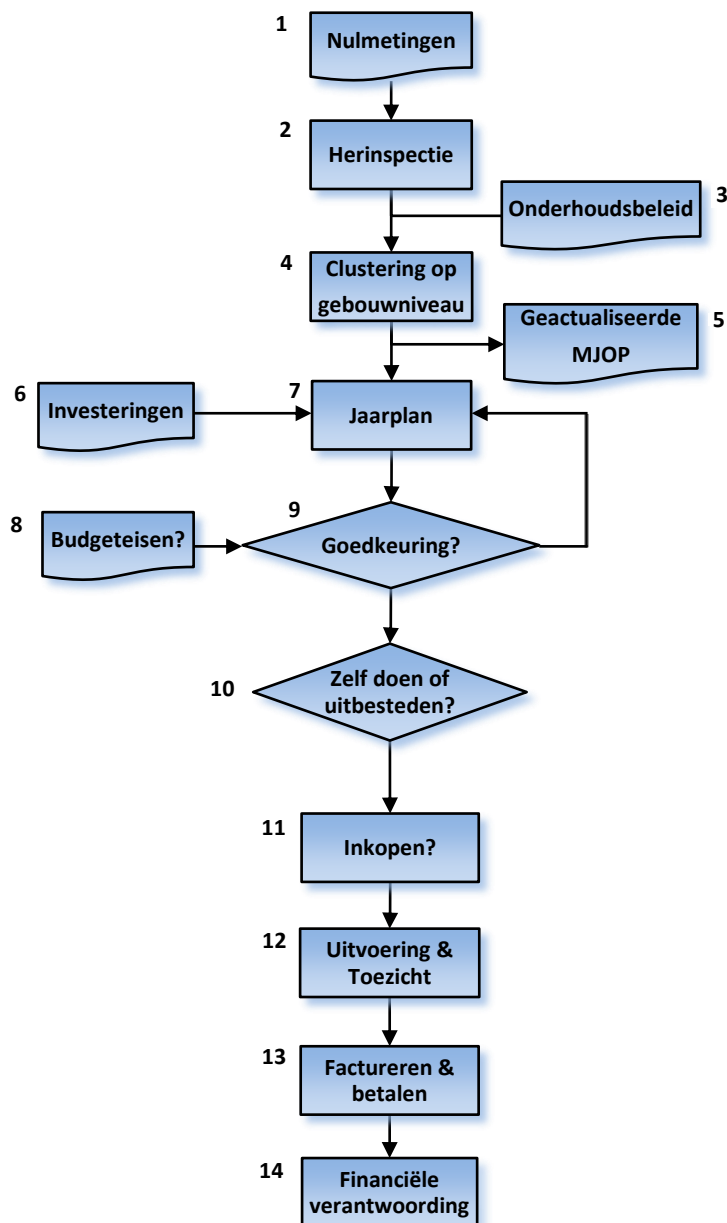


Bijlage 1: Procedures en werkwijze planmatig onderhoud

Procedures en werkwijze planmatig onderhoud

Hieronder staan de belangrijkste stappen bij het plannen en uitvoeren van het onderhoud schematisch beschreven.



Figuur 3: Onderhoudsproces

Stap 1: Nulmetingen

Allereerst moet een inventarisatie van onderhoudsgegevens plaats vinden en moet de staat van onderhoud op basis van NEN 2767 worden vastgelegd.

Ook het gebruik van de juiste (veelal genormeerde) onderhoudscycli zijn van belang. De scope van deze nulmetingen moeten o.a. zijn afgestemd op de demarcatie van de huurcontracten, zodat niet meer en niet minder wordt uitgevoerd dan contractueel verplicht.

Stap 2: Herinspecties

Als er een nulmeting aanwezig is, moet een herinspectie plaats vinden. Het betreft hier een actualisatie van een bestaande nulmeting. Van elementen die volgens de 'oude' MJOP de komende jaren onderhoud behoeven, wordt opnieuw de conditie bepaald. De actualisatie richt zich op het toestand afhankelijke onderhoud zoals schilderwerk. Het is voldoende om per pand 1x per 3 jaar een herinspectie te houden. Het gebouwen- en objectenbestand van gemeente De Fryske Marren wordt daartoe in drie groepen opgedeeld. Iedere groep bestaat uit een dwarsdoorsnede van het gebouwen- en objectenbestand, waarbij rekening wordt gehouden met aantal, grootte, moeilijkheidsgraad, bouwcategorie en plaats.

In schema ziet dit er als volgt uit:

2022	►	Planmatig onderhoud groep C	+	Herinspectie groep A
2023	►	Planmatig onderhoud groep A	+	Herinspectie groep B
2024	►	Planmatig onderhoud groep B	+	Herinspectie groep C
2025	►	Planmatig onderhoud groep C	+	Herinspectie groep A
2026	►	Et cetera		

In 2014 is gestart met groep A. Om deze reden is groep C in 2022 ingedeeld en begint dit schema niet met groep A

Stap 3: Onderhoudsbeleid

De Fryske Marren hanteert een gedifferentieerd onderhoudsbeleid. Als bijvoorbeeld wordt besloten dat een pand gesloopt wordt, krijgt een pand het beleidslabel dat past bij een slooppand (minimum).

Stap 4: Clustering op gebouwniveau

Per pand worden de jaarschijven van de 10 eerstvolgende jaren uitgedraaid. Met behulp van deze uitdraaien worden werkzaamheden gebundeld die beter in één keer kunnen worden uitgevoerd. Schilderwerk dat deels in 2022 en deels in 2023 staat gepland, wordt geclusterd en ineens uitgevoerd in 2022, 2023 of 2024, afhankelijk van de groep waarin het pand is ingedeeld. De actuele stand van het onderhoud bepaald mede in welke groep (A, B of C) een pand of object wordt ingedeeld.

Met de hierboven omschreven methode wordt gekozen voor een gestructureerde manier van werken, die rust geeft aan de medewerkers die belast zijn met het planmatig onderhoud (je kunt niet in één jaar onderhoud uitvoeren aan alle objecten van de vastgoedportefeuille).

Stap 5: Geactualiseerde MJOP

Het resultaat van stap 1 t/m 4 is een geactualiseerde meerjarenonderhoudsplanning (MJOP).

Stap 6 en 7: Jaarplan

De eerste jaarschijf van een MJOP vormt de basis van een jaarplan. Deze wordt verfijnd, o.a. door bezoeken op locatie, waarbij enkel naar de activiteiten wordt gekeken die in de eerstvolgende jaarschijf staan. Het locatiebezoek heeft uitdrukkelijk niet tot doel om de vastgestelde MJOP aan te passen. Het jaarplan kan worden aangevuld met investeringen uit de investeringsbegroting. Bijvoorbeeld met wensen van gebruikers. Het is daarbij van belang om te bepalen wie de werkzaamheden ten gevolge van gebruikerswensen betaalt.

Stap 8 en 9: Goedkeuring

Als er meer geld wordt uitgegeven dan het budget toelaat, kunnen bezuinigingen worden gerealiseerd door gebruik te maken van de vastgestelde prioriteitenmatrix (zie bijlage 2). Doordat alle activiteiten uit de MJOP gekoppeld zijn aan een prioriteit, is dit een eenvoudige handeling.

Stap 10: Zelf doen of uitbesteden

Gemeente De Fryske Marren bepaalt welke activiteiten door eigen mensen worden uitgevoerd en welke door derden.

Stap 11: Inkopen

Allereerst worden uit te besteden activiteiten geclusterd op vakgroepniveau, bijvoorbeeld schilderwerk, dakdekkerswerk, voegwerk of installatiewerk. Vervolgens wordt aan de hand van de verwachte omzet (per “cpv-code”) bepaald welke (gemeentelijke of Europese) aanbestedingsregels gelden. Ook wordt bepaald op welke wijze aannemers worden gecontracteerd (traditioneel, raamcontracten of prestatiecontracten). Tevens kiest de gemeente De Fryske Marren of zij alle disciplines rechtstreeks zelf aan wil sturen, of werkt via hoofdaannemers.

Stap 12: Uitvoering en toezicht

Na de contractvorming wordt toezicht gehouden op de uitvoering. Hierbij is extra aandacht voor de communicatie met gebruikers en voor de kwaliteit en budgetbewaking. Er wordt per kwartaal gerapporteerd over de voortgang.

Stap 13 : Financiële verantwoording

Jaarlijks wordt verantwoording afgelegd aan de Raad. Belangrijke afwijkingen op het budget en op de uit te voeren activiteiten worden verantwoord. Verantwoording vindt plaats volgens de reguliere Planning & Control cyclus.

In het schema op pagina 18 wordt weergegeven hoe de afhandeling is met betrekking tot de data gegevens in O-prognose (O-prognose is de software applicatie waarmee De Fryske Marren werkt.)

Relatie onderhoud met (des)investeringen (aanpassingen, renovaties, etc.)

Plannen voor (des)investeringen hebben een relatie met onderhoudsplannen.

Hieronder staat weergegeven wat de relatie is of idealiter zou moeten zijn.

Medewerkers die betrokken zijn bij (des)investeringen zullen het initiatief nemen om hun plannen door te geven aan medewerkers die verantwoordelijk zijn voor het onderhoud.

Hieronder staan per (des)investering beschreven welke acties de gemeente De Fryske Marren zal nemen.

Renovatie of aanpassingen

- *Gepland onderhoud uitstellen tot het moment van renovatie/aanpassing (voor zover van toepassing);*
- *Kosten die al in het onderhoudsbudget zitten, kunnen in mindering komen van het budget voor renovatie/aanpassing;*
- *Na renovatie/aanpassing wordt de MJOP aangepast aan de nieuw situatie;*
- *Revisiedocumenten en garanties worden aangeleverd.*

Interne verhuizing/verbouwing

- *In de projectbegroting wordt een post opgenomen voor binnenschilderwerk, reparatie vloerafwerking, aanpassen en afstellen installaties;*
- *In de projectbegroting wordt een post opgenomen voor de aanpassing van het bestaande tekenwerk;*
- *Revisiedocumenten en garanties worden aangeleverd.*

Meestal heeft een verhuizing/verbouwing geen consequenties voor het onderhoud.

Sloop

- *Zodra de sloopbestemming in beeld komt, zal worden besloten over het gewenste afbouwscenario voor het onderhoud.*

Verkoop

- *Zodra de verkoop in beeld komt, wordt de timing van onderhoudsmaatregelen afgestemd op het verkoopmoment en op de wensen van potentiële kopers. Het pand wordt "etalage gereed gemaakt".*

Hergebruik

- *Analoog aan renovaties.*

Uitzonderingen op het planmatig onderhoud

In het eerste gedeelte van deze bijlage is op hoofdlijnen de methodiek voor het planmatig onderhoud binnen O-prognose beschreven. Dat laat onverlet dat er binnen deze methodiek nog beleidskeuzes gemaakt kunnen worden.

Grofweg is de werkwijze om een gebouw in O-prognose in te voeren en te komen tot planmatig onderhoud, als volgt te definiëren:

- invoeren van alle diverse gebouwdelen en installaties (b.v. metselwerk, dakbedekking, kozijn, deur, cv-ketel etc.)
- invoeren van alle hoeveelheden van deze gebouwdelen (m^2 , m^1 , stuks)

Het systeem koppelt automatisch de nodige onderhouds- of vervangingsactiviteiten aan deze gebouwdelen (b.v. voegen, schilderen, onderhoud aan – of vervangen van een cv-ketel etc.) en zet deze op geld m.b.v. de kostenbibliotheek.

In het systeem worden echter ook automatisch activiteiten aan gebouwdelen gekoppeld, die minder voor de hand liggen en nooit worden uitgevoerd.

Bijvoorbeeld het na 40 jaar compleet vervangen van het buitenmetselwerk (gerekend vanaf de nieuwbouwsituatie). Bij onderhoud van gebouwen of objecten wordt een dergelijke activiteit eerder gezien als een investering en niet als planmatig onderhoud. In het laatste geval zou er voor deze activiteit geld gereserveerd moeten worden in de voorziening (of onderhoudsfonds). De optelsom van de reserveringen voor dergelijke activiteiten beslaat voor De Fryske Marren een behoorlijk bedrag, terwijl de activiteiten naar alle waarschijnlijkheid nooit worden uitgevoerd. Dit zou betekenen dat de jaarlijkse reservering voor de voorziening onnodig hoog wordt, en de voorziening zelf in de loop der jaren groeit.

Voorbeeld:

Gerekend vanaf het startjaar (nieuwbouw) geeft O-prognose automatisch aan dat na 40 jaar het buitenmetselwerk vervangen moet worden. Deze cyclus is op zich logisch omdat gebouwen ook in 40 jaar lineair worden afgeschreven. Het is echter zeer de vraag of deze activiteit wel wordt uitgevoerd. Immers, in 40 jaar kan er veel gebeuren. Het gebouw kan om diverse redenen al zijn gesloopt of verkocht. Bijvoorbeeld om strategische redenen of omdat het gebouw leeg is komen te staan. Het is dan niet zinvol toch voor deze activiteit geld te reserveren. Natuurlijk komt het voor dat een gebouw ná 40 jaar toch nog in bezit is van de gemeente. Meestal is het dan wel tijd voor een algehele renovatie, om het gebouw weer aan de eisen van de tijd te laten voldoen. Hiervoor wordt dan een renovatieplan opgesteld, waarvoor een apart krediet beschikbaar moet komen. De afschrijvingstermijn van dat krediet wordt dan afgestemd op de nog te verwachten levensduur van het gebouw en kan korter zijn dan 40 jaar. De activiteit “vervangen buitenmetselwerk” kan, indien noodzakelijk, meegenomen worden in het renovatieplan.

Er is daarom gekozen om een aantal activiteiten geheel of deels uit de data voor het planmatig onderhoud te filteren. Dat is gedaan door het uitvoeringsjaar van deze activiteiten op het jaar 2199 te zetten. De gegevens blijven dan nog beschikbaar, maar komen niet eerder naar voren dan in 2199. Het betreft de volgende activiteiten, waarvoor niet meer wordt gereserveerd:

- planmatig vervangen van lampen (het vervangen van lampen in hoge gebouwen waarbij een rolsteiger nodig is, zoals sporthallen, is wel in het systeem blijven staan)
- schoonmaakwerkzaamheden (is contractonderhoud en wordt verwerkt in de begroting)
- overige contracten (als bij schoonmaakonderhoud)
- dagelijks onderhoud (als bij schoonmaakonderhoud)
- inhuur technische adviesbureaus
- vervangen metselwerk
- vervangen constructies
- vervangen balkhout (bij houten vloeren)
- vervangen trappen
- vervangen hekwerken
- vervangen constructies (spanten en gordingen bij daken)
- vervangen buitenkozijnen en -ramen
- vervangen buitendeuren
- vervangen beglazing
- vervangen hang- en sluitwerk (binnen + buiten)
- vervangen binnenkozijnen
- vervangen binnendeuren
- vervangen plafondafwerkingen
- vervangen dakafwerkingen (betreft alleen dakpannen)
- vervangen radiatoren
- vervangen elektrische installatie
- vervangen terreinafwerking (klinkerbestrating/asfalt)

Natuurlijk kunnen bovenstaande activiteiten wel voorkomen, maar ze worden niet planmatig uitgevoerd. Een kapot slot wordt vervangen, maar niet alle sloten worden planmatig gelijktijdig vervangen.

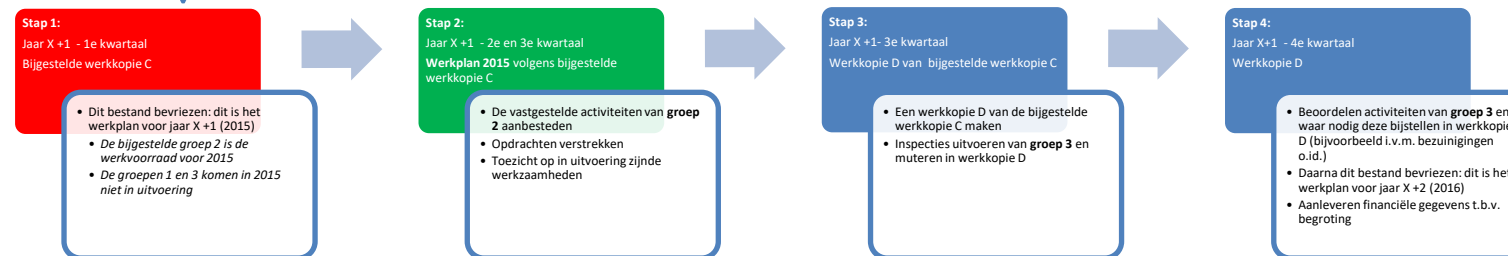
Wanneer bovenstaand element in relatie gezien kan worden met een duurzaamheidsinvestering, zal dit element zoals beschreven in de Routekaart Verduurzaming Vastgoed DFM , meegenomen worden in de planvorming .

Werkschema planmatig onderhoud (O-prognose) vanuit startsituatie

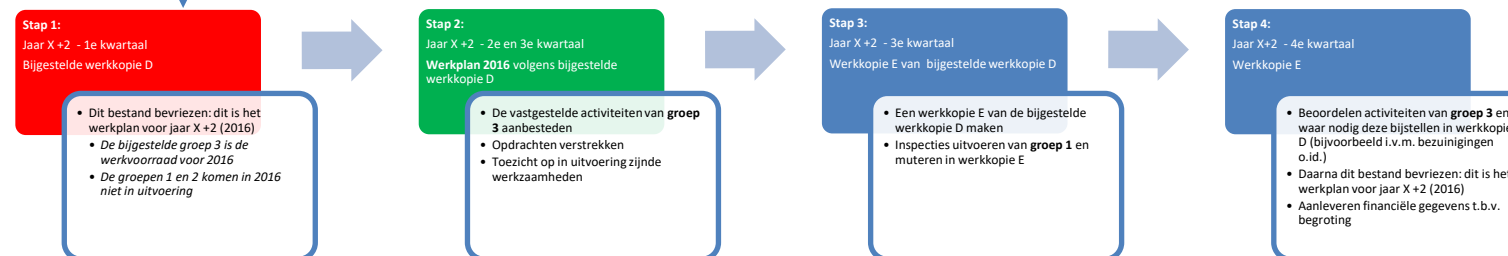
Startjaar (jaar X):



Jaar 1 (X+1):



Jaar 2 (X+2):

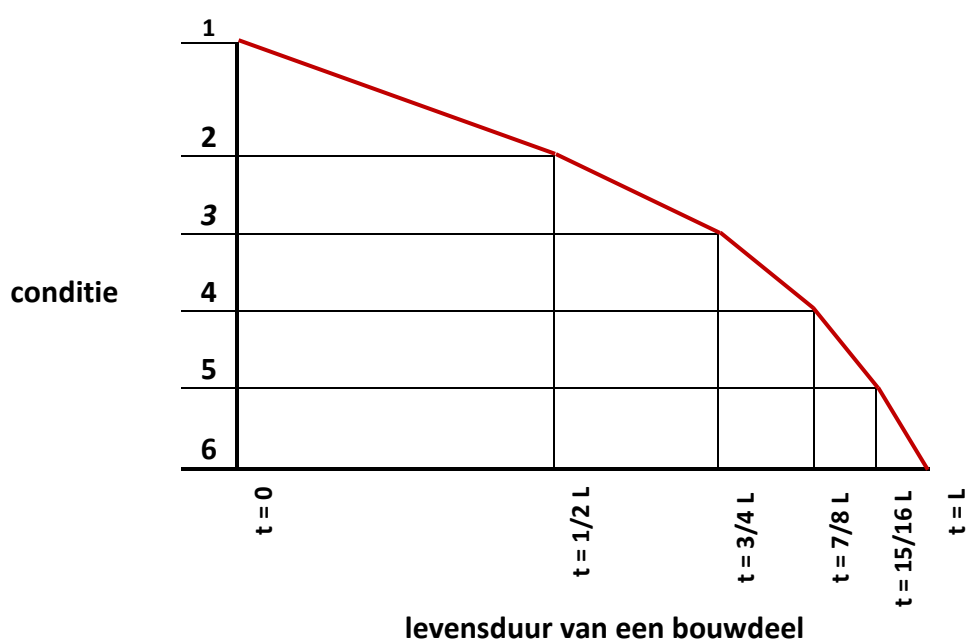


Hierna begint de
cyclus opnieuw

Bijlage 2: Introductie NEN 2767

Conditiescores

De conditie wordt conform NEN 2767 vastgelegd in een conditiescore. De norm werkt met een conditiescore op een zespuntenschaal waarbij score 1 staat voor ‘nieuwbouwkwaliteit’ en score 6 voor “zeer slecht, voortdurende uitval en rijp voor de sloop”. De methode is zo opgebouwd dat verlaging van de conditiescore met één punt overeen komt met een halvering van de resterende levensduur. Zie figuur 4.



Figuur 4: Verouderingscurve over de levensduur uitgedrukt in een conditieniveau.

In hoofdlijnen zijn de kenmerken van de verschillende condities als volgt omschreven:

Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling Bouw- en installatiedelen niet in gevaar
4	Matige conditie	Functievervulling van bouw- en installatiedelen Incidenteel in gevaar
5	Slechte conditie	Veroudering is onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor de sloop

Figuur 5: Tabel conditiescores

Prioriteiten

In de NEN 2767 wordt ook een methode aangeboden om prioriteiten vast te leggen: welke onderhoudswerkzaamheden voeren we niet uit als er onvoldoende budget is? Hiermee geeft een organisatie aan in welke mate zij risico's acceptabel acht en wordt de urgentie van onderhoudswerkzaamheden bepaald. Een ernstig gebrek aan de brandmeldinstallatie heeft een andere prioriteit dan een klemmende binnendeur. Binnen NEN 2767 hanteert men een standaard risico/prioriteiten matrix, maar de prioriteiten zijn organisatiespecifiek en moeten daarom door een organisatie zelf worden vastgesteld. Het voorbeeld uit de NEN is als volgt:

Prioriteit/Risico	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Aspect									
Veiligheid / Gezondheid							1	2	3
Cultuurhistorische waarde						1	2	3	
Gebruik en bedrijfsproces					1	2	3		
Technische vervolgschade			1	2	3				
Toename correctief onderhoud			1	2	3				
Beleving esthetica	1	2	3						

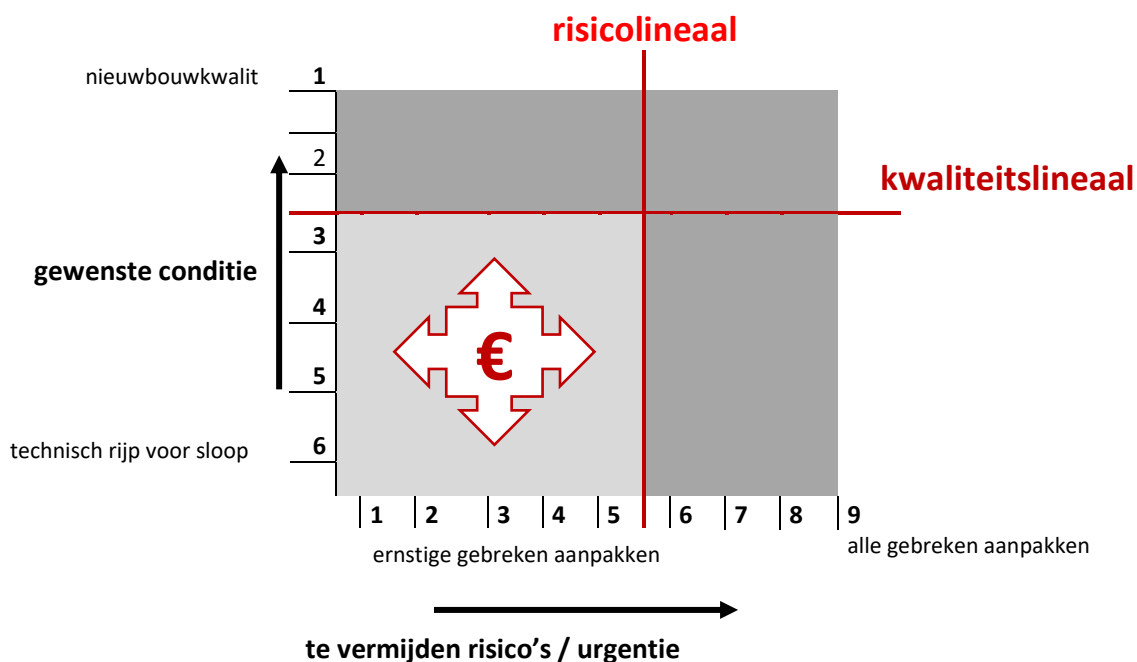
Figuur 6: Voorbeeld prioritering (1 = gering effect; 2 = serieus effect; 3 = ernstig effect)

De cijfers 1 t/m 9 verwijzen naar de prioriteit die een organisatie geeft aan een aspect. Prioriteit 1 is voor aspecten die bij de organisatie de allerhoogste prioriteit heeft. 9 heeft de laagste prioriteit, en komt daarmee als eerste in aanmerking om bij bezuinigingen te 'schrappen'.

De cijfers 1 t/m 3 in de figuur verwijzen naar de ernst van het effect als de onderhoudsmaatregel niet wordt uitgevoerd. 1 = gering effect, 2 = serieus effect, 3 = ernstig effect. In de bovenstaande figuur zijn ernstige effecten (=3) aan de veiligheid/gezondheid van de allerhoogste prioriteit. Een gering effect aan de esthetica heeft de laagste prioriteit.

Sturingsmogelijkheden onderhoudsbudget

Sturing van het onderhoudsbudget kan middels het bijstellen van de gewenste conditie of het beperken van het aantal uit te voeren prioriteiten. In de onderstaande figuur staat schematisch weergegeven hoe de kwaliteit en de risico's samenhangen met het budget:



Figuur 7: Risico- / kwaliteitslineaal

Bijlage 3: Uitwerking kwaliteitsprofielen (minimum, basis en plus)

Er zijn drie kwaliteitsniveaus vastgesteld: minimum, basis en plus.

Minimum

Het minimumniveau richt zich op gebouwen met sloopbestemming. Het onderhoud richt zich op minimale maatregelen om het pand veilig en gezond te houden. Het gaat om bijvoorbeeld het voldoen aan wettelijke verplichtingen en (voor zover nog in gebruik) de wind en waterdichtheid.

Basis

Bij het basisniveau richt de gemeente De Fryske Marren zich op technische instandhouding van het vastgoed.

Het betreft hier 'sober en doelmatig' onderhoud en voldoet voor ca. 95% van alle vastgoed.

Plus

Het plusniveau richt zich op de top van de vastgoedportefeuille, de zogenaamde kroonjuwelen. Hoge bezoekersaantallen rechtvaardigen een hoger onderhoudsniveau. Onderhoud is niet alleen gericht op technische instandhouding maar ook op maatregelen waarmee een object 'mooi'/'als nieuw' is.



Minimum veilig en gezond



Basis veilig en gezond + technisch in orde



Plus veilig en gezond + technisch in orde + mooi & als nieuw

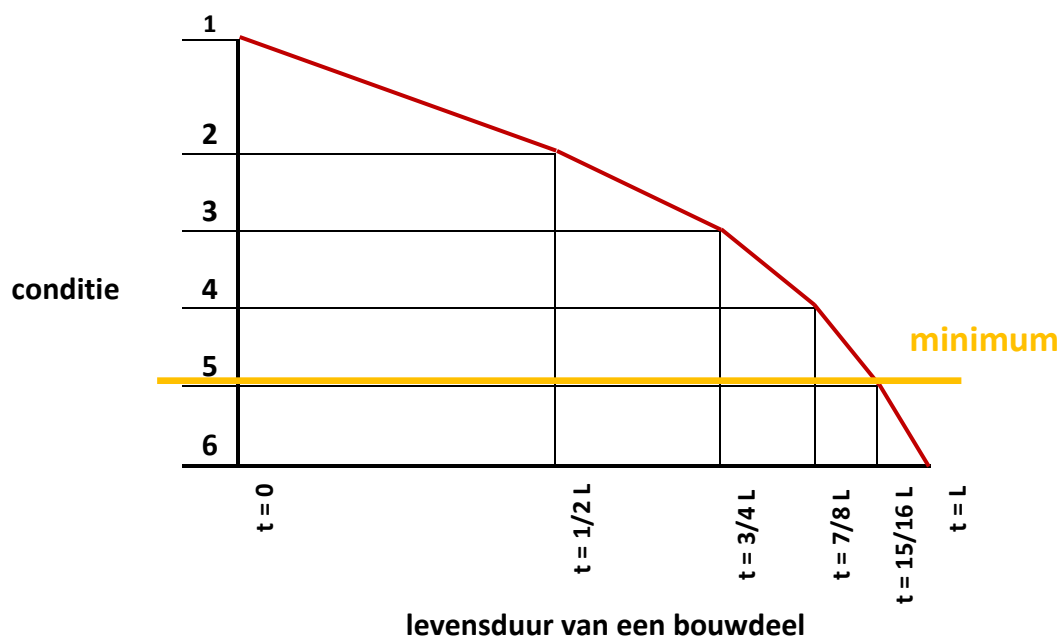
Na vaststelling van het gewenste onderhoudsniveau van een gebouw, is bepaald of een afwijkend onderhoudsniveau wordt gehanteerd voor bijvoorbeeld de entree, publieksruimten, de voorgevelzijde, onderhoud op hoogte of bepaalde kritische installaties. Zo is voor het gemeentehuis bepaald dat het op basisniveau wordt onderhouden. Echter de voorzijde, de raadzaal en de trouwzaal worden onderhouden op plusniveau.

Uitwerking kwaliteitsprofiel minimum (sloopbestemming)

Het minimumniveau richt zich op panden met sloopbestemming. Het onderhoud richt zich op minimale maatregelen om het pand veilig en gezond te houden. Het gaat om bijvoorbeeld het voldoen aan de wettelijke verplichtingen. Hieronder staan foto's die het minimumniveau illustreren:



Figuur 8: Visualisering kwaliteitsprofiel 'minimum', panden met sloopbestemming



Figuur 9: Verouderingskromme en de ondergrens voor kwaliteitsprofiel 'minimum'

De prioritering van onderhoudswerkzaamheden is zeer minimaal: alleen veiligheid, gezondheid en gebruik en bedrijfsproces heeft bij een slooppand betekenis.

Prioriteit/Risico Aspect	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 correctief onderhoud	1/2/3								
Beleving esthetica	1/2/3								

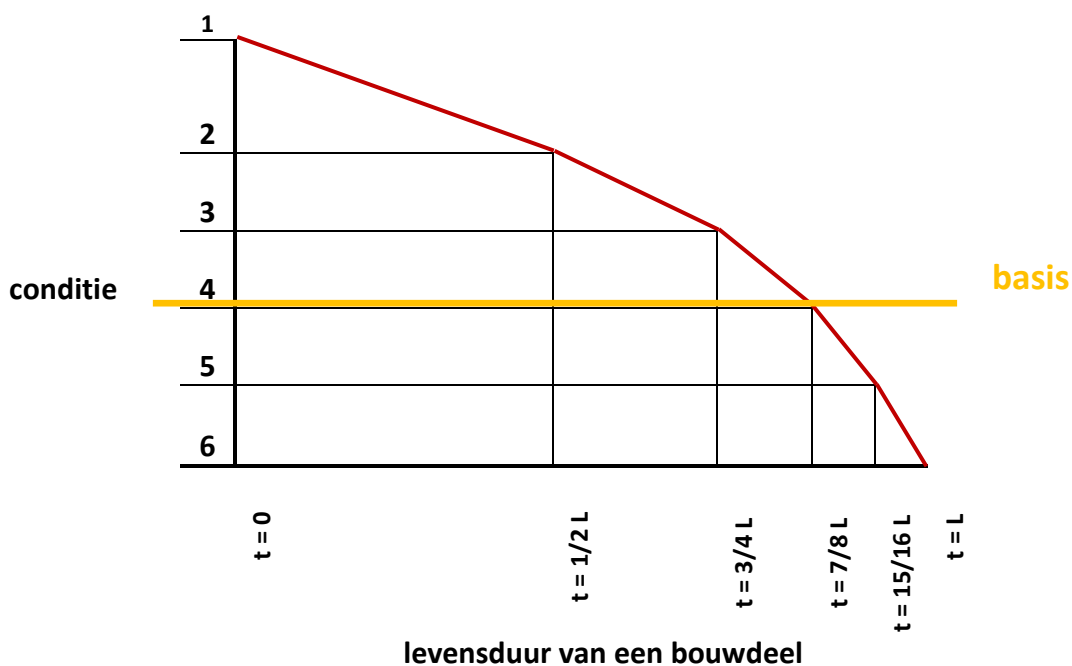
Figuur 10: Tabel prioritering voor kwaliteitsprofiel 'minimum'

Uitwerking kwaliteitsprofiel basis (technische instandhouding)

Het basisniveau richt zich op technische instandhouding van het vastgoed. Het betreft 'normaal' onderhoud, en zal vermoedelijk voor ruim 90% van alle vastgoed voldoen als basisniveau.

		
Acceptabel	Niet acceptabel	Na onderhoud
Gebreken aan de afwerklaag, maar de beschermende functie is intact	Gebreken aan de beschermende functie die leidt tot gevolgschade aan het kozijn	Bescherming van de meest kwetsbare delen

Figuur 11: Visualisering kwaliteitsprofiel 'basis' (sober en doelmatig)



Figuur 12: Verouderingskromme en de ondergrens voor kwaliteitsprofiel 'basis'

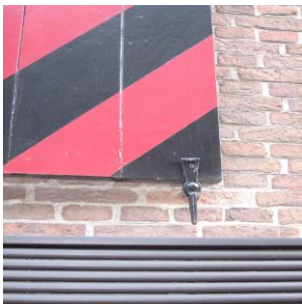
De prioritering van onderhoudswerkzaamheden is conform het voorbeeld uit de NEN 2767:

Prioriteit/Risico	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Aspect									
Veiligheid / Gezondheid							1	2	3
Cultuurhistorische waarde						1	2	3	
Gebruik en bedrijfsproces					1	2	3		
Technische vervolgschade			1	2	3				
Toename correctief onderhoud			1	2	3				
Beleving esthetica	1	2	3						

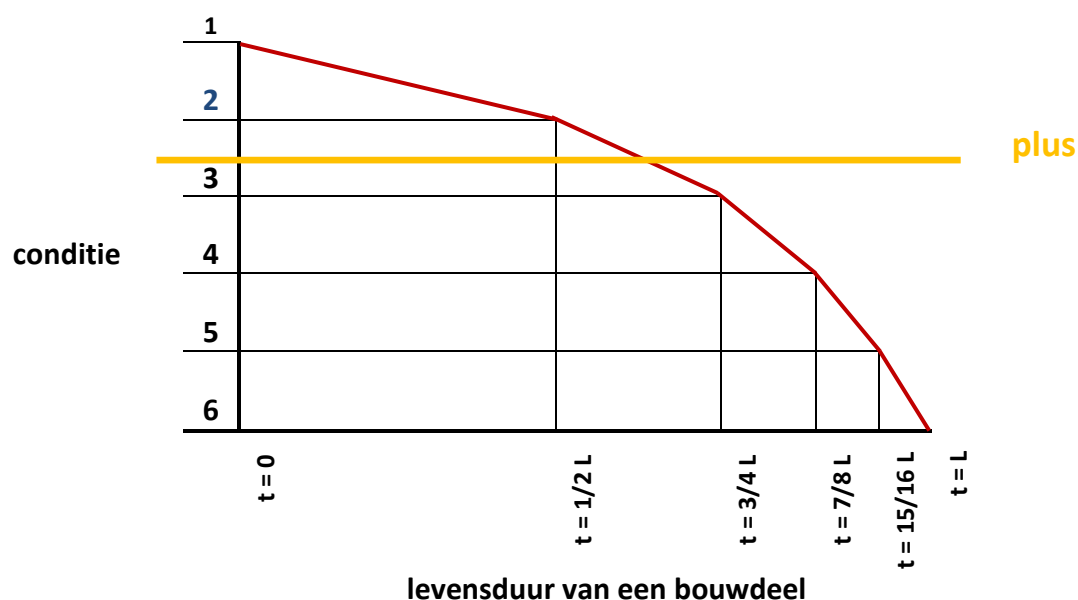
Figuur 13: Tabel prioritering voor kwaliteitsprofiel 'basis'

Uitwerking kwaliteitsprofiel plus (mooi en als nieuw)

Het plusniveau richt zich op de top van de vastgoedportefeuille – de zogenaamde kroonjuwelen.

		
Acceptabel	Niet acceptabel	Na onderhoud
Beperkte vervuiling	Dof schilderwerk is niet acceptabel, ook al is de beschermende functie nog intact	Strak 'gesneden' en hoge glansgraad

Figuur 14: Visualisering kwaliteitsprofiel 'plus'



Figuur 15: Verouderingskromme en de ondergrens voor kwaliteitsprofiel 'plus'

De prioritering van onderhoudswerkzaamheden is conform het voorbeeld uit de NEN 2767, waarbij het aspect beleving/esthetica veel meer belang heeft gekregen.

Prioriteit/Risico	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Aspect									
Veiligheid / Gezondheid							1	2	3
Cultuurhistorische waarde						1	2	3	
Gebruik en bedrijfsproces					1	2	3		
Technische vervolgschade			1	2	3				
Toename correctief onderhoud			1	2	3				
Beleving esthetica						1	2	3	

Figuur 16: Prioritering voor kwaliteitsprofiel 'plus'