



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

Datum 16 februari 2021

DOS-2021-0000152

**Beheerplan Gebouwen  
2020-2023**

Provincie Zuid-Holland

DOS-2021-0000152

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>3</b>
1.1.    Aanleiding .....	3
1.2.    Doel .....	3
1.3.    Leeswijzer .....	3
<b>2. Evaluatie Beheerplan Gebouwen 2015-2019 .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Beleids- en begrotingscyclus .....</b>	<b>4</b>
3.1    Beleidscyclus .....	4
3.1.1    Provinciaal beleid .....	4
3.1.2    Nota Onderhoud Kapitaalgoederen en Beheerplan Gebouwen .....	4
3.1.3    Dagelijks beheer, planmatig onderhoud, periodieke inspecties, maatregelen .....	5
3.1.4    Jaarprogramma .....	5
3.1.5    Evaluatie van het beleid .....	5
3.2    Begrotingscyclus .....	6
3.2.1    Nota Onderhoud Kapitaalgoederen en Beheerplan Gebouwen .....	6
3.2.2    Jaarbegroting .....	6
<b>4. Beheerplan Gebouwen .....</b>	<b>6</b>
4.1    Basisprincipes planmatig beheer en onderhoud .....	7
4.1.1    Kwaliteitsniveau .....	7
4.1.1.1    MJOP o.b.v. NEN 2767 .....	7
4.1.1.2    Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) .....	8
4.1.2    Duurzaam onderhoud gebouwen .....	8
4.1.3    Efficiënt beheer .....	8
4.1.3.1    Structurele, gebouwwijze en integrale aanpak .....	8
4.1.3.2    Contracten: van inspanningsplicht naar prestatieplicht .....	9
4.1.3.3    Centralisatie van de uitvoering van beheer en onderhoud van vastgoed .....	9
4.1.4    Levensduur .....	9
4.1.5    Risico's en prioritering .....	10
4.1.6    Categorieën gebreken .....	11
4.1.7    Kengetallen .....	11
4.2    De uitvoering van het Meerjaren Onderhouds- en Investeringsplan .....	12
4.2.1    Categorie A. Bedrijfsvoeringsgebonden gebouwen - permanent beheer .....	12
4.2.1.1    Subcategorie 1. Kantoorgebouwen: .....	12
4.2.1.2    Subcategorie 2. Gebouwen bestemd voor primair proces en wettelijke taken: .....	12
4.2.2    Categorie B: Niet bedrijfsvoering gebonden gebouwen – tijdelijk beheer .....	12
<b>5. Het meerjarig budgettair beslag .....</b>	<b>12</b>
<b>Bijlage 1. Overzicht provinciale gebouwen .....</b>	<b>14</b>
<b>Bijlage 2. Omschrijving NEN 2767 .....</b>	<b>15</b>

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

De Provincie Zuid-Holland heeft verschillende soorten gebouwen in beheer. Een deel van de gebouwen is gehuurd en een deel is in eigendom. Het betreft zowel kantoorpanden als bedieningscentrales, brug- en sluiswachterhuisjes, dienstwoningen, projectwoningen/gebouwen en molens. Deze gebouwen worden door de provincie beheerd en onderhouden.

Zie bijlage 1 voor een overzicht van de provinciale gebouwen.

Facilitaire Zaken (FZ) heeft als taak het planmatig beheer en onderhoud van de gebouwen uit te voeren. Sinds 2012 wordt gewerkt aan een planmatige en meer gestructureerde aanpak en onderbouwing van het meerjarig beheer en onderhoud van de gebouwen op basis van conditiemetingen.

Het 'Beheerplan Gebouwen' wordt elke vier jaar geactualiseerd. Het 'Beheerplan Gebouwen' is een nadere uitwerking van de 'Nota Onderhoud Kapitaalgoederen 2020-2023 – Gebouwen' welke door PS wordt vastgesteld. Het Beheerplan Gebouwen 2020-2023 wordt ter vaststelling aangeboden aan GS en ter kennisname aan PS.

## 1.2. Doel

Het doel van het beheerplan is het nader vastleggen van de wijze waarop de provincie Zuid-Holland invulling geeft aan het beheer en onderhoud van de provinciale gebouwen. Het beheerplan is een plan op tactisch niveau, dat de vertaalslag maakt van beleid en wet- en regelgeving naar operationeel beheer. Het beheer van de provinciale gebouwen vindt steeds meer geïntegreerd plaats. In het beheerplan wordt ook duidelijk hoe het beleid doorwerkt naar de uitvoering, zoals de interventieniveaus, de inspecties, de onderhoudsstrategie en de prioritering.

## 1.3. Leeswijzer

In de nota onderhoud Kapitaalgoederen is nader ingegaan op een aantal beheersaspecten. Om alle beheersaspecten bij elkaar te houden, zijn delen van teksten uit de nota Onderhoud Kapitaal Goederen integraal overgenomen in dit plan.

In dit 'Beheerplan Gebouwen' is in hoofdstuk 2 een evaluatie opgenomen van de verstreken periode van het Beheerplan Gebouwen 2015-2019. De uitkomsten van deze evaluatie zijn meegenomen in het nu voorliggende beheerplan. In hoofdstuk 3 is de systematiek van het planmatig beheer en onderhoud uitgelegd, waarbij wordt ingegaan op de samenhang tussen de beleidscyclus, de beheer- en onderhoudscyclus en de begrotingscyclus. Ook worden de algemene uitgangspunten van de systematiek benoemd. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de aanpak van het beheer en onderhoud in de provinciale organisatie. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 het meerjarig budgettaire beslag omschreven.

# 2. Evaluatie Beheerplan Gebouwen 2015-2019

Bij het de uitvoering van het planmatig beheer en onderhoud zijn in de afgelopen periode, daar waar mogelijk en binnen het beschikbare budget, energiebesparende voorzieningen gerealiseerd (toiletgroepen, klimaatinstallatie) en is een start gemaakt met het groot onderhoud van de brandveiligheidsvoorzieningen. Bouwdeel D is in 2017 volgens de laatste energiebesparende normen gerenoveerd. In 2018 is begonnen met de renovatie van bouwdeel C. Dit gebouw zal geheel duurzaam (energie- en CO<sub>2</sub>-neutraal) gerenoveerd worden en de in gebruik name van het pand door medewerkers en bestuur is gepland in 2022. In verband met deze renovatie is de in bouwdeel C gesitueerde meldkamer verplaatst en opnieuw ingericht in een ander deel van het provinciehuis. Daarnaast zijn voorbereidingen

getroffen om de Warmte Koude Opslag aan te passen. De renovatiewerkzaamheden voor bouwdeel C zijn van invloed geweest op het tempo waarin het planmatig onderhoud is opgepakt.

In 2014 is het MJOP aangescherpt op basis van de regelgeving 'Begroten, beheren en verantwoorden' en aan de financiële nota 'Investeren, Waarderen en Afschrijven. Op basis daarvan is het meerjarig budgettair beslag bijgesteld, in die zin dat een verschuiving heeft plaats gevonden tussen investeringsbudget en exploitatiebudget en is een voorziening 'Groot onderhoud aan gebouwen' gevormd, conform de BBV-regels.

De huidige systematiek van het planmatig beheer en onderhoud kan worden voortgezet.

## **3. Beleids- en begrotingscyclus**

### **3.1 Beleidscyclus**

#### **3.1.1 Provinciaal beleid**

Boven in de beleidscyclus vormt het vastgestelde provinciale beleid de basis. Hierin staat de visie en lange termijn agenda van de provincie beschreven op diverse thema's. Dit provinciale beleid wordt in diverse beheerplannen vertaald naar tactische kaders voor onderhoud en functieverbeteringen. In onderhoudsprogramma's worden de bijbehorende operationele maatregelen vastgesteld.

Hierna wordt stapsgewijs toegelicht hoe in de systematiek van planmatig beheer en onderhoud de vertaling van functionele eisen naar onderhouds- en verbetermaatregelen wordt gemaakt.

In dit kader is de financiële nota 'Investeren, waarderingen en afschrijvingen' van belang, waarin de afschrijvingstermijnen voor de provinciale eigendommen zijn beschreven.

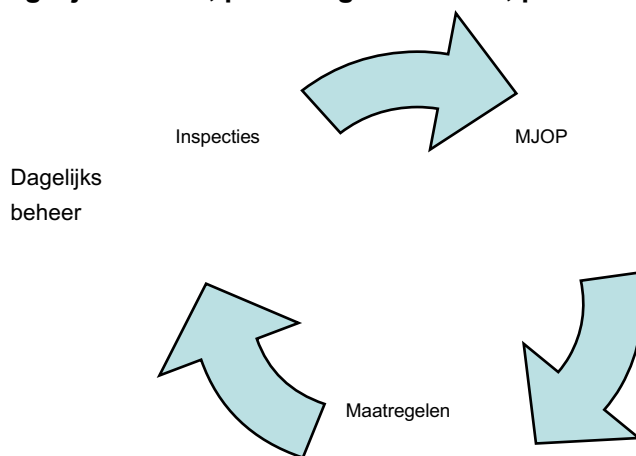
#### **3.1.2 Nota Onderhoud Kapitaalgoederen en Beheerplan Gebouwen**

De vertaling van het beleid naar het beheer en onderhoud van de provinciale gebouwen vindt plaats in de 'Nota onderhoud kapitaalgoederen – deel gebouwen'. Deze vertaling wordt verder uitgewerkt in het beheerplan, waarin de wijze wordt omschreven waarop de provincie Zuid-Holland invulling geeft aan het tactisch beheer en onderhoud van de provinciale gebouwen.

Ees per vier jaar worden de documenten geëvalueerd, geactualiseerd en opnieuw vastgesteld.

Het beheer van de provinciale gebouwen vindt plaats op grond van integrale afwegingen, waarbij het kwaliteitsniveau centraal staat. Dit werkt door naar de investeringen in en instandhouding van de gebouwen. In het beheerplan wordt ook duidelijk hoe dit beleid doorwerkt naar de uitvoering, zoals de interventieniveaus, de inspecties, de onderhoudsstrategie en de prioritering.

### 3.1.3 Dagelijks beheer, planmatig onderhoud, periodieke inspecties, maatregelen



**Figuur 1: Schematisch weergave systematiek: vertaling van inspecties naar maatregelen**

Er vindt dagelijks beheer én planmatig onderhoud plaats en, indien opgetreden, het oplossen van calamiteiten. Een calamiteit ontstaat als bijvoorbeeld een installatie uitvalt. Hierdoor komt de functie van het gebouw in gevaar. Door volgens het meerjarenprogramma de gebouwen te onderhouden wordt de kans op calamiteiten steeds kleiner. In het planmatig beheer en onderhoud wordt onderscheid gemaakt in dagelijks beheer en onderhoud en grootschalig onderhoud. Vervangingen van onderdelen worden geschaard onder het grootschalig onderhoud en zullen zoveel mogelijk in de gebouwgewijze aanpak mee worden genomen.

Periodiek vinden technische inspecties plaats conform de NEN 2767 Zie bijlage 2. Deze inspecties vormen de basis voor het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP). In het MJOP worden de maatregelen die nodig zijn in een gebouw voorzien van een raming op basis van normkosten. Uit het MJOP worden de beheer- en verbetermaatregelen geprioriteerd voor uitvoering. Op basis van het MJOP wordt bepaald welke maatregelen dienen te worden getroffen om de gebouwen op het gewenste basiskwaliteitsniveau te houden. Vervolgens worden deze maatregelen uitgevoerd. Door consequent op de bovenstaande wijze te werken wordt alle gebouwen constant aan onderhoud onderworpen.

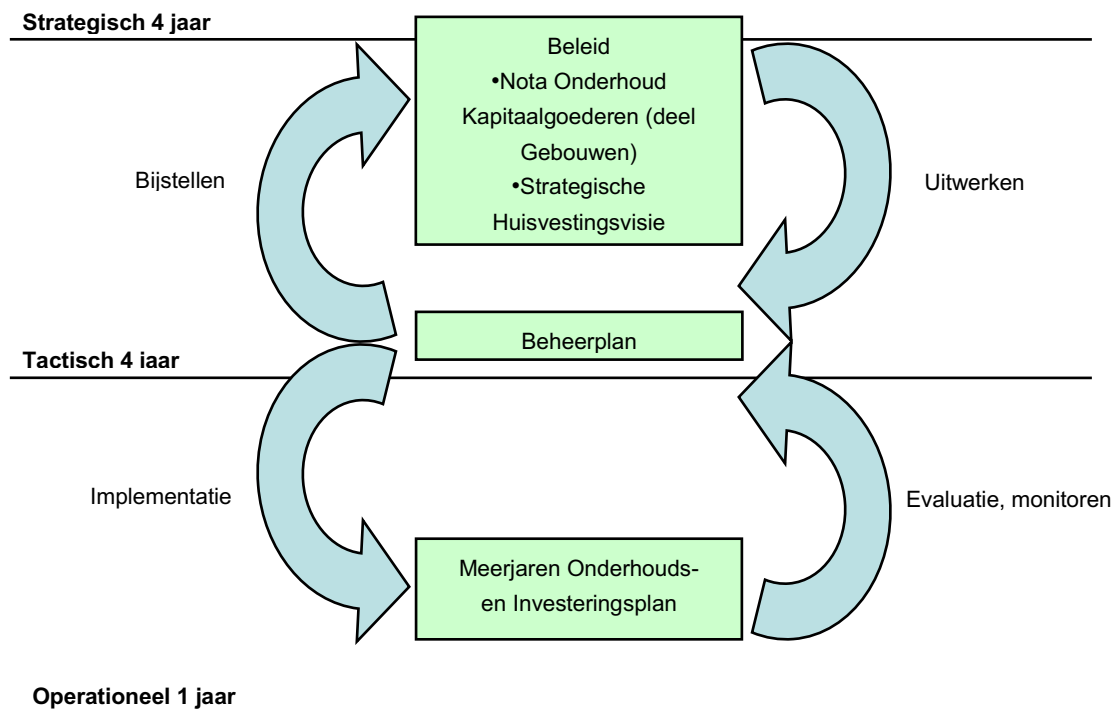
#### 3.1.4 Jaarprogramma

Een jaarprogramma is een jaarschijf uit het MJOP, die gevoed wordt door inspecties die worden uitgevoerd. Ook staan de projecten in de voorbereidingsfase voor uitvoering in het komende jaar vermeld.

#### 3.1.5 Evaluatie van het beleid

De komende vier jaar zal volgens het omschreven beleid gewerkt worden. Conform de cyclus zal het dan op te stellen beheerplan een evaluatie bevatten van de verstreken periode. Op basis van deze evaluatie zal bepaald worden in hoeverre het beleid bijgesteld moet worden.

## 3.2 Begrotingscyclus



Figuur 2: Schematische weergave samenhang binnen begrotingscyclus

### 3.2.1 Nota Onderhoud Kapitaalgoederen en Beheerplan Gebouwen

Het budgettaire beslag wordt in hoofdzaak bepaald door het kwaliteitsniveau van het onderhoud. In de Nota Onderhoud Kapitaalgoederen en in het beheerplan wordt het beleid vastgesteld. In het MJOP worden de diverse uitgangspunten voor het omgaan met de kapitaalgoederen gebouwen benoemd. Uit het MJOP blijkt de budgetbehoefte op basis van normkosten.

### 3.2.2 Jaarbegroting

In de provinciale begroting wordt het meerjaren onderhoudsinvesteringsprogramma MJOP opgenomen. Conform het MJOP wordt jaarlijks het budget voor onderhoud en investeringen uit het beheerplan Gebouwen bijgesteld bij de vaststelling van de Begroting voor het volgende jaar. De exploitatie-uitgaven van het lopende jaar worden direct aan de Voorziening "Onderhoud gebouwen" toegerekend.

## 4. Beheerplan Gebouwen

Het 'Beheerplan Gebouwen' maakt de vertaalslag van beleid en wet en regelgeving naar operationeel beheer. Samen met het MJOP is hiermee een instrument beschikbaar voor het plannen, prioriteren, programmeren, begroten en sturen van het beheer en onderhoud van de gebouwen.

In het MJOP worden alle aspecten van de gebouwen per bouwdeel behandeld. Het MJOP bevat de maatregelen die tijdens het integraal onderhoud worden uitgevoerd. Integraal onderhoud betekent voor de gebouwen dat het onderhoud aan alle onderdelen zoveel mogelijk tegelijkertijd wordt uitgevoerd en op elkaar wordt afgestemd.

In dit beheerplan wordt voornamelijk ingegaan op het planmatig beheer en onderhoud van de gebouwen van de provincie. Daarnaast zijn er echter ook nog de dagelijkse beheertaken die door de provincie uitgevoerd worden ten behoeve van het adequaat functioneren van de gebouwen. Deze taken worden ook onder regie van Facilitaire Zaken uitgevoerd. Installaties worden bijgestuurd, reparaties aan bijvoorbeeld wanden worden verricht indien schade is ontstaan. Ook calamiteiten zullen direct worden opgelost en vallen daarom buiten het grootschalig onderhoud. Bij het dagelijks beheer en onderhoud dient altijd een afweging te worden gemaakt of de schade direct moet worden gerepareerd of dat deze enige tijd kan wachten tot het moment van groot onderhoud. Bij deze afweging speelt veiligheid samen met een efficiënte inzet van middelen een rol. De meeste werkzaamheden binnen het dagelijks beheer en onderhoud wordt in opdracht aan derden gedaan.

## **4.1 Basisprincipes planmatig beheer en onderhoud**

### **4.1.1 Kwaliteitsniveau**

Voor de komende vier jaar staan de volgende kwaliteitsaspecten centraal:

1. **Functionaliteit:** een acceptabel aantal storingen die de functievervulling van bouwkundige en installatietechnische elementen niet in gevaar brengen.
2. **Veiligheid:** voldoen aan wet- en regelgeving m.b.t. arbo, brandveiligheid, legionella e.d.
3. **Representatie:** in lijn met de Strategische Huisvestingsvisie 2010-2014<sup>1</sup> en het besluit tot renovatie bouwdeel C, komt de uitstraling van de gebouwen overeen met de maatschappelijke positie en de identiteit van de provincie.

Het thema kwaliteit vormt een randvoorwaarde voor het provinciale gebouwenbeleid. Voor het basiskwaliteitsniveau dat de provincie hanteert is een tweetal instrumenten van belang: de MJOP en de Risico Inventarisatie – en Evaluatie (RI&E).

Dit Beheerplan Gebouwen hanteert Conditiëniveau 3 (sober en doelmatig) zoals beschreven in de vigerende normering (NEN, zie 3.1.1.1) en is als ondergrens acceptabel. Voor specifieke cruciale onderdelen (bijvoorbeeld de koeling van een serverruimte) kunnen afwijkende conditiëniveaus vastgesteld worden.

Door het beheer en onderhoud aan te laten sluiten op deze conditiëniveaus en het beheer en onderhoud planmatig op te pakken, zal het aantal storingen worden geminimaliseerd. Het basiskwaliteitsniveau is een sober en doelmatig niveau zonder franje (duurzaam veilig) en wel op zodanige wijze dat de gebouwen tegen minimale kosten veilig hun functie vervullen. Het basiskwaliteitsniveau is dus te beschouwen als een minimaal niveau.

#### **4.1.1.1 MJOP o.b.v. NEN 2767**

Aan de hand van inspecties/conditiemetingen op basis van de NEN 2767 wordt het MJOP opgesteld. Bij de conditiemetingen worden eventuele gebreken geconstateerd.

In de NEN 2767 worden zes conditiëniveaus omschreven:

- Uitstekende conditie
- Goede conditie
- Redelijke conditie
- Matige conditie
- Slechte conditie
- Zeer slechte conditie

Onderdelen in de gebouwen worden onderhouden met onderhoudsmaatregelen die zijn vermeld in het MJOP. Maatregelen worden in het MJOP voorzien van een raming op basis van normkosten.

---

<sup>1</sup> De uitstraling van de provinciale gebouwen (interieur en exterieur) is zakelijk, sober, doeltreffend, professioneel met een eenduidige atmosfeer.

In het MJOP wordt gewerkt met een gebouwindeling. Binnen de gebouwen is een opdeling gemaakt op basis van 63 NL-SFB-codes, een specifiek op de bouwsector gerichte indeling/codering. De intensiteit van het onderhoud per gebouw per jaar kan sterk variëren.

#### **4.1.1.2 Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E)**

De Arbeidsomstandighedenwet (Arbo-wet) verplicht werkgevers een Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) te laten uitvoeren. De provincie voert deze RI&E in principe vierjaarlijks uit. De laatste RI&E dateert van 2016. I.v.m. de Coronapandemie is uitvoering van nieuwe RI&E vooralsnog uitgesteld tot medio 2021.

Als op de verschillende onderdelen het basiskwaliteitsniveau gegarandeerd is, zal ook uit de RI&E blijken dat de provincie voldoet aan wat gesteld is in de Arbo-wet.

#### **4.1.2 Duurzaam onderhoud gebouwen**

In 2023 is het verplicht om Energielabel C te hebben voor kantoorgebouwen. De verwachting is dat op basis van de huidige energieprestaties en afgegeven energie labels, de energieprestaties binnen de normen blijven die gaan gelden voor energielabel C.

Het beschikbare budget is leidend voor de mate waarin verduurzaming kan plaatsvinden.

In IPO-verband en binnen de samenwerking van Energie Rijk Den Haag (ERDH), zijn afspraken gemaakt en doelstellingen bepaald gericht op een verdere verduurzaming van o.a. overheidsgebouwen. Zo is de intentie uitgesproken dat in 2028 al het vastgoed van de PZH energieneutraal moet zijn. Binnen de afspraken van ERDH is het streven dat we de productie van CO2 binnen het provinciehuis met 49% hebben gereduceerd in 2030 en dat we in 2040 100% energieneutraal zijn. Bouwdeel C wordt nu duurzaam gerenoveerd en de provincie is daarmee op de goede weg. Ook voor de overige bouwdelen van het provinciehuis zet de provincie zich in, om binnen de mogelijkheden van de beschikbare budgetten, de bestuurlijke afspraken/doelstellingen te realiseren. Hiertoe zal een masterplan worden opgesteld waarin is aangegeven hoe, wanneer en met welke MJOP-middelen een bijdrage wordt geleverd aan de verdere verduurzaming van die bouwdelen.

Op de nationale en Europese aanbestedingen in het kader van het beheer en onderhoud van de gebouwen past de provincie het 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid provincie Zuid-Holland 2021' toe. In dit beleid zijn de volgende uitgangspunten ten aanzien van duurzaamheid opgenomen:

- Het verder verduurzamen van, en het toepassen van eerlijke arbeidsvoorwaarden in, al haar inkopen en aanbestedingen.
- Het in de eisen en/of wensen bij aanbestedingen nadrukkelijk meenemen van criteria rond duurzaamheid, circulariteit, innovatie en sociale aspecten.

Zo wordt bijvoorbeeld bij vervanging, waar mogelijk gekozen voor duurzame en innovatieve innovatieve materialen en constructies die ook kunnen bijdragen aan gebruikscomfort (klimaat, verlichting etc.) en kostenbewustzijn. Ook wordt gekeken naar de energetische prestatie en de kwaliteit van het binnenmilieu die worden bepaald door het samenspel van installaties en isolatie.

We richten ons op prestatiegericht onderhoud waarbij het doel is te komen tot het uitstellen van vervanging door reparatie, in combinatie met het verlengen van de onderhoudscyclus zodat op materialen, afval en transport wordt bespaard. Hierbij komen ook aspecten van circulaire economie aan de orde.

Daarnaast is het mogelijk om bij de inkoop te vragen om de inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dit kan door het creëren van extra arbeidsplaatsen, werkervaringsplekken of stageplekken.

#### **4.1.3 Efficiënt beheer**

##### **4.1.3.1 Structurele, gebouwgewijze en integrale aanpak**

Een structurele, gebouwgewijze en integrale manier van werken resulteert in gebouwen met een constant kwaliteitsniveau en een slagvaardig opererende beheerorganisatie. Door een éénmalige en grootschalige



voorbereiding, aanbesteding en uitvoering van werken wordt de overlast voor de gebruikers (het provinciale personeel) geconcentreerd en beperkt.

- **Structureel**  
Bij structureel beheer en onderhoud hoort ook een structurele middelenvoorziening. Dat betekent voldoende middelen voor dagelijks beheer en onderhoud, grootschalig onderhoud, vervanging en achterstallig beheer en onderhoud. Omdat de kwaliteitsniveaus en beheerstrategie elke vier jaar worden vastgesteld is de structurele aanpak gewaarborgd.
- **Gebouwgewijs**  
De beheerfilosofie is er op gericht om de functionaliteit van gebouwen te waarborgen. Per gebouw wordt gekeken welke onderhouds- en verbetermaatregelen nodig zijn. Deze worden verder voorbereid en uiteindelijk uitgevoerd door de onderhoudsmaatregelen te treffen.
- **Integraal**  
De uitvoering van projecten voor grootschalig onderhoud in een gebouw bevat alle bouwkundige, elektrotechnische en werktuigbouwkundige maatregelen die in het betreffende gebouw uitgevoerd dienen te worden. Integraal onderhoud betekent dat deze zoveel mogelijk tegelijkertijd worden uitgevoerd en op elkaar wordt afgestemd. Naast het onderhouden van het klimaat zal dus ook zoveel als mogelijk het noodzakelijke onderhoud aan bijvoorbeeld elektrotechnische installaties worden meegenomen in het onderhoud.

#### **4.1.3.2 Contracten: van inspanningsplicht naar prestatieplicht**

Mede met het oog op een efficiënt beheer zijn de onderhoudscontracten voor de kantoorgebouwen sinds de renovatie van bouwdeel C gereduceerd van 11 contracten naar 1 contract. Dit contract betreft het dagelijks én planmatige beheer en onderhoud van het gebouw en de gebouw gebonden installaties. In tegenstelling tot de veelal gebruikelijke contracten die uitgaan van een inspanningsplicht, is het huidige contract gebaseerd op een prestatieplicht. De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het onderhouden van de verschillende bouwdelen van het provinciehuis conform de bij contract gestelde eisen. De opdrachtnemer bepaalt zelf hoe hij dit gaat organiseren. Deze onderhoudswijze is innovatief en sluit aan bij de nieuwe manier van werken door de provincie Zuid-Holland en de regievoering op beheer en onderhoud van het vastgoed door FZ.

Voor het beheer en onderhoud van het vastgoed ten behoeve van het beheer van de provinciale infrastructuur vindt nu een inventarisatie plaats van bestaande en benodigde contracten. Ook hier is het streven, vanwege efficiënt beheer, het aantal contracten tot een minimum te beperken.

#### **4.1.3.3 Centralisatie van de uitvoering van beheer en onderhoud van vastgoed**

Sinds 2012 is binnen de PZH de centralisatie van de regiefunctie voor gebouwbeheer in gang gezet om een gezamenlijk beleid te realiseren ten aanzien van het vastgoedmanagement. Centralisatie van de regiefunctie leidt tot een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering, inkoopvoordeel en een daarmee samenhangende daling van de onderhoudskosten.

De centralisatie van het beheer heeft betrekking op de steunpunten / aanlandlocaties, bediencentrales, sluis kantoren en bemande brugwachtershuisjes die nodig zijn voor het beheer van de provinciale infrastructuur. Het traject bevindt zich in de fase van afronding. Het beheer wordt de komende jaren verder ingeregeld, inclusief nadere besluitvorming over de hiervoor benodigde financiën en toekenning van arbeidscapaciteit.

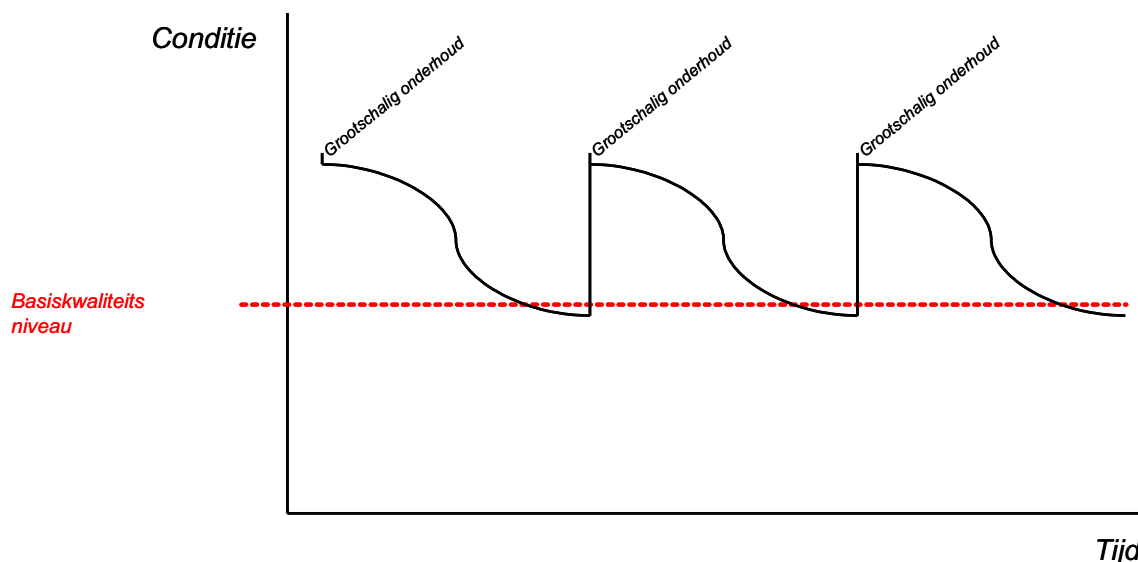
#### **4.1.4 Levensduur**

In het kader van de levensduur is de Beleidsnota Investerings, waarderingen en afschrijvingen 2017 van belang. Hierin zijn de afschrijvingstermijnen voor de provinciale eigendommen zijn beschreven. Met betrekking tot de gebouwen zijn de volgende afschrijvingstermijnen vastgesteld:

- 30 jaar voor het pand van het Provinciehuis
- voor onderdelen van de (bedrijfs)gebouwen, waarvoor een kortere levensduur wordt verwacht, wordt de componenten methode toegepast
- 15 jaar voor technische installaties in bedrijfsgebouwen
- 10 jaar voor inrichting (meubilair en inventaris) en bekabeling ICT
- 15 jaar voor veiligheidsvoorziening bedrijfsgebouwen
- geen afschrijving op (onder)gronden en terreinen

De theoretische levensduur van de onderdelen in gebouwen staan vermeld in de NEN 2767. Deze theoretische levensduur wordt gebruikt als referentie voor de vervangingscyclus van de onderdelen. De conditiemetingen worden vierjaarlijks uitgevoerd. Deze periode van vier jaar biedt de gelegenheid om gedurende de levensduur te onderzoeken of deze onderdelen nog eens een periode meegaan. In het MJOP wordt voor alle categorieën een afweging gemaakt tussen de technische levensduur en de functionele levensduur bij de beslissing om groot onderhoud uit te voeren of een onderdeel zelfs te vervangen. Over het algemeen kan worden gesteld dat op het moment dat de functionaliteit in het geding komt er wordt overgegaan tot groot onderhoud of vervanging. Dit hoeft niet per definitie in de eerstvolgende gelegenheid voor groot onderhoud te zijn, maar kan ook één of meerdere onderhoudscycli verder weg liggen. In veel gevallen is de technische levensduur dan nog niet verstreken. Zodra de technische levensduur is verstreken zal moeten worden overgegaan tot groot onderhoud of vervanging van het onderdeel. Dit staat los van de functionaliteit. Het kan voorkomen dat de vervanging van een onderdeel op basis van de technische levensduur precies tussen twee momenten van groot onderhoud invalt. Op dat moment wordt ervoor gekozen om het groot onderhoud eerder uit te voeren, dan technisch noodzakelijk is. Daarnaast speelt ook de functionele en economische levensduur een rol. Het komt geregeld voor dat na een x-aantal jaar een onderdeel niet meer aan zijn functionele eisen voldoet terwijl het in technische zin nog jaren meekan.

Hieronder een schematisch overzicht van het conditieniveau in relatie tot het grootschalig onderhoud.



Figuur 3: conditieniveau in relatie tot het grootschalig onderhoud

#### 4.1.5 Risico's en prioritering

De inspectie op basis van de NEN 2767 behelst een toetsing van de huidige conditie van de elementen in relatie tot de gewenste conditie. Afwijkingen ten opzichte van de gewenste conditie zijn opgenomen en voorzien van een risico en een prioriteit. De schaal van risico's is al volgt:

- Risico 1 Veiligheid / gezondheid
- Risico 2 Cultuurhistorische waarde
- Risico 3 Gebruik en bedrijfsproces
- Risico 4 Technische vervolgschade
- Risico 5 Toename klachtenonderhoud
- Risico 6 Beleving / esthetica

#### **4.1.6 Categorieën gebreken**

Naast het risiconiveau worden de gebreken in verschillende categorieën geplaatst. Deze categorieën zijn

- het belang van het gebrek
- de omvang van het geconstateerde gebrek
- de intensiteit van het gebrek.

#### **4.1.7 Kengetallen**

Maatregelen die nodig zijn in een gebouw worden uitgewerkt en voorzien van een raming op basis van landelijk vastgestelde kengetallen in het MJOP. Het is echter niet per definitie noodzakelijk alle gebreken te verhelpen om te komen tot de gewenste conditie. In het MJOP zijn alleen de kosten opgenomen voor die gebreken, welke wel moeten worden verholpen om te komen tot de gewenste conditie.

## **4.2 De uitvoering van het Meerjaren Onderhouds- en Investeringsplan**

### **4.2.1 Categorie A. Bedrijfsvoeringsgebonden gebouwen - permanent beheer**

#### **4.2.1.1 Subcategorie 1. Kantoorgebouwen:**

##### Provinciehuys

Het dagelijks en planmatig beheer en onderhoud in de bouwdelen A, B, D en het verhuurde bouwdeel E zal volgens het MJOP worden uitgevoerd.

Bouwdeel C wordt op dit moment gerenoveerd en de kosten voor exploitatie en groot onderhoud van de bouwkundige en technische installaties van dat bouwdeel zijn tijdelijk onttrokken aan het MJOP. Na het gereed komen van bouwdeel C, in gebruik name gepland in 2022, zullen deze kosten weer worden opgenomen in MJOP en het meerjarig lastenbudget voor het onderhoud aan provinciale gebouwen.

In relatie tot de renovatie van bouwdeel C is groot onderhoud gestart m.b.t. de Warmte-Koude opslag en zal de komende jaren groot onderhoud worden opgepakt i.r.t. de brandveiligheid.

##### Decentrale kantoorgebouwen

Het enige decentrale kantoorgebouw staat in Gouda en wordt gehuurd tot het moment dat de nu in aanbouw zijnde Slimme Centrale in Delft gereed is. Het groot onderhoud van de gebouwgebonden zaken en installaties van dit gebouw, dient de verhuurder op te pakken.

#### **4.2.1.2 Subcategorie 2. Gebouwen bestemd voor primair proces en wettelijke taken:**

In lijn met het overige vastgoed van de provincie wordt het beheer en onderhoud van de gebouwen bestemd voor het primaire proces en wettelijke taken, uitgevoerd op basis van conditieniveau 3: sober en doelmatig. Het beheer en onderhoud van deze gebouwen is de afgelopen jaren gecentraliseerd bij FZ. Aan de hand van een nulmeting van de staat van het onderhoud van deze gebouwen zal duidelijk worden welke middelen nodig zijn op het gewenste kwaliteitsniveau te brengen en te houden. De uitkomsten hiervan moeten worden verwerkt in het MJOP en het meerjarig budgettaire beslag.

### **4.2.2 Categorie B: Niet bedrijfsvoering gebonden gebouwen – tijdelijk beheer**

Op het moment dat gebouwen geen functie meer hebben voor het primair proces, dan wordt dit vastgoed ondergebracht bij Ontwikkelen en Grondzaken (OGZ). OGZ zal deze gebouwen (op termijn) afstoten en alleen het voor de verkoop noodzakelijk onderhoud plegen. Deze gebouwen zijn niet meer opgenomen in het MJOP.

## **5. Het meerjarig budgettaire beslag**

Het budgettaire beslag wordt in hoofdzaak bepaald door de kwaliteit van het te plegen onderhoud. Het adequate onderhoudsniveau voor de gebouwen wordt via de nota Beheerplan Gebouwen vastgesteld door GS. De onderhoudsplannen worden in hetzelfde beheerplan op basis van het gekozen basiskwaliteitsniveau en het MJOP 2018-2030 financieel vertaald, waardoor de behoefte aan dekkingsmiddelen in een meerjarig perspectief inzichtelijk wordt gemaakt.

Eerder is in het MJOP 2015-2030 een verdere aanscherping gemaakt in het onderscheid tussen levensduur verlengend onderhoud en regulier (groot) onderhoud. Levensduur verlengend onderhoud, zoals duurzame waardevermeerdering of kwalitatieve verbetering, dient ten laste te worden gebracht van de investeringen. Niet levensduur verlengend onderhoud, zoals regulier en dagelijks onderhoud, dient rechtstreeks ten laste te worden gebracht van de exploitatie.

Als gevolg hiervan heeft in 2015 een verschuiving plaatsgevonden van kapitaallasten naar

exploitatiekosten. Om fluctuaties in de exploitatie-uitgaven voor groot onderhoud op te vangen is vorming van een voorziening 'Groot onderhoud aan gebouwen' noodzakelijk gebleken. Dit is bij vaststelling van de begroting 2016 door PS doorgevoerd.

De afgelopen jaren is geen compensatie voor prijsontwikkeling gegeven en zal het budget blijven staan op prijspeil 2019.

In verband met de duurzame renovatie van bouwdeel C, zijn de hierop betrekking hebben investerings- en exploitatiekosten voor gebouwbeheer, buiten het huidige MJOP gehouden. Na oplevering van het C-gebouw, kunnen de bouwkundige en technische componenten weer worden toegevoegd aan het MJOP en worden deze kosten weer opgenomen in onderstaand meerjarig lastenbudget.

De financiële gegevens van het beheer en onderhoud van de gebouwen die bestemd zijn voor het primaire proces en openbare dienst, zijn voor de jaren 2020 en 2021 verwerkt in onderstaand meerjarig lastenbudget. De financiële vertaling van het beheer en onderhoud van deze gebouwen in het MJOP voor de jaren 2022 e.v. zullen nog nader worden bepaald aan de hand van een nulmeting van de staat van het vastgoed van deze gebouwen en worden verwerkt in de eerstvolgende Nota Onderhoud Kapitaalgoederen.

In de onderstaande tabellen zijn de investerings- en exploitatiebedragen opgenomen, conform de Begroting 2020. Voor de opgenomen budgetten is prijspeil 2019 gehanteerd, het jaar dat het MJOP is herijkt.

<b>Meerjarig lastenbudget onderhoud provinciale gebouwen: investeringen</b>				
	2020	2021	2022	2023
Investeringen onderhoud gebouwen MJOP (ambitie 8)*	137.340	3.310.218	1.829.988	4.392.853
<b>Totaal</b>	<b>137.340</b>	<b>3.310.218</b>	<b>1.829.988</b>	<b>4.392.853</b>
<b>Meerjarig lastenbudget onderhoud provinciale gebouwen: exploitatie</b>				
Exploitatie regulier onderhoud gebouwen MJOP / Voorziening 'Groot onderhoud aan gebouwen' (ambitie 8) *	1.022.173	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Exploitatie regulier onderhoud gebouwen (ambitie 8) *	230.000	230.000	230.000	230.000
Exploitatie regulier onderhoud gebouwen (ambitie 2 / DBI)**	1.800.400	1.800.400	0	0
<b>Totaal</b>	<b>3.052.573</b>	<b>3.030.400</b>	<b>1.230.000</b>	<b>1.230.000</b>
* Het lastenbudget m.b.t. bouwdeel C Provinciehuis maakt geen onderdeel uit van de genoemde bedragen en worden pas na het gereedkomen van de renovatie van bouwdeel C opgenomen in dit overzicht.				
** De financiële vertaling van het MJOP, ambitie 2(DBI) voor de jaren 2021 e.v. zullen nog nader worden bepaald aan de hand van een nulmeting van de staat van het vastgoed m.b.t. de steunpunten/aanlandplaatsen etc.				

## Bijlage 1. Overzicht provinciale gebouwen

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van zowel gebouwen in eigendom van de provincie Zuid-Holland als gebouwen die gehuurd worden (stand per 1-12-2020).

Soort	Omschrijving	Eigendom/huur
<b>Categorie A: Bedrijfsvoering gebonden gebouwen – permanent beheer</b>		
<i>Subcategorie 1</i>	<i>Kantoorgebouwen</i>	
a. Provinciehuis b. Decentrale kantoorgebouwen	a. Hoofdkantoor provincie Zuid-Holland c. Locatie Gouda (kantoorlocatie, IC-Desk <sup>2</sup> , OTO <sup>3</sup> )	- eigendom - huur
<i>Subcategorie 2</i>	<i>Gebouwen bestemd voor primair proces en openbare dienst</i>	
a. Steunpunten b. Bedieningscentrales c. Sluiskantoren d. Bemande brugwachtershuisjes e. Overig	a. 10 DBI-steunpunten/aanlandlocaties  b. 5 bedieningscentrales c. 3 sluiskantoren d. 3 brugwachtershuisjes e. 1 locatie Moerkapelle 1 archeologisch depot en provinciaal archeologisch centrum	a. 3 eigendom 7 huur b. eigendom c. eigendom d. eigendom e. 1 eigendom ....1 huur

<sup>2</sup> IC-Desk = Incident-Coördinatie Desk

<sup>3</sup> OTO = Ontwikkelen-Testen-Opleiden

## **Bijlage 2. Omschrijving NEN 2767**

NEN 2767

De NEN 2767 is de Nederlands standaard voor een objectieve integrale inspectie voor de staat van onderhoud van gebouwen en de installaties die ervan deel uitmaken. Een objectief ijkpunt voor de beslissingen over de onderhoudsplanning en het budget en de strategie voor de komende jaren.

De vastgelegde methode wordt conditiemeting genoemd. Het resultaat van de conditiemeting is een conditiescore. Een bijbehorende registratie van gebreken en kenmerken van gebreken. Op basis van de meetresultaten wordt de meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) opgesteld.