

Waterschap Zuiderzeeland

***Kaders beheer- en onderhoud
Kantoorgebouwen***

25 maart 2022

Versie 1.0

Verantwoording

Titel: Kaders beheer- en onderhoud kantoorgebouwen
Afdeling: Dienstverlening en Informatie

Colofon

Organisatie Waterschap Zuiderzeeland
Lindelaan 20
Postbus 229
8224 KT Lelystad

Informatie
Telefoon 0320-274911
Opgesteld door I. Jongert
Datum 25 maart 2022
Status
Revisie
Geldig vanaf
Herzieningsdatum

Richtlijnen: versie 0 = nog niet goedgekeurd door de stakeholders; Versie 1.0: goedgekeurd.

Versiebeheer

Versie	Toelichting	Datum
0.1	Concept versie	29-09-2021
0.2	Diverse wijzigingen	31-10-2021
0.3	Definitief concept	21-01-2022
0.4	Aangepast concept na PO	25-02-2022
0.5	Aangepast na DenH	24-03-2022
1.0	Definitieve versie	25-03-2022

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het beheer en onderhoud aan de kantoorgebouwen (Waterschapshuis, kantoren Emmeloord en Laserbos) inclusief bijgebouwen en terreinen, is er in het kader van de P&C-cyclus nog geen beheer- en onderhoudskader vastgesteld. Tegelijkertijd wordt er wel beheer en onderhoud uitgevoerd.

Deze beleidsnotitie heeft als doel om de kaders voor beheer en onderhoud van de kantoorpanden vast te stellen. Door aan te sluiten bij dezelfde aanpak van beheer- en onderhoud Afvalwaterketen en Watersysteem en de beheer en onderhoudsfilosofie (incl. leidraad voor preventief onderhoud) van de afdeling Zuiveringen en Gemalen ontstaat er een samenhangend geheel met het Waterschap-brede Assetmanagement.

1.2 Doel

Deze beleidsnotitie heeft de volgende doelstellingen:

- Vaststellen uitgangspunten en kaders ten behoeve van het meerjarig gebouwonderhoud
- Het krijgen van mandaat om op basis van de uitgangspunten en kaders te handelen
- Inzicht geven in de soorten onderhoud, het daarbij behorende kwaliteitsniveau en kosten

1.3 Doelgroep

Deze beleidsnotitie kent de volgende doelgroepen:

- Het bestuur van Waterschap Zuiderzeeland die het kwaliteitsniveau voor het beheer en onderhoud vaststelt.
- De afdeling Dienstverlening en Informatie die op basis van de vastgestelde uitgangspunten en kaders het onderhoud aan de kantoorgebouwen uitvoert.

1.4 Reikwijdte van deze notitie

Deze beleidskaders richten zich tot de drie kantoorgebouwen inclusief de bijbehorende terreinen en bijgebouwen.

1.5 Relatie tussen het meerjaren onderhoudsplan en de meerjarenbegroting

Om alle onderhoudskosten steeds volledig in beeld te hebben beslaat het MJOP een periode van 15 jaar. Daarmee is financieel gezien de gemiddelde levensduur van gebouw gebonden installaties afgedekt. Het MJOP geeft inzicht in de planmatige onderhoudskosten op korte- (1-3 jaar), middel- (3-5 jaar) en lange termijn (5-15 jaar) en blijft door de jaarlijkse actualisering up to date.

De begroting en Meerjarenramingen (B&MR) van het Waterschap kent een looptijd van 4 jaar hetgeen nagenoeg aansluit bij de korte en middellange termijnen in het MJOP. Een actueel MJOP geeft daarmee ook input voor de Kadernota en daarmee de B&MR.

De jaarlijkse actualisaties worden voorgelegd aan het College van Dijkgraaf en Heemraden en na vaststelling vertaald in de Kadernota.

2. Beleidskaders

2.1 Duurzaam werken

Het waterschap biedt haar medewerk(st)ers een veilige-, gezonde- en comfortabele werkomgeving in goed onderhouden en energiezuinige kantoorgebouwen. Bezoekers worden ontvangen in een representatieve omgeving.

Door adequaat gebouwbeheer en onderhoud van kantoorgebouw en bijbehorende terreinen wordt bijgedragen aan de doelen van de energiestrategie en het kantoorconcept Samen Beter Werken.

Op dit moment is er een onderzoek naar de ontwikkeling van hybride werken (hierbij is er een verschuiving in de balans tussen op kantoor of thuiswerken). Dit laatste is vormgegeven in het onderzoek “Samen Toekomstgericht werken”. Dit onderzoek is gestart in april 2021 en werkt een visie uit met als centrale vraag: “Hoe willen we samen werken (thuis, kantoor, hybride)?”. Daarnaast zijn er aanverwante doelen die zich richten op het doelmatig (efficiënt en effectief) uitvoeren van beheer en onderhoud. Ook risicobeheersing (o.a. door toepassen WerkWijzer¹), duurzaamheid en circulariteit behoren toe die doelen.

2.2 Uitgangspunten toekomstbestendig gebouwbeheer en onderhoud

Om het gebouwbeheer en onderhoud op een goede manier vorm te geven, is een onderscheid in de daarmee gemoeide te maken kosten. Deze kosten zijn te verdelen in:

- Beheerskosten
- Planmatig, meerjarig grootonderhoud.
- Planmatig jaarlijks contractonderhoud
- Klein (onvoorzien ook wel correctief) onderhoud
- Keuringen

Exploitatiekosten of beheerskosten

Dit zijn voorspelbare, jaarlijks terugkerende “going concern” kosten die verbandhouden met het dagelijks gebruik en beheer van de gebouwen (schoonmaak, energie, terreinonderhoud enz.). Vaak ligt er een meerjarig contract ten grondslag aan deze kosten die daardoor onder normale omstandigheden voorspelbaar zijn en alleen een jaarlijkse indexering kennen.

Planmatig, meerjarig grootonderhoud

Conditie-score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken.
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering.
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel niet in gevaar
4	Matig	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar.
5	Slecht	De veroudering is onomkeerbaar.
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor de sloop

Dit zijn voorspelbare kosten die verbandhouden met het in stand houden en soms verbeteren van de gebouwen (bijv. schilderwerk, vervanging van daken en installaties enz.). De basis voor dit onderhoud is een periodieke (om de 5 tot 10 jaar) conditiemeting volgens de NEN 2767. Deze conditiemeting is een objectieve opname- en registratie van een gebouw waardoor er een betrouwbaar beeld van het gebouw en de installatiedelen ontstaat. De conditie en eventuele gebreken worden benoemd en “gescoord” op een schaal van 1 tot 6 (zie afbeelding).

¹ De WerkWijzer heeft als doel om duidelijk te maken hoe wij ons werk optimaal kunnen doen volgens regels, normen en richtlijnen. De WerkWijzer bestaat uit instructies, een overzicht van de processen van het waterschap, richtlijnen en wet- en regelgeving. Ze zijn er om de kwaliteit van ons werk te ondersteunen. (Bron: S!zzl)

Zuiderzeeland hanteert voor het Waterschapshuis vanwege het representatieve karakter condities 1 en voor de kantoren Emmeloord en Larserbos conditie 2.

Planmatig jaarlijks contractonderhoud

Dit onderhoud houdt vooral verband met installaties die, o.b.v. wet- en regelgeving, jaarlijks moeten worden onderhouden en gekeurd (bijv. blusmiddelen, brandmeld- en alarminstallaties, verwarming en koeling). Het planmatig jaarlijks onderhoud, vaak preventief onderhoud genoemd, keert jaarlijks terug en is gebaseerd op meerjarige onderhoudscontracten.

Klein (onvoorzien ook wel correctief) onderhoud

Dit betreft kleine reparaties/aanpassingen/slijtages die het gevolg zijn van dagelijks gebruik. De bedragen die hiermee zijn gemoeid zijn van geringe omvang. De uitgaven over voorgaande jaren vormen de basis voor het begroten van deze kosten.

Keuringen

Dit betreft periodieke keuringen zoals bijv. de NEN 3140². De kosten van deze keuringen kunnen in het MJOP worden begroot. De eventuele gebreken die de keuring naar voren komen zijn lastig te begroten daarvoor wordt binnen het MJOP de post onvoorzien gebruikt.

Naast deze noodzakelijk onderhoudsaspecten hanteert Zuiderzeeland aanvullend de volgende kwaliteitsaspecten:

Aspect	Toelichting
Veiligheid	Vanzelfsprekend voldoen alle gebouwen, installaties en inrichting aan wet- en regelgeving en bieden daardoor een veilige en comfortabele werkomgeving.
Beschikbaarheid	De kantoorgebouwen faciliteren het werken bij Zuiderzeeland in de breedste zin van het woord, zijn toegankelijk en bieden activiteit-gerelateerde werkplekken.
Staat van onderhoud	Het Waterschapshuis voldoet op basis van de NEN 2767 aan conditiescore 1, voor de regiokantoren geldt conditiescore 2 (zie ook paragraaf 2.2)
Financiën	Doordat de onderhoudskosten het financieel gevolg zijn van de vastgestelde kaders zijn deze passend en blijven binnen de gestelde budgetten. De verantwoording van uitgaven is transparant.
Duurzaamheid	De gebouwen leveren een bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van Zuiderzeeland
Uitstraling	De kantoorgebouwen dragen door hun uitstraling (zowel van buiten als binnen) op een positieve manier bij aan het imago (betrouwbaar, duurzaam en kundig) van Zuiderzeeland en zijn een uiting van aantrekkelijk werkgeverschap.

Het behalen van deze kwaliteitsaspecten gebeurt op basis van de exploitatiebegroting en het meerjaren onderhoudsplan. Met deze kaders en bijbehorende bevoegd- en verantwoordelijkheden zorgt Team Dienstverlening voor veilige-, gezonde-, goed onderhouden- en energiezuinige kantoorgebouwen. Door het beheer op deze wijze en met deze kaders in te richten, worden eventuele risico's tot het minimum beperkt, de levensduur verlengd en de waarde van de kantoren behouden.

²NEN 3140 is de norm voor veilige bedrijfsvoering van werkzaamheden nabij, aan of met elektrische objecten in het laagspanningsgebied. Het toepassingsgebied is elektrische installaties, machines en gereedschappen. Toegepast in fabrieken, kantoren, bouwplaatsen, schepen enz..

2.3 Investeringsen

Uitgaven boven de € 50.000 met een meerjarig nut worden geactiveerd. Er wordt dan gesproken van een investering. Echter, onderhoud wordt **niet** geactiveerd, ook niet als het boven de drempelwaarde van € 50.000 komt. Het activabeleid kent het volgende beleidskader:

*Uitgaven voor groot en klein onderhoud worden **niet** geactiveerd. Met onderhoud wordt bedoeld:*

“het uitvoeren van preventieve dan wel correctieve maatregelen om een object in goede staat te houden of te brengen op een vooraf door de Algemene Vergadering vastgesteld kwaliteitsniveau (instandhouding van het object)”.

Een voorbeeld:

Een pand heeft een levensduur van 30 jaar. Iedere 5 jaar dient het pand geschilderd te worden, teneinde het pand 30 jaar in dezelfde staat te behouden. Het pand wordt na 20 jaar voorzien van nieuwe kozijnen, waardoor het pand langer meegaat. Het pand gaat door het schilderwerk niet langer mee dan 30 jaar, dus is er geen sprake van levensduurverlenging, maar van instandhouding. Derhalve worden deze uitgaven als onderhoudskosten gezien en worden ze **niet** geactiveerd. Door het vervangen van de kozijnen is sprake van levensduurverlenging. Derhalve worden deze uitgaven **wel** geactiveerd. Belangrijk is derhalve het onderscheid tussen levensduur verlengend (activeren) en instandhouding (onderhoud).

Indien er sprake is van een investering, wordt deze opgenomen in de investeringsplanning.

3. Toekomstbestendig beheer- en onderhoud van kantoorgebouwen

3.1 Beleid beheer en onderhoud

Gebouwbeheer en onderhoud kent een sterke gelijkenis met het assetmanagement bij de Afvalwaterketen en Watersysteem en Zuiveringen en Gemalen. Assetmanagement richt zich op waardevolle assets met een optimale balans tussen prestaties, risico's en kosten. Dit geldt ook voor de kantoorgebouwen van Zuiderzeeland. Daarmee is het geen "plat" gebouwbeheer maar raakt het de hele organisatie. In dit hoofdstuk is de gewenste situatie beschreven.

3.2 Aanpak en vervolg

Om tot het hierboven beschreven toekomstbestendig beheer en onderhoud van de kantoren, bijgebouwen en terreinen te komen moet aan de volgende randvoorwaarden zijn voldaan:

- Het meerjaren onderhoudsplan jaarlijks actualiseren;
 - Gebouwonderhoud is een dynamisch proces. Meestal wordt het planmatig onderhoud volgens plan uitgevoerd maar soms is er aanleiding onderhoud naar voren te halen of juist door te schuiven. Door het meerjaren onderhoudsplan jaarlijks te actualiseren, wordt gerealiseerd dat het planmatig onderhoud op het juiste moment ook wordt uitgevoerd.
- De kantoorgebouwen periodiek te laten schouwen conform de NEN 2765 (om de 5-10 jaar) en het meerjaren onderhoudsplan daarmee actualiseren;
 - De kantoorgebouwen en terreinen zijn in 2017 geschouwd. Op basis van deze schouw is het huidige MJOP opgesteld en vastgelegd in iAsset. Naast de jaarlijkse actualisatie is het periodiek (om de 5-10 jaar) schouwen van de gebouwen een must. Daarmee wordt periodiek inzicht in de conditie van de gebouwen verkregen en wordt beoordeeld of door het uitvoeren onderhoud de conditie op peil is gebleven.
- Onderhoud inrichten volgens Plan, Do, Check en Act cyclus en dit synchroniseren met de reguliere Planning en Control cyclus binnen Zuiderzeeland;
 - Door de toepassen van de jaarlijkse actualisatie en periodieke schouw komt wordt het planmatig onderhoud uitgevoerd volgens de PDCA-cyclus waardoor er aansluiting is bij de, binnen Zuiderzeeland reguliere, P&C-cyclus en het brede Meerjaren Financieel Overzicht.
- In meerjaren onderhoudsplan 5% onvoorzien opnemen;
 - Tijdens het uitvoeren van periodiek onderhoud kan soms een situatie ontstaan die meer aandacht vraagt dan oorspronkelijk was ingeschat. Hierin wordt voorzien door het opnemen van een post onvoorzien.

3.3 Financiële consequenties

De kaders voor beheer en onderhoud kantoorgebouwen stelt het kwaliteitsniveau vast. Op basis van dit kwaliteitsniveau wordt het benodigde beheer en onderhoud in de tijd weggezet. Jaarlijkse actualisatie draagt zorgt voor scherp zicht op welke werkzaamheden wanneer uitgevoerd moeten worden. Dit wordt door vertaald in een MJOP voor gebouwenbeheer.