



# Vastestate Vastgoedmanagement B.V. Beheerplan gebouwen 2024- 2031 Lansingerland

Contactperso(o)n(en)

Steller Vastgoed

Geautoriseerd door

Versie 0.1

Datum

11-1-2024

Betreft

Vastestate Vastgoedmanagement B.V. |

# VASTESTATE

## Inhoudsopgave

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. SAMENVATTING.....</b>                                          | <b>2</b>  |
| <b>2. INLEIDING .....</b>                                            | <b>3</b>  |
| 2.1 ALGEMEEN .....                                                   | 3         |
| <b>3. KADERS EN RICHTLIJNEN .....</b>                                | <b>4</b>  |
| 3.1 KWALITEITSNIVEAU .....                                           | 4         |
| <b>4. EVALUATIE BEHEERPLAN 2017-2023 .....</b>                       | <b>5</b>  |
| 4.1 UITVOERING ONDERHOUD .....                                       | 5         |
| 4.2 JAARLIJKE ONDERHOUDSCONTRACTEN EN/OF VERPLICHTE KEURINGEN .....  | 5         |
| 4.3 DUURZAAMHEID.....                                                | 6         |
| 4.3.1 Spouwmuurisolatie & dakbedekking:.....                         | 7         |
| 4.3.2 Zonnepanelen:.....                                             | 7         |
| 4.3.3 Lopende trajecten:.....                                        | 8         |
| <b>5. HUIDIGE AREAAL.....</b>                                        | <b>9</b>  |
| <b>6. INSPANNING .....</b>                                           | <b>10</b> |
| 6.1 MEERJARENONDERHOUDSPANNING .....                                 | 10        |
| 6.2 JAARPLAN VASTGOEDONDERHOUD .....                                 | 10        |
| 6.3 JAARLIJKE ONDERHOUDSCONTRACTEN EN / OF VERPLICHTE KEURINGEN..... | 10        |
| 6.4 GEBRUIK DUURZAME MATERIALEN/CIRCULARITEIT .....                  | 11        |
| <b>7. FINANCIËEL .....</b>                                           | <b>12</b> |
| 7.1 BESTEMINGSRESERVE.....                                           | 12        |
| 7.2 BEGROTING .....                                                  | 12        |
| 7.3 MUTATIES IN DE VASTGOEDPORTEFUILLE .....                         | 9         |

# VASTESTATE

## 1. Samenvatting

Het uitvoeren van het Beheerplan Gebouwen heeft geleid tot een professionele en efficiënte werkwijze op het product Gebouwen. Dit is gerealiseerd door het planmatig beheer af te stemmen op de behoefte met als resultaat een goede balans tussen de gevraagde kwaliteit tegen zo laag mogelijke kosten.

Aanvullend zijn bij gespecialiseerde bedrijven eenduidige contracten afgesloten voor de jaarlijkse onderhoudswerkzaamheden en verplichte keuringen.

Tijdens de afgelopen periode zijn werkzaamheden gecontroleerd uitgesteld. Kaders hiervoor zijn:

- Levensduurverlengend
- Logische volgorden in de uit te voeren werkzaamheden
- Gelinkt aan verduurzaming

De werkwijze is verder uitgewerkt en doorgevoerd, vervangingen worden ingepland op basis van een matig/slechte conditie en/of een risico welke moet worden vermeden.

Het verduurzaming is als belangrijk aandachtspunt toegevoegd. Hierbij wordt als uitgangspunt Trias Energetica gebruikt.

Een object wordt in de gehele omvang bekeken en beoordeeld en de maatregelen worden in een juiste volgorde uitgevoerd. Dit heeft een samenhang met de meerjarenonderhoudsprognose waarbij verduurzaming – indien mogelijk – wordt uitgevoerd in combinatie met de natuurlijke vervangingsmomenten om dit financieel zo optimaal mogelijk in te zetten.

# VASTESTATE

## 2. Inleiding

### 2.1 Algemeen

Dit document geeft een omschrijving van het Beheerplan Gebouwen en heeft betrekking op 21 objecten uit de portefeuille Maatschappelijk Vastgoed (exclusief onderwijs) van de gemeente Lansingerland.

In het plan wordt beschreven op welke wijze en met welke methodiek team exploitatie invulling geeft aan haar kerntaak;

"het beheren en in goede staat onderhouden van het vastgoed van de gemeente, dit tegen de laagst mogelijke kosten (total cost of ownership)".

De vakgroep doet dit door het onderhoud binnen afgesproken beleidskaders uit te voeren en de vervangingsmomenten en onderhoudsactiviteiten af te stemmen op de behoefte met als resultaat optimale onderhoudslasten.

Aanvullend op het onderhoud is er een duurzaamheidsdoelstelling toegevoegd. Deze wordt separaat aangepakt, maar wordt in een logisch tijds kader in samenhang met onderhoud zoveel mogelijk toegevoegd en uitgevoerd. Doelstelling is om onze gebouwen zonder gebruik van fossiele brandstoffen te laten functioneren, met andere woorden het gasloos maken van locaties.

# VASTESTATE

## 3. Kaders en richtlijnen

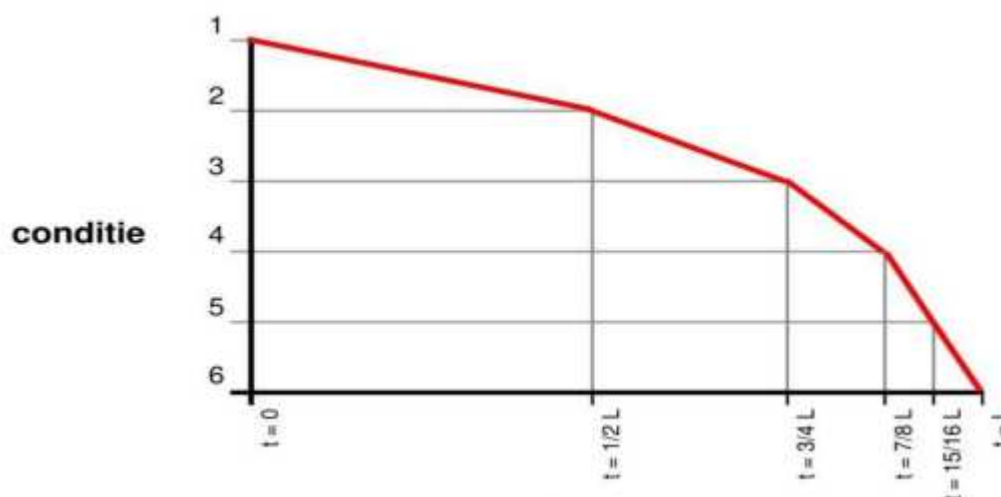
### 3.1 Kwaliteitsniveau

Het kwaliteitsniveau betreffende het uitvoeren van het onderhoud is gebaseerd op een genormeerde standaard.

Om goed te kunnen communiceren over de uitgangspunten voor vastgoedbeheer en onderhoudsbeleid zijn een eenduidig begrippenkader en kwaliteitscriteria noodzakelijk. De standaard hiervoor is de norm NEN2767: Conditiemeting.

Voor het onderhoud van de gebouwen wordt een uniform kwaliteitsniveau aangehouden. Dit wordt bereikt door de gebouwen in een staat van onderhoud te houden gemiddeld niet slechter dan conditiescore 3 conform NEN 2767. Dit niveau wordt ook wel aangeduid als "sober en doelmatig".

De kwaliteit (of de staat van onderhoud) 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 halvering van de resterende levensduur. Zie figuur 1.

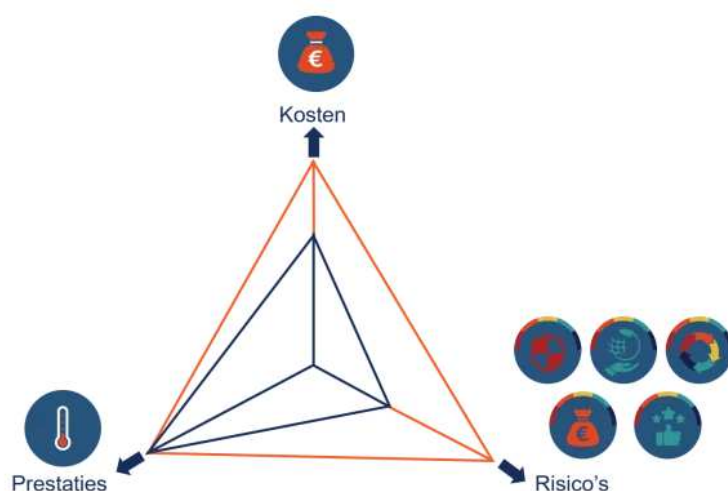


In hoofdlijnen zijn de kenmerken van de verschillende condities als volgt omschreven:

| Conditie score | Omschrijving          | Toelichting                                                                                       |
|----------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1              | Uitstekende conditie  | Incidenteel geringe gebreken                                                                      |
| 2              | Goede conditie        | Incidenteel beginnende veroudering                                                                |
| 3              | Redelijk conditie     | Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van 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"                                                                    |

## 4. Evaluatie beheerplan 2017-2023

De afgelopen jaren heeft de afdeling exploitatie een vervolg gegeven aan het planmatig conditie/risico-gestuurd onderhouden van de gebouwen. Het streven is om het vervangingsmoment en de benodigde onderhoudsactiviteiten optimaal af te stemmen op de behoefte met als resultaat laagst mogelijke onderhoudslasten. Ook de benodigde contracten voor onderhoudswerkzaamheden door derden zijn verbeterd en waar nodig geoptimaliseerd. De uitvoering is geconcretiseerd door het bijstellen van de gewenste conditie en het evenredig verhogen van het risico op (tijdelijke) herstelwerkzaamheden. In onderstaande figuur is schematisch weergegeven hoe kwaliteit en risico's samenhangen met het beschikbare budget.



### 4.1 Uitvoering onderhoud

In de periode 2017 - 2023 werd het onderhoud, conform de meerjarenonderhoudsplannen, zoveel mogelijk planmatig uitgevoerd, waarbij steeds weer de noodzaak van de geplande onderhoudsactiviteiten kritisch werd getoetst. Toetsingscriteria waren de verwachte exploitatieperiode, het vastgoedperspectief (afstoten, verkoop) of budgetbeschikbaarheid. Uit oogpunt van efficiency en kostenbesparing werden de afgelopen jaren regelmatig - en met succes - werkzaamheden uit verschillende jaarschijven gebundeld en - gecombineerd in één bestek - aanbesteed. Bij het opstellen van de bestekken wordt eerst goed in kaart gebracht wat de verbeterpunten zijn. Ook wordt gekeken of onderhoud of vervanging van specifieke onderdelen nog wel noodzakelijk zijn. Er ontstaat zo een nieuwe situatie die efficiënt in een kort tijdsbestek en binnen het gestelde budget uitgevoerd kan worden.

### 4.2 Jaarlijkse onderhoudscontracten en/of verplichte keuringen

De objecten hebben voorzieningen waarbij vanuit wettelijke verplichtingen, veiligheid, verplichte rapportages aan het bevoegd gezag of onderhoudsinzichten jaarlijks onderhoud uitgevoerd moet worden. Hiervoor zijn onderhoudscontracten afgesloten dit betreft o.a.:

- NEN3140 keuring (verplichte keuring van de elektrische installatie);
- Energie label;
- Keuring keurkleppen welke in de waterleiding zijn aangebracht;
- EBI en periodieke keuring stookinstallaties (met een vermogen boven de 100 kilowatt);
- Periodieke keuring voor de gasleidingen;
- Keuring van noodverlichting (groene vluchtbordjes)
- Blusmiddelen (brandslanghaspels en poederblussers);
- Sportmaterialen in de gymzalen;
- Sportvloeren in de gymzalen;
- Inbraakbeveiligingsinstallaties.

# VASTESTATE

Voor het Gemeentehuis hebben we een nieuw installatiecontract voor de gebouw-installaties. Hierin is opgenomen het onderhoud, het monitoren van de processen in het kader van efficiënt energiegebruik en het opstellen van rapportages voor het bevoegd gezag. Deze rapportages zijn sturend voor de instellingen in het systeem waarmee geborgd worden dat de installaties efficiënt worden ingezet.

## Legionella beheersplan

Ondanks dat een legionella-beheersplan niet verplicht is, is uit oogpunt van veiligheid besloten toch voor alle gemeentelijke gebouwen een legionella-beheersplan op te stellen. Per pand is in kaart gebracht waar de tappunten zijn en met welke frequentie deze gebruikt worden. In 2023 is dit aangepast naar een digitaal beheersysteem. Dit systeem borgt dat de spoelpunten op het juiste tijdstip op de juiste manier plaatsvindt en wordt vastgelegd.

## 4.3 Duurzaamheid

In de afgelopen jaren is het thema duurzaamheid belangrijker geworden. Er moet een CO2 reductie gehaald worden, met een nadruk op het sterk reduceren van fossiele brandstoffen met mijlpalen voor 2030. Een aanvang is reeds gemaakt en er zijn plannen voor de andere locaties die over de komende jaren tot 2030 zijn opgesteld en begroot.

Er zijn gefaseerd duurzaamheidsmaatregelen genomen om de objecten te optimaliseren om de laatste fase naar gasloos. Dit volgens de Trias Energetica, dat betekent in 3 stappen:

Reeds uitgevoerd:

1. Het reduceren van het verbruik. Dit doen we door:
  - Het aanbrengen van dubbel glas (HR++ glas of hoger),
  - het aanbrengen van spouwmuurisolatie,
  - het aanbrengen van extra dakisolatie,
  - het aanbrengen van Led verlichting,
  - het omlaag brengen van aantallen douches en kranen met warm tapwater.Voorbeelden hiervan worden beschreven in paragraaf 4.3.1
2. Energie gebruiken uit reststroom of hernieuwbare bronnen:
  - Het aanbrengen van 1546 zonnepanelen. Op 13 locaties zijn zonnepanelen geplaatst of uitgebreid.Voorbeelden hiervan worden beschreven in paragraaf 4.3.2

Fase in voorbereiding, nog uit te voeren.

3. Het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen.
  - Het plaatsen van warmtepompen met een kleinere capaciteit.
  - het plaatsen warmtepompboilers voor warm tapwater,Voorbeelden hiervan worden beschreven in paragraaf 4.3.3

## 4.3.1 Spouwmuurisolatie & dakbedekking:

In het kader van het reduceren van het verbruik zijn 9 locaties voorzien van spouwmuurisolatie. Dit betekent dat er minder energie nodig is om de locaties warm te houden.

|   | Locatie                | Status |
|---|------------------------|--------|
| 1 | Sporthal Oostmeer      | Gereed |
| 2 | KDV Anthuriumsingel    | Gereed |
| 3 | KDV Stampioendreef     | Gereed |
| 4 | Sporthal De Sterrehal  | Gereed |
| 5 | Brandweerkazerne       | Gereed |
| 6 | Sporthal de Ackers     | Gereed |
| 7 | Sporthal de Sportpalet | Gereed |
| 8 | Hangout                | Gereed |
| 9 | Berghonk               | Gereed |

Op de daken van Anjerdreef en de Hangout is witte dakbedekking aangebracht. Deze witte dakbedekking reflecteert de zon, waarmee de warmteontwikkeling veel lager is.

Op het dak van sporthal de Ackers is dakbedekking aangebracht met een CO2 absorberende toplaag.

## 4.3.2 Zonnepanelen:

Op 13 locaties zijn zonnepanelen aangebracht, dit is in tabel 1 weergegeven. In de laatste kolom zijn de te verwachten jaarlijkse opbrengsten aangegeven.

Een aantal objecten zijn voorzien van een afwijkende vorm van panelen, de specials:

- Sporthal de Ackers heeft verticale panelen die op de wand zijn aangebracht. Een ander dakdeel bij sporthal de Ackers heeft een dak onvoldoende draagkracht voor normale zonnepanelen, deze zijn deels op een ander dakvlak aangebracht en aanvullend zijn er 60 lichtgewichtpanelen aangebracht.



*Figuur 1 Verticale zonnepanelen op Sporthal de Ackers*

- Bij The Hangout zijn op een schuin betondak de zonnepanelen met special ankers bevestigd.
- De locaties de Berghonk en Leeuwerik zijn de panelen optimaal oost/zuid/west op het dak aangebracht.

Van 2 objecten zijn het aantal bestaande zonnepalen uitgebreid.

- Op het Gemeentehuis zijn 470 panelen aanwezig, 110 panelen waren reeds aanwezig, er zijn 360 panelen toegevoegd.
- Bij de Peuterhoek het aantal panelen uitgebreid van 40 naar 50 stuks.

Tabel 1 Locaties met zonnepanelen met de te verwachten opbrengsten.

| Locatie                | Adres                                       | Aan tal | Verwachte opbrengst |
|------------------------|---------------------------------------------|---------|---------------------|
| Gemeentehuis           | Tobias Asserlaan 1 Bergschenhoek            | 470 st. | 136.750 kWh         |
| Sporthal Rijnveen      | Rembrandtlaan 40 Bleiswijk                  | 186 st. | 56.730 kWh          |
| Sporthal Sterrehal     | Wilgelaan 5 Berkel en Rodenrijs             | 96 st.  | 29.280 kWh          |
| Sporthal Berghonk      | Burg. Van Oostenweg 4 Bergschenhoek         | 124 st. | 37.200 kWh          |
| Sporthal Goude Uillaan | Goude Uillaan 30 Berkel en Rodenrijs        | 66 st.  | 20.130 kWh          |
| Anthuriumsingel        | Anthuriumsingel 146 Berkel en Rodenrijs     | 60 st.  | 18.300 kWh          |
| Peuterhoek             | Emmastraat 30 Bleiswijk                     | 50 st.  | 13.500 kWh          |
| Stampioendreef         | Stampioendreef 1-5 Bergschenhoek            | 68 st.  | 20.700 kWh          |
| De Leeuwerik           | Leeuwerikstraat 2                           | 134 st. | 40.000 kWh          |
| De Zijde               | De Zijde 1                                  | 102 st. | 30.240 kWh          |
| Cultuurfabriek         | Groeneweg 47-53                             | 100 st. | 29.690 kWh          |
| Sporthal de Ackers     | Groeneweg 27 (Dunne filmpanelen op de wand) | 64 st.  | 16.000 kWh          |
| Sporthal de Ackers     | Groeneweg 27 (Liggen op dak cultuurfabriek) | 76 st.  | 22.460 kWh          |
| The Hangout            | Gotzenhainsingel 12                         | 60 st.  | 15.600 kWh          |
| <b>In aanleg</b>       |                                             |         |                     |
| Sporthal Anjerdreef    | Chrysantenhof 22                            | 84 st.  | 24.600 kWh          |
| Totaal                 |                                             |         | 511.180 kWh         |

#### 4.3.3 Lopende trajecten:

Momenteel lopende diverse projecten bij objecten die gasloos worden gemaakt. Deze trajecten kennen een lange doorlooptijd, dit wordt veroorzaakt omdat de elektrische aansluiting fors verzaamd moet worden, dit kent een lang traject met Stedin. Sporthal de Westpolder is inmiddels gerealiseerd, de Stampioendreef en Anthuriumsingel zijn lopende projecten.

Bij de volgende objecten is dit traject de geheel afgerond eind 2023. De volgende zijn dan geheel gasloos:

- Peuterhoek Emmastraat in Bleiswijk (luchtwarmte pomp)
- Brandweer in Bleiswijk (electrische CV)
- The Hang-out in Bleiswijk (Luchtwarmte pomp)
- Anthuriumsingel
  - Vervangen Cv-ketels door warmtepompen
  - Warmwater voorziening wordt overgezet van gasgestookt naar elektrisch;
  - Verwarming ventilatielucht wordt via warmtepomp voorzien.
- Sporthal Westpolder
  - Vervangen Cv-ketels door warmtepompen
  - Warmwater voorziening wordt overgezet van gasgestookt naar elektrisch;
  - Verwarming ventilatielucht wordt via warmtepomp voorzien.

Deels gasloos met infra-roodpanelen

- Dans / yogazaal in de Sterrehal
- Dans / yogazaal en de ruimte van de biljartvereniging en 3D-bus in het Berghonk.

Warm watervoorziening gasloos:

- Warmtepompboiler in het sporthal Sportpallet
- Electrische boiler in Sportpallet

In uitvoering:

Bij deze 3 objecten is deze fase afgerond loopt de voorbereiding om geheel gasloos te worden in 2023. De aanbesteding starten 1<sup>e</sup> kwartaal 2024 en worden aansluitend afgerond.

- Stampioendreef
  - Vervangen Cv-ketels door warmtepompen
  - Warmwater voorziening wordt overgezet van gasgestookt naar elektrisch;
  - Verwarming ventilatielucht wordt via warmtepomp voorzien.
- Sporthal Anjerdreef: Plus zonnepanelen
- Zwembad de Windas. Geheel gasloos inclusief zonnepanelen

## 5. Huidige areaal

In de toekomstvisie van het sociaal-cultureel vastgoed is omschreven welke objecten in aanmerking komen om binnen korte tijd afgestoten te worden. In overleg met afdeling R&O is besloten voor deze objecten geen MJOP op te stellen en deze objecten niet meer op te nemen in het beheerplan gebouwen.

Daarnaast zijn er de afgelopen jaren enkele nieuwe objecten opgeleverd en/of in eigendom van de gemeente gekomen. Deze objecten zijn opgenomen in het beheerplan.

De beheerportefeuille van de vakgroep Gebouwen omvat de volgende objecten:

| Nr                           | Type accommodatie    | Naam                                   | Adres                         | Plaats              |
|------------------------------|----------------------|----------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| 1                            | Gemeentewerf         | Gemeentewerf Berkel en Rodenrijs       | Veilingweg 44                 | Berkel en Rodenrijs |
| 2                            | Parkeergarage        | Parkeergarage Westpolder               | Stationsingel 305             | Berkel en Rodenrijs |
| 3                            | Binnensport(Zwembad) | Zwembad De Windas                      | Berkelseweg 95                | Bergschenhoek       |
| 4                            | Binnensport          | Sporthal Rijnneven                     | Rembrandtlaan 40              | Bleiswijk           |
| 5                            | Binnensport          | Sporthal Lijsterlaan                   | Kievitspad 1                  | Bleiswijk           |
| 6                            | Binnensport          | Het Sportpalet                         | Mesdagstraat 13               | Bleiswijk           |
| 7                            | Binnensport          | Sporthal Berghonk                      | Burg en Oostenweg 4           | Bergschenhoek       |
| 8                            | Binnensport          | Sporthal de Ackers                     | Groeneweg 27                  | Bergschenhoek       |
| 9                            | Binnensport          | Sporthal de Zijde                      | De Zijde 1                    | Bergschenhoek       |
| 10                           | Binnensport          | Sportzaal Anjerdreef                   | Chrysanthenhof 22             | Berkel en Rodenrijs |
| 11                           | Binnensport          | Sporthal Oostmeer                      | Het Hoge Land 19              | Berkel en Rodenrijs |
| 12                           | Binnensport          | Sporthal Sterrenhal                    | Wilgenlaan 5                  | Berkel en Rodenrijs |
| 13                           | Binnensport          | Sportzaal Westpolder                   | Gouden Uillaan                | Berkel en Rodenrijs |
| 14                           | Sociaal cultureel    | De Leeuwerik                           | Leeuwerikstraat 2             | Bleiswijk           |
| 15                           | Sociaal cultureel    | De Cultuurfabriek                      | Groeneweg 47-53               | Bergschenhoek       |
| 16                           | BSO/Kindvoorziening  | Bikkels & Okidoki                      | Stampioenndreef 1 & 3         | Bergschenhoek       |
| 17                           | BSO/Kindvoorziening  | De Peuterhoek                          | Emmastraat 30                 | Bleiswijk           |
| 18                           | Gemeentehuis         | Gemeentehuis Lansingerland             | Tobias Asserlaan 1            | Bergschenhoek       |
| <b>Nieuwe objecten</b>       |                      |                                        |                               |                     |
| 19                           | BSO/Kindvoorziening  | BSO Paddestoel/PSZ Olleke Bolleke/ MFR | Anthuriumsingel 146, 148, 150 | Berkel & Rodenrijs  |
| 20                           | Brandweerkazerne     | Brandweerkazerne Bleiswijk             | Jan van der Heydenstraat 6    | Bleiswijk           |
| 21                           | Sociaal cultureel    | The Hangout                            | Göitzenhainsingel 12          | Bleiswijk           |
| <b>Niet (meer) in beheer</b> |                      |                                        |                               |                     |
|                              | Kantoor/vuilstation  | Afvalbrengrstation                     | Bosland 51                    | Bergschenhoek       |
|                              | Begraafplaats        | Aula op openbare begraafplaats         | Hoekeindseweg 23              | Bleiswijk           |
|                              | Sociaal cultureel    | MKC het Web                            | Nachtegaallaan 4              | Bleiswijk           |
|                              | BSO/Kindvoorziening  | t Hummelhonk                           | De Wildert 2                  | Berkel & Rodenrijs  |
|                              | Sociaal cultureel    | De Snip met Bibliotheek                | Dorpstraat 5-7                | Bleiswijk           |
|                              | Sociaal cultureel    | De Craenenborgh                        | Göitzenhainsingel 5           | Bleiswijk           |

### 5.1 Mutaties in de vastgoedportefeuille

De huidige plannen zijn gebaseerd op de beheerportefeuille zoals hierboven aangegeven. Wijzigingen in de portefeuille leiden tot aanpassingen (kosten) van de beheerplannen.

## 6. Inspanning

Het onderhoud van de gebouwen wordt opgesplitst in planmatig meerjarig onderhoud en jaarlijks onderhoud.

### 6.1 Meerjarenonderhoudsplanung

De meerjarenonderhoudsplanung van een gebouw bestaat uit een opsomming van alle bouw- en installatiedelen die naar verwachting in de toekomst onderhoud behoeven. Na vaststelling van de staat van onderhoud wordt met behulp van een conditiemeting de resterende technische levensduur bepaald, waarmee feitelijk het eerste jaar van onderhoud kan worden gepland. Door de kosten voor de onderhoudsactiviteiten te koppelen aan de planning ontstaat een goed inzicht in het verloop van de onderhoudskosten in de resterende exploitatieperiode voor het betreffende object.

De MJOP is opgesteld door eigen medewerkers in samenwerking met Vastestate en Sportfondsen.

Voor het opstellen van het MJOP hebben we aan verschillende onderhoudsbedrijven een deel MJOP gevraagd, bijvoorbeeld van de installaties of sportmaterialen. Op deze manier ontstaat er een goed beeld over de verwachte levensduur. Aanvullend hebben we door een gespecificeerd bedrijf een inspectie laten uitvoeren naar de conditie van de daken. Bureau Wegkamp heeft aan de hand van deze aangeleverde gegevens en een inspectie op locatie de MJOP opgesteld.

Bij het opstellen van het MJOP is bij einde levensduur rekening gehouden met het toepassen van duurzame materialen. Indien bijvoorbeeld verlichting van een sporthal einde levensduur is wordt deze vervangen voor LED. Dit is opgenomen bij de volgende sporthallen: Rijnveene, De Sterrehal, Het Berghonk, en een hal van Oostmeerhal. Ook worden de bestaande Luchtbehandelingskasten van het Rijnveene en de Sterrehal vervangen door een Warmte terugwin installatie.

### 6.2 Jaarplan Vastgoedonderhoud

Jaarlijks wordt, ruim voor het betreffende jaar, voor elk pand een jaarplan vastgoedonderhoud opgesteld. In dit plan wordt voor de werkzaamheden, als opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan, nog eens kritisch nagegaan of ze echt noodzakelijk zijn. Bij twijfel worden de keuringen uitgevoerd door gespecialiseerde experts. Als de werkzaamheden bij nader inzien nog niet noodzakelijk zijn, dan worden deze werkzaamheden met minimaal 1 jaar doorgeschoven naar de volgende jaarschijf in de meerjarenonderhoudsplanung.

Het jaarplan vastgoedonderhoud komt tot stand in de volgende stappen:  
Produceren van een uitdraai van de eerste "jaarschijf" uit de hiervoor omschreven meerjarenonderhoudsplanung;

Kritische toetsing van de geplande onderhoudsactiviteiten aan:

- Eventueel uitgevoerd onderhoud na inspectie;
- Ontwikkeling van de staat van onderhoud van bouw- en installatiedelen na inspectie;
- Toekomstperspectief van het object, zoals resterende exploitatieperiode, verbouw e.d.;
- Gebruikerswensen;
- Functionaliteit; is het te vervangen onderdeel nog noodzakelijk in de huidige vorm van gebruik?
- Toetsing van de onderhoudskosten aan het beschikbare budget.

### 6.3 Jaarlijkse onderhoudscontracten en / of verplichte keuringen

De uitvoering van de jaarlijkse onderhoudscontracten en/of verplichte keuring staat niet omschreven in het jaarplan vastgoedonderhoud. Deze werkzaamheden zijn reeds gebundeld en aanbesteed en conform contract jaarlijks uitgevoerd. Indien een onderdeel vervangen wordt op basis van het MJOP wordt dit afgestemd met het jaarlijks onderhoud.

# VASTESTATE

## 6.4 Gebruik duurzame materialen/circulariteit.

Bij de vervangingen worden duurzame materialen gebruikt of wordt in het kader van circulariteit gezocht naar toepassing van herbruikbare materialen.

## 7. Financieel

### 7.1 Bestemmingsreserve

De kosten voor het jaarlijks planmatig onderhoud zijn opgebouwd uit een totaal van de verschillende MJOP's. Deze kosten worden gedekt via de bestemmingsreserve gebouwen.

| 2024      | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      | 2029      | 2030      | 2031      |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| € 528.558 | € 528.558 | € 528.558 | € 528.558 | € 528.558 | € 528.558 | € 528.558 | € 528.558 |

Toelichting op de bestemmingsreserve:

Voor de komende planperiode, 2024-2031, zit de financiële verloop er als volgt uit.

| Stand 1 jan 2024 | Dotatie 2024 | Ontrekking 2024 | Stand 31 dec 2024 |
|------------------|--------------|-----------------|-------------------|
| € 1.311.000      | € 603.000    | € 1.270.208     | € 643.793         |

| Stand 1 jan 2025 | Dotatie 2025 | Ontrekking 2025 | Stand 31 dec 2025 |
|------------------|--------------|-----------------|-------------------|
| € 643.793        | € 603.000    | € 904.267       | € 342.526         |

| Stand 1 jan 2026 | Dotatie 2026 | Ontrekking 2026 | Stand 31 dec 2026 |
|------------------|--------------|-----------------|-------------------|
| € 342.526        | € 603.000    | € 385.673       | € 599.854         |

| Stand 1 jan 2027 | Dotatie 2027 | Ontrekking 2027 | Stand 31 dec 2027 |
|------------------|--------------|-----------------|-------------------|
| € 599.854        | € 603.000    | € 431.394       | € 731.459         |

| Stand 1 jan 2028 | Dotatie 2028 | Ontrekking 2028 | Stand 31 dec 2028 |
|------------------|--------------|-----------------|-------------------|
| € 731.459        | € 603.000    | € 477.792       | € 856.667         |

| Stand 1 jan 2029 | Dotatie 2029 | Ontrekking 2029 | Stand 31 dec 2029 |
|------------------|--------------|-----------------|-------------------|
| € 856.667        | € 603.000    | € 1.405.455     | € 54.212          |

| Stand 1 jan 2030 | Dotatie 2030 | Ontrekking 2030 | Stand 31 dec 2030 |
|------------------|--------------|-----------------|-------------------|
| € 54.212         | € 603.000    | € 572.108       | € 85.105          |

| Stand 1 jan 2031 | Dotatie 2031 | Ontrekking 2031 | Stand 31 dec 2031 |
|------------------|--------------|-----------------|-------------------|
| € 85.105         | € 603.000    | € 323.401       | € 364.703         |

### 7.2 Begroting

Voor uitvoeren van het jaarlijks cyclische onderhoud en verplichte keuringen is naast de dotatie voor planmatig onderhoud aan de bestemmingsreserve jaarlijks € 528.558 noodzakelijk.

Voor interne begeleiding en voorbereiding van de werkzaamheden is € 69.500 noodzakelijk

Dit resulteert in de volgende jaarlijkse kosten welke reeds zijn opgenomen in de meerjarenbegroting

|                                              |                                                                                                            |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dotatie voor de planmatig onderhoud          | € 603.000 (Waarvan € 80.000 wordt overgeheveld van inhuur en € 68.012 per jaar ophoging moet plaatsvinden) |
| Kosten voor jaarlijks onderhoud en keuringen | € 528.558                                                                                                  |

# VASTESTATE



## Colofon

Vastestate  
Kralingseweg 221  
3062 CE Rotterdam

Postbus 44110  
3006 HC Rotterdam  
[www.vastestate.nl](http://www.vastestate.nl)  
[info@vastestate.nl](mailto:info@vastestate.nl)

13

