

beleidsplan

gebouwenbeheer 2019-2023

gemeente Tholen

Gemeente Tholen
afdeling openbare werken
cluster gebouwenbeheer

uitgave 1 november 2018

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 aanleiding voor dit (geactualiseerde) beleidsplan
- 1.2 toepassingsgebied en reikwijdte van dit beleidsplan
- 1.3 opbouw van dit beleidsplan

Hoofdstuk 2 evaluatie eerdere uitgaven van het beleidsplan

- 2.1 beleidsplan 2004
- 2.2 beleidsplan 2011
- 2.3 conclusie

Hoofdstuk 3 Ontwikkelingen op het vakgebied sinds 2004

- 3.1 NEN 2767, delen 1 en 2
- 3.2 energiebeheer
- 3.3 wet- en regelgeving

Hoofdstuk 4 Wat is de inhoud van gebouwenbeheer bij de gemeente Tholen

- 4.1 voor welk(e) doel(en) heeft de gemeente gebouwen nodig?
- 4.2 waaruit bestaat gebouwenbeheer?
- 4.3 raakvlakken met andere organisatieonderdelen van de gemeente Tholen
- 4.4 bestaande methode van gebouwenbeheer bij de gemeente Tholen

Hoofdstuk 5 Vaststelling kaders beleidsplan 2019 - 2023

- 5.1 inleiding
- 5.2 gebouwrubrieken
- 5.3 conditieschalen en conditiemeting
- 5.4 financiën

Hoofdstuk 6 Kaders voor renovatie en nieuwbouw

- 6.1 inleiding
- 6.2 Aanleidingen voor renovatie of nieuwbouw
- 6.3 Programma van eisen

Hoofdstuk 7 Tot slot

- 7.1 Algemeen
- 7.2 Aanbevelingen

Bijlagen:

bijlage 1	Toelichting conditieschalen
bijlage 2	Gebouwenlijst per 1 oktober 2018
bijlage 3	Financiële meerjarenplanning 2018 – 2027
bijlage 4	Overzicht energie labels
bijlage 5	Checklist programma van eisen renovatie en nieuwbouw

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 aanleiding voor dit geactualiseerde beleidsplan

Beleidsplannen welke betrekking hebben op het beheer en onderhoud van de openbare ruimte worden in de regel met een interval van 5 jaren herzien. Deze termijn is gekozen om enerzijds voldoende praktijkervaring op te kunnen doen met de beleidsvoornemens en deze ervaringen ook te kunnen evalueren, anderzijds blijft op deze wijze gewaarborgd dat nieuwe ontwikkelingen en inzichten op het vakgebied regelmatig opgenomen kunnen worden in het betreffende beleidsplan. Tevens is een regelmatige herziening van beleidsplannen in het kader van de financiële rechtmatigheid op grond van het BBV¹ noodzakelijk.

In 2004 is de eerste versie van het beleidsplan gebouwenbeheer vastgesteld².

In 2009 is besloten³ om de voor dat jaar geplande herziening uit te stellen tot 2011 omwille van het kunnen uitvoeren van technische inspecties van alle gemeentelijke gebouwen ten behoeve van een zo nauwkeurig mogelijke meerjarenraming.

In 2011 is het momenteel geldende beleidsplan vastgesteld⁴.

In 2018 wordt een **overkoepelend beleidsplan IBOR** (Integraal Beheer Openbare Ruimte) opgesteld welk document vergezeld gaat van de diverse bij de openbare ruimte betrokken beleidsplannen zoals het beleidsplan gebouwenbeheer.

Het beleidsplan IBOR wordt afgestemd op de toekomstige Omgevingswet.

Het beleidsplan gebouwenbeheer 2011 is voor dit doel geactualiseerd en ter besluitvorming voorgelegd onder de titel 'Beleidsplan gebouwenbeheer 2019 - 2023'.

1.2 toepassingsgebied en reikwijdte van dit beleidsplan

In deze beleidsnotitie wordt beschreven op welke objecten het beleidsplan gebouwenbeheer betrekking heeft. Tevens worden de objecten ingedeeld in rubrieken en wordt er een te handhaven conditie aan toegekend.

Tevens wordt de methode 'conditie afhankelijk onderhoud' welke de basis is voor de onderhoudsplannen beschreven.

1.3 opbouw van dit beleidsplan

Volgend op dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 kort op de eerdere uitgaven van het beleidsplan gebouwenbeheer teruggeblikt.

Hoofdstuk 3 gaat in op de ontwikkelingen op het vakgebied sinds het eerste beleidsplan gebouwenbeheer waarna in hoofdstuk 4 de huidige inhoud van gebouwenbeheer bij de gemeente Tholen wordt besproken.

In hoofdstuk 5 worden de vast te stellen kaders van het beleidsplan 2019 - 2023 opgesomd.

Hoofdstuk 6 geeft nog een kaders voor renovatie- en nieuwbouwprojecten.

Hoofdstuk 7 sluit het beleidsplan af.

¹ Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten

² Op voorstel van het college van B&W (besluitenlijst 2004.31.III, agendapunt 16) is door de raad van de gemeente Tholen in zijn openbare vergadering van 23 september 2004 het beleidsplan gebouwenbeheer 2004 vastgesteld.

³ Op voorstel van het college van B&W (besluitenlijst 2009.52.III, agendapunt 8) is door de raad van de gemeente Tholen in zijn openbare vergadering van 28 januari 2010 aldus besloten.

⁴ Vaststelling van het beleidsplan gebouwenbeheer 2011 heeft op 3 maart 2011 plaatsgevonden.

Hoofdstuk 2

evaluatie van eerdere uitgaven van het beleidsplan

2.1 beleidsplan 2004

Het beleidsplan gebouwenbeheer 2004 was destijds het eerste beleidsplan met betrekking tot de gemeentelijke gebouwen. Het is tot stand gekomen in een periode waarin het zogenaamde 'conditie afhankelijk onderhoud' volop in ontwikkeling was. Inmiddels is deze methode normatief vastgelegd⁵, zie hiervoor hoofdstuk 3, paragraaf 3.1 waarin de betreffende norm wordt behandeld.

In het beleidsplan 2004 is de methode volgens welke het meerjaren onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen al gedurende een aantal jaren werd uitgevoerd voor het eerst vastgelegd in een document.

Het beleidsplan 2004 heeft aan het gemeentebestuur duidelijkheid gegeven ten aanzien van de omvang en gewenste kwaliteit van het totale gemeentelijke gebouwen portfolio.

De onderhoudskosten en de wijze van financiering zijn met voornoemd beleidsplan eveneens duidelijk gemaakt.

Een nadere omschrijving van hetgeen verstaan wordt onder 'gebouwenbeheer', welke regelgeving er zoal op van toepassing is en de positie van deze werkzaamheden in relatie tot andere afdelingen en/of sectoren van de gemeentelijke organisatie zijn sinds 2004 tevens onderwerp van het beleidsplan.

2.2 beleidsplan 2011

In het beleidsplan 2011 zijn de ervaringen met de methode 'conditieafhankelijk onderhoud' geëvalueerd. De conclusie was dat deze methode zeer gedetailleerd en bijgevolg arbeidsintensief is. De praktijk leerde dat het niet voor het volledige portfolio van de gemeentelijke gebouwen, economisch gezien, zinvol is dermate gedetailleerd te werken.

Dit kan bijvoorbeeld gelegen zijn in de beperkte omvang van de gebouwen en/of de gebouwonderdelen. Voor deze gebouwen of onderdelen wordt dan voor de invulling van de meerjaren onderhoudsplanung gebruik gemaakt van de zogenaamde 'verouderingskromme', deze methode wordt ook in de norm (NEN 2767) beschreven en sluit derhalve aan bij de methodiek van het conditieafhankelijk onderhoud.

In dit beleidsplan werden ook een aantal 'ontwikkelingsgebieden' zoals het masterplan Tholen genoemd welke invloed hadden op de meerjaren onderhoudsplanung in de zin van het verlagen van de gewenste conditie.

2.3 conclusie

Het toepassen van een bepaalde methode is geen doel op zich. Op basis van de ervaringen van de afgelopen jaren is de conclusie dat het zinvol is de gemeentelijke gebouwen in rubrieken in te delen en hieraan een, duidelijk omschreven, te handhaven conditie van onderhoud aan toe te kennen.

Conclusie was en is echter ook dat de methode van het conditie afhankelijk onderhoud (conform NEN 2767) met name bij de kleinere gebouwen en objecten niet te gedetailleerd moet worden toegepast vanwege het arbeidsintensieve karakter.

⁵ Door het Nederlands Normalisatie Instituut (NNI) is de norm NEN 2767 'Conditiemeting van bouw- en installatiedelen' uitgegeven, deel 1 voor het eerst in september 2006, deel 2 in juli 2008.

Hoofdstuk 3

Het vakgebied, conditie afhankelijk onderhoud, energie, wet- regelgeving

3.1 NEN 2767, delen 1 en 2

De conditiemeting is als inspectiemethode in Engeland voor Housing Condition Surveys ontwikkeld om de kwaliteit van woningen eenduidig vast te leggen.

Eind jaren zeventig is de inspectiemethode in Nederland geïntroduceerd.

In 1985 is door de Rijksgebouwendienst een belangrijke stap gezet voor de verdere onderbouwing van conditiemeting. De methodiek is uitgewerkt tot een onderhoudsnormeringssysteem voor alle typen gebouwen. Het doel was het maken van meerjarenonderhoudsbegrotingen voor het gehele gebouwenbezit.

De Europese Commissie heeft met het onderzoek 'Condition Assessment and Maintenance Strategies for Buildings and Buildings Components'⁶ bijgedragen aan de verdere ontwikkeling van de methode.

In 1998 heeft de Stichting Bouw Research (hierna 'SBR') de verschillende aspecten van conditieafhankelijk onderhoud belicht.⁷ De behoefte aan een landelijke norm werd hierbij door SBR reeds aangegeven.

In 2002 hebben de Rijksgebouwendienst en Nederlands Normalisatie Instituut (hierna 'NNI') het initiatief genomen tot het opstellen van een norm. Dit heeft geresulteerd in NEN 2767 welke uit twee delen bestaat namelijk:

- NEN 2767-deel 1, hierin is een methode gegeven om de conditie van bouw- en installatiedelen op objectieve en eenduidige wijze vast te leggen.
- NEN 2767-deel 2, hierin worden de gebrekenlijsten voor de belangrijkste bouw- en installatiedelen vastgelegd

Korte uiteenzetting methode NEN 2767

In NEN 2767 deel 1 worden algemene conditie omschrijvingen gegeven op een zespuntsschaal. Conditie score 1 representeert de nieuwbouwstaat en conditie score 6 de slechtst aan te treffen conditie.

In onderstaande tabel treft u korte omschrijvingen aan van de gehanteerde condities, in bijlage 2 zijn nadere omschrijvingen toegevoegd.

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

⁶ EU project no.: Brite Euram 4213, 'Condition Assessment and maintenance strategies for buildings and building components', 1996

⁷ SBR publicatie, 'Conditie meting van gebouwen en onderhoudsnormering', 1998, <www.sbr.nl>

De conditiemeting is gebaseerd op het kunnen kwantificeren van gebreken. Hiertoe wordt een drietal gebrekenparameters onderscheiden zijnde:

- het belang van een gebrek
 - o onderscheiden worden geringe, serieuze en ernstige gebreken
- de omvang van een gebrek
 - o onderscheiden worden incidenteel, plaatselijk, regelmatig, aanzienlijk, algemeen
- de intensiteit van een gebrek
 - o onderscheiden worden laag, midden en hoog

In NEN 2767 deel 2 zijn de meest relevante gebreken opgenomen in gebrekenlijsten. Deze lijsten met gebreken sluiten aan bij de algemene conditieomschrijvingen zoals hierboven in de tabel en in bijlage 1 omschreven.

De norm voorziet in gebrekenlijsten voor de disciplines bouwkunde, elektrotechniek, klimaattechniek en transporttechniek. Gebreken kunnen constructief⁸ van aard zijn, de primaire functie betreffen of materiaal intrinsiek zijn danwel combinaties van vorenstaande.

Indien een bouw- of installatiedeel niet te beoordelen is op basis van waar te nemen gebreken én het betreft een aan slijtage onderhevig bouw- of installatie-onderdeel dan kan de conditiescore bepaald worden op basis van leeftijd/ouderdom, gemeten met de normatief voorziene verouderingskromme.

3.2 energiebeheer

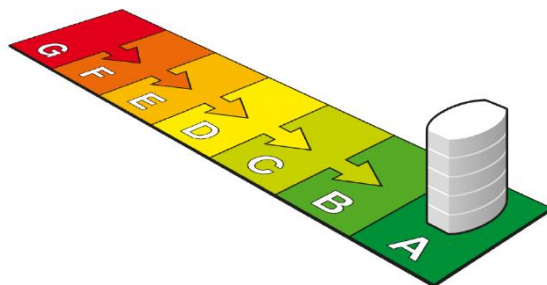
Sinds 2017 is de taak van energie coördinator bij het cluster gebouwenbeheer neergelegd.

In hoofdlijnen omvat deze taak:

- het op orde krijgen en houden van het overzicht van de elektra, aardgas en wateraansluitingen, dit mede om een juiste heffing van energiebelastingen mogelijk te maken;
- het deelnemen en bijdragen aan de gezamenlijke inkoop door de Vereniging Zeeuwse Gemeenten (VZG) van elektra en aardgas;
- het zorgdragen voor het beschikbaar zijn van actuele energie labels voor de daarvoor in aanmerking komende gemeentelijke gebouwen;
- het regelmatig overleggen met energie coördinatoren van de overige aan de gezamenlijke inkoop deelnemende organisaties.

Sinds 1 januari 2008 is bij verkoop, verhuur of oplevering van utiliteitsgebouwen een geldig energielabel verplicht. Het label is maximaal 10 jaar geldig. De energielabels dienen zichtbaar voor het publiek te worden opgehangen in de gemeentelijke gebouwen.

De energielabels zijn voor de daarvoor in aanmerking komende gemeentelijke gebouwen beschikbaar en worden ook steeds verlengd/vernieuwd. In bijlage 4 treft u een opsomming aan van de gebouwen met het erbij behorende label.



⁸ Indien de geconstateerde gebreken daar aanleiding toe geven wordt door derden (een constructiebureau) aan de hand van NEN 8700 de constructieve veiligheid van het betreffende gebouw gecontroleerd.

Het belang van een goed beheer en vervolgens beperking van het energieverbruik is evident gezien de verbruikscijfers over 2017:

- aardgas, ca. 300.000 m³
- elektra, ca. 2.500.000 Kwh (inclusief openbare verlichting en pompen/gemalen)

Voor een adequate sturing op het elektrische energie verbruik is het actuele inzicht in verbruiken per tijdseenheid in gebouwen vereist. In de komende periode zal onderzocht worden hoe hierin met betrekking tot de elektrische energie voorzien kan worden.

Uit een analyse van de alsdan verkregen gegevens kunnen concrete besparingsmaatregelen worden ontworpen en uitgevoerd.

Een ontwikkeling is dat Nederland gaat stoppen met gebruik van aardgas voor het verwarmen van gebouwen. Voor de bestaande gemeentelijke gebouwen betekent dit dat steeds bij vervanging van de huidige (aardgasgestookte) installaties in de gebouwen gestreefd zal worden naar een aardgasloze oplossing. Dit betekent niet per definitie dat er uitsluitend door middel van elektrische systemen verwarmd gaat worden, mogelijk komt er een alternatief gas beschikbaar wat toepasbaar is in de bestaande systemen.

In beginsel komt vervanging van installaties steeds in beeld bij einde technische levensduur.

3.3 wet- en regelgeving

Wet- en regelgeving is continu aan veranderingen onderhevig. Ook voor de bestaande gebouwen worden de eisen steeds verder aangescherpt. Hierbij o.a. te denken het in ontwikkeling zijnde landelijke BENG-beleid (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) voor bestaande gebouwen.

Ook de herziening van het Bouwbesluit in de nieuwe Omgevingswet zal mogelijk aangescherpte eisen voor de bestaande bouw met zich meebrengen.



Hoofdstuk 4 De inhoud van gebouwenbeheer bij de gemeente Tholen

4.1 voor welk(e) doel(en) heeft de gemeente gebouwen in nodig?

De gemeentelijke gebouwen bieden ruimte aan vele functies welke binnen de gemeente Tholen aanwezig zijn.

Te denken valt hierbij o.a. aan:

- publieksfuncties (ter uitvoering van wettelijke taken)
- bedrijfsvoering gemeentelijke diensten
- behoud cultuurhistorische bouwwerken
- onderwijsfuncties
- sportfuncties

Primair is het met zekerheid kunnen beschikken over de benodigde geschikte ruimtes op de gewenste tijden. Voor dit doel is het in beginsel niet strikt noodzakelijk de gebouwen in eigendom te hebben.

Voorbeelden van het niet in eigendom hebben zijn 'de Vossenkuil' te Oud-Vossemeer en 'Sassegrave' te Scherpenisse.

4.2 waaruit bestaat gebouwenbeheer?

Goed beheren is in de gemeentelijke visie onder te brengen in onderstaande uitgangspunten:

- toepassen van geldende wet- en regelgeving
- het waarborgen van de veiligheid
- het waarborgen van de functionaliteit
- het waarborgen van cultuur historische waarden
- het waarborgen van de attractiviteit
- het waarborgen van de gewenste, gebouwfunktionele, technische conditie
- preventief ipv correctief onderhoud
- het bevorderen van de energiezuinigheid
- het bevorderen van gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen
- het adequaat afhandelen van (gebruikers)klachten

Bovenstaande uitgangspunten worden in de dagelijkse praktijk door de afdeling openbare werken / cluster gebouwenbeheer toegepast binnen het toepassingsgebied en de reikwijdte van dit beleidsplan zoals genoemd bij 1.2.

4.3 Raakvlakken met andere organisatieonderdelen van de gemeente Tholen

Elk gebouw heeft zijn budgethouder (een van de afdelingshoofden) en een portefeuillehouder (lid van het College van B&W).

De raakvlakken met de andere afdelingen van de gemeente Tholen liggen o.a. op de gebieden:

- financiën (budget- en portefeuillehouders, afdeling middelen)
- veiligheid (afdeling brandweer/rampenbestrijding)
- welzijn / sport / gebruik / verhuur gebouwen
- inkoopbeleid
- monumentenbeleid

4.4 bestaande methode van gebouwenbeheer bij de gemeente Tholen

Binnen de gemeente Tholen wordt sinds 2001 de methode van het conditie afhankelijk onderhoud toegepast. Hiervoor wordt een meerjaren onderhoudsplanning opgesteld.

Op basis van regelmatige gebouw inspecties wordt de MJOP gevoed met gebouwinformatie.

Jaarlijks wordt een bijgewerkte meerjaren-onderhoudsplanung (MJOP) uitgegeven en worden de financiële consequenties daarvan verwerkt in de gemeentelijke begroting.

Kenmerkend voor de gekozen methodiek is:

- de gebouwen zijn ingedeeld in gebouwrubrieken
- aan de gebouwen is een gewenste, te handhaven, conditie toegekend
- er worden met regelmaat conditiemetingen uitgevoerd
- er wordt zo mogelijk preventief in plaats van correctief onderhoud gepleegd

Twee medewerkers zijn opgeleid in de systematiek van NEN 2767 zodanig dat het uitvoeren van de gebouwinspecties alsook het opstellen van de meerjaren-onderhoudsplanung een 'eigen beheer' activiteit blijft.

Door deze inspecties om de drie jaren uit te voeren is er steeds een actueel beeld van de onderhoudssituatie van de gemeentelijke gebouwen voorhanden.

Gemeentewerkplaatsen

Objecten	Onderdelen	Activiteiten	Planning								
ObjCode	Code	Omschrijving activiteit	Plaats activiteit	Hoeveelh	Norm	2017	2018	2019	2020	2021	2022
512111		reinen daken	wpl. tholen	1pst	302,5	●	303				
512111		Bouwkundig en installatie klachtenonderhoud	wpl tholen	1pst	1210	●	1.210				
512111		onderhoudscontract crawford	wpl. tholen	11	302,5	●	303				
512140		Reinigen dak	algemeen	11	302,5	●	303	303	303	303	303
512140		Staalabels garagedeuren vervangen	crawford deuren	11 STK	283,14		3.115	-	-	-	-
512140		Buitenschilderwerk	algemeen	1 PST	6655		6.655	-	-	-	-
512140		Binnenschilderwerk	algemeen	11	3025	●					3.025
512140		Onderhoudscontract crawford		11	1512,5	●	1.513	1.513	1.513	1.513	1.513
512140		Bouwkundig en installatie klachtenonderhoud	wpl mdijk	11	6050	●	6.050	6.050	6.050	6.050	6.050
512140		Reinigen object		11	2420		2.420	-	-	2.420	-
512140		energie prestatie certificaat		1pst	1512,5						
512140		Vloerafw. entreematten vervangen	Hal	10 M2	90,75						908
512140		Direct gestookte boiler 80 liter vervangen	cv ruimte	11	3630						
512140		C.V. installatie algemeen part. herstel	Installatie	1 PST	1210	●	1.210	1.210	1.210	1.210	1.210
512140		HR-gasketels vervangen	cv ruimte	2 STK	6655						
512140		Indirecte Heater s vervangen	Installatie	5 STK	1801,97						
512140		Dakventilator algemeen part. herstel	Installatie	7 STK	42,35	●	296	296	296	296	296
512140		Elektr. Inst. Alg. NEN3140 keuring	Installatie	11	907,5					908	-
512140		Dakafw. bit.geball. nieuwe laag	Dak 1 en 2	486 M2	78,65					38.224	
512140		Dakafw. bit-leislag nieuwe laag	Dak 3, 4 en 5	1420 M2	78,65					111.683	
512140		Splitunit vervangen	beheerdersruimte	1 STK	4840						
512140	+ CO	PI (periodieke Inspectie) en gasleidingingkeuring	installatie	1pst	1815			1.815	-	-	-
512140	51	Direct gestookte Heater v vervangen	remise	1pst	5445				5.445		
512140	65	Camera-systeem	terrein Sint-Maartensdijk	1pst	0	●	0	0	0	0	0
512140	CO	Onderhoudscontact v&D	installatie	1pst	1343,1	●	1.343	1.343	1.343	1.343	1.343
512140	CO	Brandblussers div.middel part. herstel	Installatie	13 STK	9,83	●	128	128	128	128	128
512140	CO	Onderhoud Noodverlichting	algemeen	1pst	1815	●	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815
512140	CO	Blusmiddelen + verbandtrommel onderhoud	algemeen	1pst	60,5	●	61	61	61	61	61
512140	CO	Bliksem beveiliginstall. part. herstel	Installatie	1 PST	423,5	●	424	424	424	424	424
512140	CO	Contract bliksembeveiliging	gebouwen	1pst	181,5	●	182	182	182	182	182
512140	CO	Contract ontr./inbraak/hijdeg.	Gebouw A en poort	1 PST	665,5	●	666	666	666	666	666
512111	CO	Onderhoudscontact MIT	wpl. tholen	1pst	302,5	●	303				
512111	CO	blusmiddelen + verbandtrommel onderhoud	wpl. tholen	1pst	60,5	●	61				
512111	CO	onderhoud Noodverlichting	wpl. tholen	1pst	544,5	●	545				

Fragment uit de meerjaren onderhoudsplanung.

Hoofdstuk 5 Vaststelling kaders beleidsplan 2019 - 2023

5.1 Inleiding

Onderstaand zijn de algemene kaders en uitgangspunten geformuleerd aan de hand waarvan het gebouwenbeheer zal worden voorgezet na vaststelling van dit beleidsplan.

5.2 gebouwrubrieken

De onderstaande gebouwrubrieken worden onderscheiden:

- rubriek A - publieksgebouwen
- rubriek B - bedrijfsgebouwen tbv gemeentelijke diensten
- rubriek C - cultuurhistorische gebouwen
- rubriek D - onderwijs gebouwen
- rubriek E - bouwwerken geen gebouw zijnde
- rubriek F - overige / diversen

Zie bijlage 2 voor het complete gebouwenportfolio inclusief bijbehorende conditie.

5.3 conditieschalen en conditiemeting

De condities 1 t/m 6 alsmede de methode van conditiemeting vinden hun grondslag in NEN 2767. In bijlage 1 is het overzicht van de condities met omschrijvingen opgenomen.

5.4 financiën

Het thans geldende beleidsplan en de bijbehorende MOP 2011-2020 zijn in de raad van 3 maart 2011 vastgesteld. Bij de vaststelling van dit beleidsplan heeft de raad onder andere besloten tot een generieke bezuiniging op de onderhoudskosten van 10%. Bij de vaststelling van de kadernota 2013 is daarom besloten om de jaarlijkse structurele verhoging van € 25.000 te verlagen met € 10.000.

Het opstellen van een meerjaren-onderhoudsplanning geeft niet de garantie dat de ingeplande werkzaamheden ook precies in dat jaar uitgevoerd moeten worden. Situationele omstandigheden kunnen ertoe leiden dat het verouderingsproces van materialen sneller of langzamer verloopt dan verwacht. Ook de gebruikers van de gebouwen hebben hier zo hun invloed op.

Om deze flexibiliteit te kunnen bewerkstelligen zijn de benodigde middelen ondergebracht in een voorziening.

De gemeentelijke ontwikkelingsgebieden, zie ook 2.2, kunnen er toe leiden dat ingeplande (nieuwbouw) werkzaamheden later, slechts ten dele, of in het geheel niet meer uitgevoerd worden. Het gevolg kan dan zijn dat de geminimaliseerde onderhoudsplanning juist weer naar boven toe moet worden bijgesteld.

Ook niet gerealiseerde voornemens tot het afstoten van het eigendom van gebouwen zijn een dergelijke ontwikkeling die er toe kan leiden dat de in dit beleidsplan opgenomen onderhoudsbudgetten ontoereikend zijn.

Indien het een vertraging van een geplande (nieuwbouw) investering betreft dan kan aan de gemeenteraad voorgesteld worden om de vrijvallende kapitaallast te benutten voor het alsdan benodigde onderhoud.

Het beleidsplan gebouwenbeheer betreft uitsluitend de kosten van het technisch instandhoudingsonderhoud. Er zijn derhalve geen budgetten voor aanpassingen aan de gebouwen als gevolg van bijvoorbeeld de energietransitie, het aardgasloos maken, wijziging van gebruik van het gebouw of voor de vervanging van inventaris opgenomen.

In de periode 2018-2027 zijn o.a. de volgende ontwikkelingen te verwachten welke zijn verwerkt in de onderhoudsplanning.

Tijdelijke huisvesting aan de Zoekweg

- Vanaf 2022 is er voor deze voorziening € 0,00 gereserveerd, de functies zijn dan naar verwachting ondergebracht in de te realiseren brede school Tholen
- Voor de jaren 2018 – 2022 is er € 1.815 per jaar gereserveerd.
- De staat van de dakbedekking is erg slecht, mogelijk dient dit voor 2022 vervangen te worden, verwachte kosten (nu niet opgenomen) dan ca. € 35.000,=.
-

Nieuwe dorpshuisvoorziening en basisscholen in Poortvliet

- het onderhoud aan het bestaande dorpshuis is geminimaliseerd.

Voormalige gemeentehuis Scherpenisse

- het onderhoud aan dit pand is geminimaliseerd in afwachting van verkoop, alleen instandhoudingsonderhoud aan de buitenzijde is opgenomen.

Zwembad Sint-Maartensdijk

- vanaf 2021 is er voor deze voorziening € 0,00 gereserveerd.
- Indien het zwembad behouden blijft (en gerenoveerd) dienen er (aanvullende) onderhoudsgelden opgenomen te worden.

Nieuwe gymzaal te Stavenisse

- Voor de jaren vanaf 2018 is het onderhoud geminimaliseerd tot € 2.500,= per jaar.
- Indien de nieuwbouw niet doorgaat dienen de onderhoudsmiddelen verhoogd te worden.

Streekmuseum de Meestof (incl. vml brandweerkazerne) wordt in eigendom overgedragen in 2018

- onderhoudspost vml brandweerkazerne per 2018 op € 0,00
- onderhoudspost streekmuseum gebaseerd op € 5.500,= per jaar als bijdrage aan het museumbestuur

De ambtelijke verantwoordelijkheid over de totale voorziening onderhoud gebouwen ligt bij het hoofd van de afdeling openbare werken onder politieke verantwoordelijkheid van de betreffende portefeuillehouder(s).

In bijlage 3 treft u de financiële meerjarenplanning 2018 - 2027 aan waarin per gebouw(groep) het geraamde benodigde onderhoudsbudget is weergegeven.

De financiële meerjarenplanning over de periode 2018-2027 is **gemiddeld per jaar € 541.775** (exclusief btw en exclusief een generieke bezuiniging van 10%).

De verdeling over de jaren is als volgt:

2018	€ 599.907,=
2019	€ 516.573,=
2020	€ 692.052,=
2021	€ 857.802,=
2022	€ 486.582,=
2023	€ 421.820,=
2024	€ 395.326,=
2025	€ 488.684,=
2026	€ 478.258,=
2027	€ 480.743,=

Om deze werkzaamheden overeenkomstig de planning uit te voeren is een gemiddeld jaarbudget nodig van € 450.000,= exclusief btw waarbij rekening is gehouden met een onderhoudsbezuiniging van 10%.

Hoofdstuk 6 kaders voor renovatie en nieuwbouw

6.1 Inleiding

Het onderhoudsbeleid is gericht op het zolang mogelijk in de gewenste conditie houden van de gemeentelijke gebouwen. Toch komt er een moment in de levenscyclus van een gebouw of gebouwdeel dat een renovatie onvermijdelijk is.

Nieuwbouw zal ook voor blijven komen, bijvoorbeeld vanwege vervanging van bestaande voorzieningen waarvoor een renovatie niet meer haalbaar is.

Het is van belang om bij renovatie en/of nieuwbouw de exploitatie, beheer- en onderhoudsaspecten in de planvorming te betrekken om zo de 'total costs of ownership' gunstig te beïnvloeden.

6.2 Aanleidingen voor renovatie of nieuwbouw

Aanleidingen voor renovatie of (ver)nieuwbouw kunnen gelegen zijn in:

- *technische redenen*
 - o de technische conditie van een gebouw of een groot aantal gebouwonderdelen is 5 of lager
- *functionele redenen*
 - o het gebouw voldoet niet meer aan huidige gebruikseisen
- *esthetische redenen*
 - o de monumentale waarde dreigt (voorgoed) verloren te gaan
 - o de bezettingsgraad loopt terug als gevolg van onvoldoende attractiviteit
- *milieu- en of klimaateisen*
 - o de bestaande gebouwen kunnen niet (meer) voldoen aan milieunormen zoals energieverbruik en/of uitstoot van schadelijke gassen.

6.3 Programma van eisen

Alvorens te starten met een renovatie of nieuwbouwplan dient er in de regel een technisch en functioneel programma van eisen opgesteld te worden. Na het opstellen van het programma van eisen kan door middel van een haalbaarheidsonderzoek worden bepaald welke variant, renovatie of (vervangende)nieuwbouw zowel functioneel als financieel, waarbij beheer- en exploitatiekosten alsmede milieu/duurzaamheidsaspecten meewegen, de voorkeur zou moeten krijgen.

In bijlage 4 is een model checklist opgenomen welke als basis kan worden gebruikt voor het opstellen van het programma van eisen.

Hoofdstuk 7 Tot slot

7.1 Algemeen

Deze uitgave van het beleidsplan is een partiële herziening van het beleidsplan gebouwenbeheer zoals dat in 2011 is vastgesteld en wordt onder de naam 'beleidsplan gebouwenbeheer 2019 - 2023' ter besluitvorming aangeboden.

Dit beleidsplan zet in hoofdlijnen het beleid voort zoals dat de afgelopen jaren is uitgevoerd.

Dit beleidsplan gaat onderdeel vormen van het overkoepelende beleidsplan IBOR (Integraal Beheer Openbare Ruimte). Het beleidsplan IBOR wordt afgestemd op de toekomstige Omgevingswet.

7.2 Aanbevelingen

Aanbevelingen bij dit beleidsplan zijn om:

- een onderzoek te initiëren omvattende de verduurzamingsopgave voor het gemeentelijk vastgoed inhoudende o.a. de vraag: wat gaan de BENG-eisen voor bestaande bouw inhouden, hoe wordt duurzaamheid gemeten en naar welk niveau van duurzaamheid wenst de gemeente Tholen toe te werken op welke termijn;
- een onderzoek te initiëren naar de werking en omvang van het VN-verdrag mbt de toegankelijkheid van de gemeentelijke gebouwen;
- te analyseren wat het effect op de onderhoudskosten is van de prijsstijgingen in de bouwsector.

Bijlage 1

Toelichting conditieschalen

TOELICHTING CONDITIE SCHALEN

Bron : NEN 2767-1

Conditie 1 UITSTEKENDE ONDERHOUDSTOESTAND

Geen of zeer beperkte veroudering.

Gebreken aan afwerkklagen, materialen, onderdelen en constructies als gevolg van veroudering komen niet voor. Installaties functioneren storingsvrij waardoor de bedrijfszekerheid is gewaarborgd.

Bedrijfsonderbrekingen als gevolg van uitval van installaties vinden niet plaats.

Gebreken in de vorm van lichte mechanische beschadigingen of van esthetische aard kunnen incidenteel worden aangetroffen. Verder kunnen goed uitgevoerde reparaties voorkomen.

Ten aanzien van het totale gebrekenbeeld geldt dat bouw- en installatiedelen in een uitstekende en vakkundig uitgevoerde staat verkeren.

Conditie 2 GOEDE ONDERHOUDSTOESTAND

Beginnende veroudering.

Gebreken aan bouw- en installatiedelen in de vorm van materiaal aantasting en veroudering van afwerkklagen, materialen, onderdelen en constructies komen incidenteel voor. Installaties functioneren, op een enkele uitzondering na, storingsvrij waardoor de bedrijfszekerheid is gewaarborgd.

Gebreken, zoals verweringsverschijnselen, worden slechts plaatselijk gesignaleerd.

De bouw- of installatiedelen kunnen zichtbare vuilaanslag (milieu) vertonen.

Ten aanzien van het totale gebrekenbeeld geldt dat de bouw- en installatiedelen als goed kunnen worden beoordeeld. Dit duidt op een goed ontwerp, goede detaillering, alsook een gedegen uitvoering en montage.

Conditie 3 REDELIJKE ONDERHOUDSTOESTAND

Verouderingsproces is plaatselijk op gang gekomen.

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.

Gebreken, in de vorm van verwerking enz., 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 (milieu) 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.

Conditie 4 MATIGE ONDERHOUDSTOESTAND

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 de installaties is matig gewaarborgd.

Ten aanzien van het totale gebrekenbeeld worden bouw- en installatieonderdelen als matig beoordeeld. Dit kan mede worden veroorzaakt door fouten in materiaalkeuze, ontwerp en/of uitvoering.

Conditie 5 SLECHTE ONDERHOUDSTOESTAND

Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden.

Bouw- en installatieonderdelen vertonen in aanzienlijke mate gebreken aan afwerkklagen, materialen, onderdelen en constructies. De primaire functies van onderdelen die het functioneren van bouw- of installatiedelen beïnvloeden, zijn dan niet meer gewaarborgd. Het functioneren van de installaties is niet meer gewaarborgd.

Het totale gebrekenbeeld van de bouw- en installatiedelen is slecht. Oorzaak zijn de structurele gebreken in de materialen, het ontwerp en/of de uitvoering. Er treden regelmatig storingen op in het functioneren van het bouw- of installatiedeel.

Conditie 6 ZEER SLECHTE ONDERHOUDSTOESTAND**Maximaal gebrekenbeeld.**

De conditie van bouw- en installatiedelen is zo slecht dat het niet meer te classificeren is onder conditie 5. Er is sprake van een maximaal gebrekenbeeld en voortdurend treden storingen op in het functioneren van bouw- en installatiedelen.

Bijlage 2

Gebouwenlijst per 1 oktober 2018

GEBOUWENLIJST, situatie per 1 oktober 2018

Rubriek A - **publieksgebouwen**

A1 - gemeentehuis	te handhaven conditie
Gemeentehuis Tholen	conditie 2
A2 - sport en bijeenkomstcentra	te handhaven conditie
"Meulvliet" te Tholen	conditie 3
"de Wellewaete" te Sint-Annaland	conditie 3
"Haestinghe" te Sint-Maartensdijk*	
- nieuwbouw gereed 2010	conditie 3
- oude gebouw	conditie 5
A3 - dorpshuizen	
Dorpshuis 't Ouwe Raed'uus" te Poortvliet	conditie 3
Dorpshuis "de Stove" te Stavenisse	conditie 3
A4 - bibliotheken	
Bibliotheek Sint-Annaland (in brede school, zie rubriek D1)	
De gemeente Tholen is eigenaar van de Brede school te Sint-Annaland.	
Voor beheer en onderhoud van dit gebouw is een stichting opgericht.	
A5 - gymzalen	
Gymzaal Tholen (bij Westerpoort gebouw)	conditie 3
Gymzaal Poortvliet	conditie 3
Gymzaal Stavenisse	conditie 3
Gymzaal Oud-Vossemeer	conditie 3
A6 - zwembaden	
Zwembad Tholen (gerenoveerd in 2018)	conditie 3
Zwembad Sint-Maartensdijk	conditie 4
A7 – musea	
Streekmuseum Sint-Annaland (inclusief oude brandweerkazerne)	
Deze gebouwen worden in 2018 in eigendom overgedragen aan het museumbestuur.	
A8 - praathuisjes	
Praathuisje Tholen	conditie 3
Praathuisje Poortvliet	conditie 3
Praathuisje Scherpenisse	conditie 3
Praathuisje Sint-Maartensdijk	conditie 3
Praathuisje Stavenisse	conditie 3
Praathuisje Sint-Annaland	conditie 3
Praathuisje Sint-Philipsland	conditie 3

Toelichting bij rubriek A - publieksgebouwen

In deze rubriek worden de gebouwen ingedeeld die een publieksfunctie hebben. Dit kan zowel een recreatieve, educatieve, sociale of zakelijke publieke functie zijn.

Beheer en onderhoud zijn afgestemd op goede en volledige vervulling van de publieke functie.

Gering klachtenpercentage is aanvaardbaar, opvolging van klachtenmeldingen dient direct plaats te vinden.

Rubriek B - **bedrijfsgebouwen tbv gemeentelijke diensten**

B1 - gemeentewerkplaats

Gemeentewerkplaats Sint-Maartensdijk	conditie 3
--------------------------------------	------------

B2 - brandweerposten

Brandweeroitrukpost Tholen*	conditie 3
Brandweeroitrukpost Sint-Maartensdijk**	conditie 3
Brandweeroitrukpost Stavenisse**	conditie 3
Brandweeroitrukpost Sint-Annaland*	conditie 3
Brandweeroitrukpost Sint-Philipsland**	conditie 3

*De posten in Tholen en Sint-Annaland zijn in **eigendom** van de Veiligheidsregio Zeeland (VRZ).

Het onderhoud wordt volgens een demarcatielijst ofwel door de VRZ of door de gemeente uitgevoerd.

** De posten in Sint-Maartensdijk, Stavenisse en Sint-Philipsland zijn in **bruikleen** gegeven aan de VRZ.

Het onderhoud wordt volgens een demarcatielijst ofwel door de VRZ of door de gemeente uitgevoerd??

B3 - begraafplaatsen

begraafplaats Tholen, berging + hek	conditie 2 / 3
begraafplaats Poortvliet, berging + hek	conditie 3
begraafplaats Scherpenisse, berging + hek	conditie 3
begraafplaats Sint-Maartensdijk (oud), berging + hek	conditie 3
begraafplaats Sint-Maartensdijk (nieuw), berging	conditie 3
begraafplaats Stavenisse (oud), berging + hek	conditie 3
begraafplaats Stavenisse (nieuw), berging + hek	conditie 3
begraafplaats Sint-Annaland (oud), hek	conditie 3
begraafplaats Sint-Annaland (nieuw), berging + hek	conditie 2 / 3
begraafplaats Oud-Vossemeer, berging + hek	conditie 3
begraafplaats Sint-Philipsland (oud), hekken	conditie 3
begraafplaats Sint-Philipsland (nieuw), berging + hek	conditie 3
begraafplaats Anna Jacobapolder, hek	conditie 3

B4 - havens

haven te Stavenisse, HOI + douchegebouw	conditie 3
---	------------

Toelichting bij rubriek B - bedrijfsgebouwen & voorzieningen tbv gemeentelijke diensten

In deze rubriek worden de gebouwen ingedeeld die de gemeentelijke werkprocessen faciliteren.

Beheer en onderhoud zijn afgestemd op het bedrijfszeker functioneren.

Normaal klachtenpercentage is aanvaardbaar. Opvolging van klachtenmeldingen is afhankelijk van de noodzaak, bij bedreiging van het primaire proces per direct.

Rubriek C - cultuurhistorische gebouwen

C1 - molens

	te handhaven conditie
Molen "de Hoop" te Tholen	conditie 3
Molen "De Korenbloem" te Scherpenisse	conditie 3
Molen "De Nijverheid" te Sint-Maartensdijk	conditie 3
Molen te Stavenisse	conditie 3
Molen Sint-Annaland	conditie 3
Molen "de Hoop" te Sint-Philipsland	conditie 3

C2 - torens NH-kerken

Toren NH kerk te Tholen	conditie 3
Toren NH kerk te Poortvliet	conditie 3
Toren NH kerk te Scherpenisse	conditie 3
Toren NH kerk te Sint-Maartensdijk	conditie 3
Toren NH kerk te Stavenisse	conditie 3
Toren NH kerk te Sint-Annaland	conditie 3
Toren NH kerk te Oud-Vossemeer	conditie 3
Toren NH kerk te Sint-Philipsland	conditie 3
Toren NH kerk te Anna Jacobapolder (uurwerkinstallatie)	conditie 3

C3 - overige monumentale gebouwen

Gasthuiskapel te Tholen	conditie 3
Voormalig Stadhuis te Tholen (incl. toren)	conditie 3
Voormalig gemeentehuis te Scherpenisse (incl. toren)	conditie 3

Toelichting bij rubriek C - cultuurhistorische gebouwen

In deze rubriek worden de gebouwen ingedeeld die een cultuurhistorische waarde hebben.

De basis voor het uit te voeren onderhoud zijn de jaarlijks op te stellen monumentenwachtrapporten.

Het instandhoudingsonderhoud van de gemeentelijke molens is afgestemd op de subsidieregeling instandhouding monumenten (SIM) van de Rijksoverheid.

In de komende periode wordt onderzocht of het (kosten)efficiënt is om ook de torens en de overige monumenten in deze regeling onder te brengen.

Rubriek D - onderwijs gebouwen

D1 - basisonderwijs gebouwen

Brede School Sint-Annaland

De gemeente Tholen is eigenaar van de Brede school te Sint-Annaland.
Voor beheer en onderhoud van dit gebouw is een stichting opgericht.

te handhaven conditie

conditie 3

D2 – peuterspeelzalen / kinderopvang c.a.

Tijdelijke huisvesting Zoekweg 2a, b, c te Tholen

(peuterspeelzaal 'de Fabeltuin', kinderopvang, taalonderwijs)

conditie 4

Peuterspeelzaal "De Scarpejaantjes" te Scherpenisse

conditie 3

Peuterspeelzaal "Het Hummeltje" te Sint-Maartensdijk

conditie 3

Toelichting bij rubriek D1 - publieksgebouwen

In deze rubriek worden de onderwijsgebouwen en peuter/kinderopvang gebouwen ingedeeld.

De verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de basisscholen is per 1 januari 2015 van rechtswege overgedragen aan de schoolbesturen.

In de tijdelijke huisvesting aan de Zoekweg 2a, b en c is tevens de GGD gehuisvest.

Rubriek E - **bouwwerken geen gebouw zijnde**

E1 - kunstwerken

	te handhaven conditie
kunstwerk WSV te Tholen	conditie 3
kunstwerk 'De verloren poort' te Tholen	conditie 3
kunstwerk op het terrein bij het gemeentehuis Tholen (vlaggen)	conditie 3
kunstwerk 'De Uitwisseling' te Tholen	conditie 3
kunstwerk 'Boer met ploegpaarden' te Poortvliet	conditie 3
kunstwerk 'Kloveniersgilde' te Scherpenisse	conditie 3
kunstwerk 'De ontmoeting' te Scherpenisse	conditie 3
kunstwerk 'De mens in beweging' te Scherpenisse	conditie 3
kunstwerk 'Luchtkasteel' te Sint-Maartensdijk	conditie 3
kunstwerk 'Het onzichtbare zichtbaar gemaakt' te Sint Maartensdijk	conditie 3
kunstwerk 'Wildeman' te Stavenisse	conditie 3
kunstwerk 'Ode aan de meekrap' te Sint-Annaland	conditie 3
kunstwerk 'De vier vrijheden' te Oud-Vossemeer	conditie 3
Kunstwerk 'Zuid West' te Sint-Philipsland	conditie 3
kunstwerk 'Signaal '97' te Anna Jacobapolder	conditie 3

E2 - herdenkingsmonumenten

herdenkingsmonument gevallen Tholen	conditie 3
watersnoodmonument Sint-Maartensdijk (<i>vis</i>)	conditie 3
watersnoodmonument Ring Sint-Philipsland	conditie 3
Del Campo monument Anna Jacobapolder	conditie 3

E3 - cultuurhistorische objecten

Pomp markt Tholen	conditie 3
Poorten Venkelstraat te Tholen	conditie 3
Kanon op de haven te Tholen	conditie 3
Affuiten aan de Molenvlietsedijk te Tholen	conditie 3
Muziektent te Tholen	conditie 3
Travaille te Tholen	conditie 3
Pomp markt Sint-Maartensdijk	conditie 3
Tuinmuur NH kerk Sint-Maartensdijk	conditie 3

E4 - voorzieningen voor recreatie, evenementen en weekmarkten

watermeterput & elektrakast Bosstraat te Tholen	conditie 3
Elektrakasten diverse weekmarkten	conditie 3
Gebouwen hertenkamp te Stavenisse	conditie 4

Toelichting bij rubriek E - bouwwerken geen gebouw zijnde

In deze rubriek worden de objecten ingedeeld die een publieksfunctie hebben maar geen verblijfsgebouw zijn. Dit kan zowel een kunstzinnig, recreatief, herdenkings, of functioneel object zijn. Beheer en onderhoud zijn afgestemd op de esthetische waarde en/of de functie van de objecten.

Rubriek F - **overige / diversen**

F1 - Panden voor bewoning door derden
woonwagens te Tholen

te handhaven conditie
conditie 3

F2 - sanitaire gebouwen
nvt

F3 - Te slopen panden
nvt

F4 - Aangekochte panden mbt toekomstige ontwikkelingen
Westerpoort gebouw te Tholen
Schoolstraat 4 te Poortvliet

conditie 4
conditie 5

Toelichting bij rubriek F - overige / diversen

Rubriek F bevat gebouwen welke niet tot de overige rubrieken behoren en gebouwen welke gesloopt gaan worden.

Ook gebouwen welke zijn aangekocht door de gemeente ivm toekomstige ontwikkelingen en derhalve nog een bepaalde periode met minimale middelen in stand gehouden dienen te worden krijgen in deze rubriek een plaats.

Bij rubriek F4 gebouwen wordt leegstandsbeheer door bewoning toegepast ter voorkoming van calamiteiten.

Bijlage 3

Financiële meerjaren planning 2018 - 2027

Onderhoudskosten gebouwen (excl. btw)													
Ramingen o.b.v. overzicht OW (gebouwenbeheer) d.d. 14 november 2017/24 januari 2018													
Product 4.38.030	Productnaam	Raming 2018	Raming 2019	Raming 2020	Raming 2021	Raming 2022	Raming 2023	Raming 2024	Raming 2025	Raming 2026	Raming 2027	Raming totaal	Gemiddeld 2018/2027
60.410	Gemeentehuis	134.355	96.250	158.895	109.935	109.366	99.681	124.482	112.935	115.238	104.536	1.165.672	116.567
60.412	Werkplaatsen	25.130	13.742	20.686	145.411	15.583	19.529	16.977	12.163	12.953	18.477	300.651	30.065
61.110	Brandweer	16.716	8.466	18.466	12.796	7.466	16.716	7.466	7.466	7.466	10.466	113.490	11.349
62.110	Straatmeubilair	7.776	4.326	8.126	3.626	8.083	2.176	1.876	8.626	5.876	5.834	56.324	5.632
62.440	Handelshaven Stavenisse	1.450	1.350	2.100	1.850	1.350	1.450	1.350	2.850	1.850	1.350	16.954	1.695
63.430	Toerisme en recreatie	750	750	750	7.250	750	750	750	750	7.250	750	20.504	2.050
64.220	Brede School Sint-Annaland	1.513	1.513	1.513	1.513	1.513	1.513	1.513	1.513	1.513	1.513	15.130	1.513
64.320	Gymnastieklokalen Tholen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
64.320	Gymnastieklokalen Westerpoort	5.068	16.865	7.514	5.068	8.758	25.033	5.068	16.260	6.865	6.036	102.535	10.254
64.320	Gymnastieklokalen Poortvliet	4.722	10.469	8.333	43.079	4.722	4.722	5.629	6.537	36.762	4.722	129.697	12.970
64.320	Gymnastieklokalen Stavenisse	2.500	4.506	5.413	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	29.919	2.992
64.320	Gymnastieklokalen Oud-Vossemeer	10.377	6.142	48.163	13.160	8.889	6.142	6.142	26.894	7.110	8.889	141.908	14.191
64.330	Peuterspeelzalen	6.684	3.296	15.094	3.901	3.962	3.054	3.296	3.054	3.901	3.054	49.296	4.930
65.210	Zwembad Sint-Maartensdijk	5.000	5.000	5.000	0	0	0	0	0	0	0	15.000	1.500
65.211	Zwembad Tholen	7.106	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	119.606	11.961
65.220	Sporthal/gem.centra Meulvliet	32.181	42.218	50.762	33.754	23.409	27.341	20.444	27.644	24.982	49.424	332.159	33.216
65.221	Sportzaal/gem.centra Haestinge	25.507	42.232	29.742	38.817	23.692	36.760	23.692	35.792	21.056	48.039	325.329	32.533
65.222	Sportzaal/gem.centra De Wellevaete	29.440	16.830	73.009	46.936	32.334	17.738	21.065	40.895	29.618	31.072	338.937	33.894
65.310	Muziektenen / beeldende kunst	7.560	1.100	4.889	3.550	3.608	350	4.150	13.889	500	6.658	46.256	4.626
65.510	Monumenten	2.065	0	0	1.815	0	0	1.815	0	0	1.815	7.510	751
65.510	Postweg 9 Tholen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65.510	Units Zoekweg	1.815	1.815	1.815	1.815	0	0	0	0	0	0	7.260	726
65.510	Vml. Gemeentehuis Scherpenisse	3.246	3.246	3.246	70.984	3.246	3.246	3.246	3.246	13.833	7.481	115.020	11.502
65.510	Gasthuiskapel Tholen	3.837	16.590	27.432	4.744	22.894	3.837	10.540	3.232	4.744	9.282	107.132	10.713
65.510	Vml. Stadhuis Tholen	13.751	25.367	30.486	13.606	36.245	12.699	16.716	12.699	12.113	43.537	217.219	21.722
65.510	Bierensstraat 6, 8 Sint-Annaland	90.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	140.000	14.000
65.510	Bierensstraat 2a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65.520	Torens	56.302	45.898	39.202	124.702	69.152	43.702	32.648	30.702	39.802	23.702	505.810	50.581
65.530	Molens	65.821	74.060	59.271	55.380	48.146	50.075	45.696	47.096	56.320	44.646	546.512	54.651
66.111	Praathuisjes	3.250	5.750	3.250	20.450	3.250	5.750	3.250	19.200	4.500	5.750	74.403	7.440
66.120	Dorpshuis Poortvliet	7.964	6.451	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	34.415	3.442
66.121	Dorpshuis Scherpenisse	1.210	1.210	1.210	1.210	1.210	1.210	1.210	1.210	1.210	1.210	12.100	1.210
66.122	Dorpshuis oude Haestinge	6.050	6.050	6.050	0	0	0	0	0	0	0	18.150	1.815
66.123	Dorpshuis Stavenisse	7.733	12.452	16.506	26.670	19.473	8.867	6.826	6.402	33.318	13.021	151.268	15.127
66.124	Dorpshuis De Vossekuil	1.210	1.210	1.210	1.210	1.210	1.210	1.210	1.210	1.210	1.210	12.100	1.210
67.510	Begraafplaatsen	8.168	20.268	20.268	38.418	2.118	2.118	2.118	20.268	2.118	2.118	117.980	11.798
68.340	Woonwagens	3.150	3.150	3.150	3.150	3.150	3.150	3.150	3.150	3.150	3.150	31.500	3.150
	Algemeen beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
													541.775
	Totaal	599.907	516.573	692.052	857.802	486.582	421.820	395.326	488.684	478.258	480.743	5.417.746	

Bijlage 4

Overzicht energie labels

Onderstaand per kern de actuele energie labels met jaar van uitgifte.
 Het betreft de labelplichtige gebouwen.
 Situatie per 1 oktober 2018.

Tholen

Gemeentehuis	label A	2018
'Meulvliet'	label E	2018
Gymzaal	<i>label in procedure</i>	
Brandweerkazerne	label A	2016
Tijdelijke huisvesting Zoekweg	label A	2016

Poortvliet

't Ouwe Raed'uus	label E	2018
Gymzaal	label D	2018

Scherpenisse

Peuterspeelzaal	label A	2016
-----------------	---------	------

Sint-Maartensdijk

Gebouw 'Haestinghe'	<i>label in procedure</i>	
Gemeentewerkplaats	label A	2018
Peuterspeelzaal	label A	2016
Brandweerkazerne	label A	2016

Stavenisse

'De Stove'	label G	2018
Gymzaal	label G	2018
Brandweerkazerne	label A	2016

Sint-Annaland

'de Wellevaete'	label A	2018
Streekmuseum 'de Meestooft'	label B	2016

Oud-Vossemeer

Gymzaal	label B	2018
---------	---------	------

Sint-Philipsland

Brandweerkazerne	label A	2016
------------------	---------	------

Bijlage 5

Model checklist programma van eisen

CHECKLIST PROGRAMMA VAN EISEN

(Afhankelijk van het project dienen onderstaande aspecten naar behoefte/noodzaak te worden opgenomen in het op te stellen programma van eisen)

1. Randvoorwaarden

1.1 Van toepassing zijnde wet- en regelgeving

- vigerende bestemmingsplan, juridische & planologische procedures
- bouwregelgeving, milieuwetgeving, ARBO

1.2 Technische aspecten

- bodemverontreiniging, milieu, duurzaamheid
- wijze van bouwrijp maken
- waterhuishouding, bemaling en lozing
- rioleringsstelsel, hwa & vuilwater
- groenvoorzieningen
- bouwplaatsinrichting, afwikkeling bouwverkeer
- aanwezigheid van obstakels, kabels en leidingen
- noodzakelijk sloopwerk

1.3 Financiële aspecten

- budgettaire grenzen
- financieringsregelingen
- subsidies
- investerings analyse / exploitatie rendement

2. Functionele eisen

- structurele aspecten van de organisatie, doelen
- identiteit en sfeer van de organisatie(s)/ gebruikers
- gebruiksfuncties
- functies ruimtes met onderlinge relaties
- toekomstverwachtingen / gewenste flexibiliteit
- bezettingsgraden
- milieu eisen / duurzaamheid
- gebruiksveiligheid
- graad van automatisering (gebouw en gebruikers)

3. Technische eisen

3.1 Locatie

3.1.1 aspecten van de omgeving

- bereikbaarheid
- inpassing in stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuur
- omliggende voorzieningen en de relaties hiermee
- overlast van en naar de omgeving
- belendende percelen

3.1.2 aspecten van het terrein

- beschikbare grootte
- toegankelijkheid
- bewegwijzering
- beveiliging
- aansluitmogelijkheden energie- en communicatie voorzieningen
- uitbreidingsmogelijkheden
- niet te bebouwen terreinoppervlakte
- indeling verhard/onverhard
- parkeercapaciteit
- groenvoorzieningen / recreatiemogelijkheden

3.2 Gebouwen

3.2.1 algemeen

- oriëntatie
- te bebouwen terreinoppervlak
- te realiseren bruto vloeroppervlak, gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verkeersruimte, technische ruimte(n), aantal bouwlagen, vertrekhoogten
- soorten ruimten met functies (en bezettingsgraden)
- vormgevingsaspecten
- flexibiliteit
- bouw fysieke eisen, thermische isolatiewaarde, energieconsumptie, zontoetredingsfactor
- binnenklimaat, verwarming / koeling, ventilatie, daglichttoetreding, lichtwering
- bouwmethode, type draagconstructie, systeem van maatafstemming
- vloerbelastingen
- bouwmaterialen, mate van mens- en milieu vriendelijkheid, onderhoud
- duurzaamheid, levensduur, gebruik van fossiele brandstoffen
- technisch onderhoud
- schoonmaakonderhoud
- toegankelijkheid / voorzieningen voor minder validen
- transport en loopafstanden
- installaties E & W
- waterinstallaties
- beveiliging, brand en inbraak
- communicatie systemen
- vandalisme bestendigheid
- bewegwijzering

3.2.2 codering technische specificaties bouwonderdelen

10 ONDERBOUW

- 11 bodemvoorzieningen
- 12 voeren op grondslag
- 16 funderingsconstructies
- 17 paalfunderingen

20 BOVENBOUW

- 21 buitenwanden
- 22 binnenwanden
- 23 vloeren
- 24 trappen en hellingen
- 27 daken
- 28 hoofddraagconstructie

30 AFBOUW

- 31 buitenwand openingen
- 32 binnenwand openingen
- 33 vloer openingen
- 34 balustraden en leuningen
- 35 plafonds
- 37 dakopeningen
- 38 inbouwpakketten

40 AFWERKINGEN

- 41 buitenwand afwerkingen
- 42 binnenwand afwerkingen
- 43 vloer afwerkingen
- 44 trap en helling afwerkingen
- 45 plafond afwerkingen
- 47 dak afwerkingen
- 48 afwerkingspakketten

50 MECHANISCHE INSTALLATIES

- 51 warmte opwekkings installaties
- 52 riolerings installaties
- 53 water installaties
- 54 gas installaties
- 55 koel installaties
- 56 warmte distributie installaties
- 57 luchtbehandelings installaties
- 58 klimaatregelings installaties

60 ELECTRISCHE INSTALLATIES

- 61 centrale electronische installaties
- 62 krachtstroom
- 63 verlichting
- 64 communicatie
- 65 beveiliging
- 66 transport installaties

70 VASTE INRICHTING

- 71 vaste verkeersvoorzieningen
- 72 vaste gebruiksvoorzieningen
- 73 vaste keukenvoorzieningen
- 74 vaste sanitaire voorzieningen
- 75 vaste onderhoudsvoorzieningen
- 76 vaste opslagvoorzieningen

80 LOSSE INRICHTING

- 81 losse verkeersinventaris
- 82 losse gebruiksinventaris
- 83 losse keukeninventaris
- 84 losse sanitaire inventaris
- 85 losse schoonmaak inventaris
- 86 losse opslaginventaris

90 TERREIN

- 91 grondvoorzieningen
- 92 opstallen
- 93 omheiningen
- 94 terrein afwerkingen
- 95 terreinvoorzieningen werktuigkundig
- 96 terreinvoorzieningen electrotechnisch
- 97 terreininrichting standaard
- 98 terreininrichting bijzonder