

Verlagen conditieniveau onderhoud

d.d. 27 juli 2023

Verlagen conditieniveau Onderhoud

Het uitgangspunt van de gemeente Westerwolde is dat gebouwen op conditieniveau 3 conform de NEN 2767 onderhouden worden, zoals vastgesteld in het onderhoudsbeleid van de gemeente Westerwolde. Dat betekent dat er periodiek inspecties worden uitgevoerd en op basis daarvan bepaald wordt welke in het MJOP geplande maatregelen uitgevoerd worden om het gebouw op conditieniveau 3 te behouden of terug te brengen.

In deze notitie proberen we antwoord te geven op de vraag wat de gemeente zou besparen wanneer de gebouwen niet op conditieniveau 3, maar op conditieniveau 4 onderhouden zouden worden.

1.1 Toelichting conditieniveaus

De NEN 2767 definieert 6 conditieniveaus. Op basis van een inspectiemethodiek worden per element gebreken, ernst en omvang van het gebrek bepaald. Daarmee wordt het conditieniveau van een bepaald element bepaald. Het Meerjaren Onderhoudsplan wordt opgesteld met als doel instandhouding van het gebouw, waarbij de elementen op het vooraf aangegeven conditieniveau worden behouden of hersteld.

In algemene termen kunnen we de conditieniveaus als volgt definiëren:

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Uitstekende conditie | Geen Gebreken, vergelijkbaar met nieuwbouw |
| 2. Goede conditie | Incidenteel beginnende veroudering |
| 3. Redelijke conditie | Plaatselijk zichtbare veroudering, functie niet in gevaar |
| 4. Matige conditie | Functie kan in gevaar zijn |
| 5. Slecht | Veroudering is onomkeerbaar |
| 6. Zeer slecht | Technisch Rijp voor de sloop |

Voor de gebouwen die in eigendom van de gemeente zijn is het beleid dus dat plaatselijk veroudering zichtbaar mag zijn, maar dat het functioneren van de elementen niet in gevaar is.

1.2 Vraagstelling

De vraag is wat er zou gebeuren wanneer het beleid zou worden aangepast en de gebouwen niet op conditieniveau 3 maar op conditieniveau 4 onderhouden zouden worden. Deze vraag is niet makkelijk te beantwoorden, omdat eigenlijk alle onderhoudsactiviteiten dan opnieuw bijgesteld zouden moeten worden. Maar als we onderhoudsexperts vragen na de effecten dan geven die het volgende aan:

- a. De besparing op onderhoudskosten voor installaties is beperkt. Door het onderhoudsniveau te verlagen stel je vervangingen aan installaties uit, maar vaak staat daar een hoger bedrag aan correctief onderhoud (het oplossen van storingen tegen over).

Bijvoorbeeld: door het lagere conditieniveau hoeft de cv-ketel bijvoorbeeld niet naar 19 jaar, maar pas naar 22 jaar vervangen te worden. Maar in die laatste jaar vervalt de ketel wel geregeld in storing en is er een monteur nodig en vervanging van onderdelen, waardoor dit uiteindelijk geen besparing oplevert. Over het grotere geheel is de inschatting dat de besparing op planmatig onderhoud niet of nauwelijks opweegt tegen de kosten voor correctief onderhoud voor wat betreft installaties.

- b. Voor bouwkundig onderhoud is er wel een besparing te realiseren. Voor zaken als dakbedekking geldt hetzelfde als bij installaties (geen storingen, maar lekkages), maar andere onderdelen hebben minder te maken met functioneren en meer met acceptatie.
Bijvoorbeeld: als we onderhouden op conditieniveau 3 dan wordt voegwerk hersteld op het moment dat meer dan 30% van het voegwerk uitgespoeld is of ontbreekt. Bij conditieniveau 4 wordt er pas hersteld wanneer 70% van het voegwerk uitgespoeld is.

Als we een hele grove inschatting maken van de besparing die dit zou kunnen realiseren, komen we uit op een besparing van maximaal € 5,- per m2 Bruto Vloer Oppervlak. Het behalen van deze besparing heeft wel een zeker risico in zich, het risico op storingen neemt immers toe en er moet draagvlak zijn voor de acceptatie van een lager onderhoudsniveau bij de gebruikers.

1.3 Conclusie

De huidige portefeuille is ruim 51.000 m2 groot. Dit betekent dan dus een besparing van ongeveer € 250.000.

In het samengestelde scenario van het college geldt het desinvesteringscenario voor 11.000 m2 BVO er blijf dan dus ruim 40.000 m2 over. De besparing in dit samengestelde scenario zal dan dus € 200.000 euro zijn.

Wanneer na onderzoek blijkt dat ook de onderzoeksportefeuille in zijn geheel gedesinvesteerd kan worden, dan blijft er nog 28.000 m2 aan vastgoedportefeuille over in eigendom bij de gemeente. De besparing zou dan € 140.000 euro zijn.