

---

## Inhoudsopgave

---

- Inleiding en achtergrond  
- TUOB-systematiek pag 2
- Groot-, Klein en Dagelijks Onderhoud pag 3
- Kwaliteitsscore pag 4
- Conditie gemeentelijke accommodaties pag 6
- Evaluatie TUOB pag 6
- Duurzaamheid pag 6
- Basisscholen pag 7

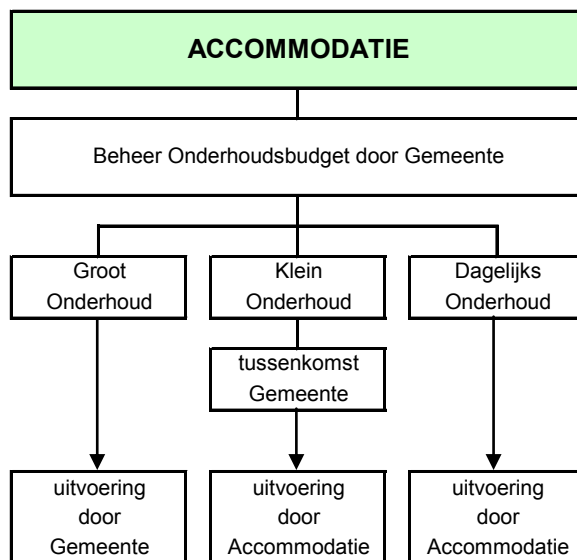
---

## Inleiding en achtergrond

---

In 2005 heeft de Raad het eerste beheerplan TUOB vastgesteld. Dat plan beoogde vooral de “U” van TUOB uit te werken. Het organiseren van Onderhoud op een Uniforme manier voor alle accommodaties was daarbij de eerste aanzet. Deze uniformiteit is gewaarborgd door het ontwikkelde “Onderhouds ABC”. Daarnaast is de TUOB-Systematiek ontwikkeld en is in de praktijk ervaring met deze systematiek opgedaan, en middels een pilot bij zes voetbalverenigingen verder uitgewerkt. Omdat de TUOB-systematiek zich inmiddels voldoende bewezen heeft is deze nu ook uitgebreid naar de overige beheersvelden waarop de afdeling Beheer Ruimte zich beweegt.

Deze systematiek laat zich het beste uitleggen aan de hand van onderstaand schema:



De gemeente zorgt voor het totale budget wat benodigd is voor Groot-, Klein-, en Dagelijks Onderhoud, zowel voor gebouwen als voor terreinen en velden bij sportaccommodaties. Vanuit de beleidsafdeling wordt bepaald welke vergoeding de huurder hier tegenover moet zetten. De uitgangspunten op basis waarvan deze vergoeding bepaald wordt zijn voor alle huurders gelijk. Daarentegen krijgt de huurder de mogelijkheid om d.m.v. zelfwerkzaamheid deze vergoeding terug te brengen tot een voor hen acceptabel niveau. Welk niveau dat is bepaald de huurder zelf. Hiermee wordt zelfwerkzaamheid gestimuleerd. Als een huurder onderhoudstaken van de gemeente wil overnemen kan dat voor hen voordelig uitpakken. Wil men dat niet, dan blijft overeind dat de vergoeding betaald moet worden om de gemeente de werkzaamheden uit te laten voeren. Er is dan echter geen terugverdieneffect.

Met betrekking tot het coördineren en uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden zijn nieuwe afspraken met de accommodatiegebruikers gemaakt. Dat betekent dat er inmiddels al een groot aantal nieuwe overeenkomsten opgesteld zijn, onder andere bij alle accommodaties voor binnen- en buitensport en de gemeenschapshuizen.

---

## Groot-, Klein- en Dagelijks Onderhoud

---

In de TUOB systematiek zijn er drie vormen van onderhoud.

1. Groot Onderhoud
  2. Klein Onderhoud
  3. Dagelijks Onderhoud
- Instellingspecifiek Onderhoud

### **Groot onderhoud:**

Dit zijn werkzaamheden die essentieel zijn voor de instandhouding van een gebouw. Deze hebben veelal te maken met het casco en de schil van het gebouw. Daken, buitenschilderwerk, metselwerk. Maar ook installaties binnen het gebouw. De term wordt nog al eens verward met termen als “Renovatie”, “Restauratie” of “Verbouwing”. Hierbij is het van belang om de verschillen duidelijk te maken, zodat daar geen verwarring meer over kan ontstaan.

### Groot Onderhoud:

Het cyclisch onderhouden van een bestaande situatie op een vooraf vastgesteld kwaliteitsniveau.

### Renovatie:

Vernieuwen of hernieuwen van bestaande elementen door minimaal gelijkwaardige elementen. Er wordt dus niets gewijzigd aan de bestaande situatie.

### Restauratie:

Het herstellen van elementen in een vroegere toestand (reconstrueren). Dit begrip wordt vaak gebruikt bij monumentale gebouwen.

### Verbouwing:

Anders van bouw maken. Deze term heeft duidelijk niets met Groot Onderhoud, Renovatie of Restaureren te maken. Als we gaan praten over een verbouwing, dan houdt dit in dat een bestaande situatie gaat wijzigen

### **Klein Onderhoud**

Dit zijn werkzaamheden die veelal met het gebruik van een gebouw te maken hebben. Het al of niet uitvoeren van deze werkzaamheden hebben geen directe invloed op de instandhouding van een gebouw. De werkzaamheden vinden over het algemeen binnen plaats. Te denken valt o.a. aan binnenschilderwerk, vloerbedekking, sanitair.

Er wordt met de accommodatiegebruikers afgesproken welke werkzaamheden uit de categorie “Klein Onderhoud” eventueel in eigen beheer uitgevoerd kunnen worden, en welke middelen hier tegenover staan. Voorop staat dat de middelen die opgenomen zijn in de Meerjaren Onderhoudsplanning toereikend moeten zijn om het werk door de gemeente uit te kunnen laten voeren. Wanneer zelfwerkzaamheid een besparing oplevert kan de accommodatiegebruiker hiervan financieel voordeel hebben.

### **Dagelijks onderhoud**

De term zegt het eigenlijk al. De dagelijkse onderhoudswerkzaamheden die doorgaans niet te plannen zijn. Voor herstel van dergelijke “klusjes” wordt een stelpost opgenomen, welke jaarlijks wordt overgeheveld naar de accommodatiegebruikers. Verantwoording met betrekking tot gedane uitgaven hoeven niet plaats te vinden. De hoogte van het budget is gebaseerd op werkzaamheden zoals vernoemt in het onderhouds ABC waarbij uitgegaan wordt van het tienjaarlijks gemiddelde budget uit de Meerjaren Onderhoudsplanning van de betreffende accommodatie.

### **Instellingspecifiek onderhoud**

De werkzaamheden die onder Groot-, Klein-, en Dagelijks Onderhoud verstaan worden zijn opgesomd in het Onderhouds ABC, en zijn voor 90% op alle accommodaties van de gemeente Bergeijk van toepassing. Daarnaast heeft iedere accommodatie

instellingspecifieke onderhoudswerkzaamheden. Hierover worden individueel afspraken gemaakt.

#### **Niet in eigendom zijnde accommodaties:**

Er zijn een aantal accommodaties waarvan de gemeente geen of maar gedeeltelijk eigenaar is (voor een overzicht zie bijlage 1). In de meeste gevallen gaat het dan om een situatie waarbij de gemeente wel eigenaar is van de grond, maar niet van de opstallen. Maar in sommige gevallen is de gemeente helemaal geen eigenaar. Toch heeft de gemeente wel een belang bij een aantal van deze accommodaties omdat ze voorzien in een gewenst voorzieningenniveau binnen de gemeente Bergeijk. In de overeenkomsten wordt ook gesteld dat de gemeente controle uitoefent op het onderhoudsniveau van de accommodaties. De uitvoering wordt echter door de gebruikers zelf gecoördineerd.

Om het onderhoudsbeleid 100% uniform en transparant te maken vallen deze accommodaties ook onder de TUOB-systematiek. Daardoor worden deze accommodaties toch als “eigen” beschouwd en het onderhoud op dezelfde manier gecoördineerd als bij de overige, wel in eigendom van de gemeente zijnde, accommodaties. Vanuit de beleidsafdeling wordt bepaald hoe groot de vergoeding is die hiervoor betaald moet worden. De afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst.

---

### **Kwaliteitscore**

---

De hoogte van de jaarlijkse storting in de “Voorziening Onderhoud Accommodaties” wordt bepaald aan de hand van het 10-jarlijks gemiddelde uit de Meerjaren Onderhoudsplanning. In deze Meerjaren Onderhoudsplanning wordt uitgegaan van een bepaalde gewenste situatie.

De gewenste situatie wordt beschreven in:

- Prestatie-eisen;
- De gewenste technische staat van de accommodatie.

De raad stelt de onderhoudsdoelstellingen vast. De prestatie-eisen die van belang zijn om de onderhoudsdoelstellingen voor een accommodatie te behalen, worden in samenspraak met de beleidsafdeling gedefinieerd. Op basis van deze prestatie-eisen worden prioriteiten gesteld voor gebrekenherstel. Als een gebrek een risico betekent voor het leveren van een belangrijke prestatie moet het met prioriteit verholpen worden. Zo kunnen aan een object hoge esthetische eisen gesteld worden of strenge bouwfysische eisen. Op grond van deze eisen zijn bepaalde gebreken dan niet acceptabel. Hiermee ligt de minimaal gewenste technische staat van een object vast.

Daarnaast zal er een ‘doel’-conditie vastgelegd worden: de staat waarin een accommodatiedeel teruggebracht moet worden bij onderhoud. Er kan gekozen worden voor een meer of mindere integrale aanpak van gebreken. In het meest ambitieuze geval streeft men er naar bij herstel de accommodatiedelen zoveel mogelijk terug te brengen in hun ‘nieuwstaat’. In veel gevallen zal men echter ook met enige tekenen van veroudering genoegen moeten nemen, zolang het functioneren van het accommodatiedeel gewaarborgd blijft.

#### **Kwaliteitscore:**

De kwaliteitscore dient als communicatiemiddel voor het in één waarde overdragen van informatie over de degradatie van een accommodatie. De kwaliteitscore geeft een getalswaarde voor de technische staat van een accommodatie ten opzichte van de

nieuwstaat. Door inspecties te herhalen ontstaat een goed instrument om de kwaliteitsontwikkeling van accommodaties in de tijd te volgen.

Bij vaststelling van het beheerplan door de Raad in 2010 is gebruik gemaakt van een vijf-puntenschaal van gelijkmatig in elkaar overvloeiende posities, plus een zesde positie die gebruikt kan worden voor de weergave van een absoluut slechte situatie.

Bij de verschillende vakdisciplines wordt vaak een ander vakjargon gehanteerd om de kwaliteit uit te drukken in een score. Om de kwaliteit vergelijkbaar en meetbaar te maken is onderstaande tabel ontwikkeld:

BORA SCORE	SCORE ACCOMMODATIES	OPENBARE RUIMTE (GROEN)	OBJECTEN IN DE OPENBARE RUIMTE	
1	Niet acceptabel	Niet acceptabel	Niet acceptabel	
2				
3				
4	6	Slecht		
5	5	R - - Onvoldoende	D Zeer laag	
6	4	Matig	R - Sober	C Laag
7	3	R Basis	B Basis	
8	2	Goed	R + Goed	A Hoog
9	1	R ++ Uitstekend	A + Zeer hoog	
10	Na aanleg			

De gewenste kwaliteit is aangegeven via TUOB en vastgesteld op kwaliteitsscore 3. Vertaald naar bovenstaande tabel is de gewenste kwaliteit, zowel voor gebouwen als voor terreinen en velden van de accommodaties vastgesteld op een rapportcijfer "7".

---

## Conditie gemeentelijke accommodaties

---

Bij het vaststellen van het eerste TUOB-beheerplan in 2005 was de gemiddelde kwaliteitsscore van de gemeentelijke gebouwen 3,9 en van de terreinen en velden 3,7. In de ontwikkelde tabel komt dit overeen met rapportcijfer 6,1 van de gebouwen en 6,3 van de terreinen en velden. Dat was een matige onderhoudstoestand. Bij het vaststellen van BORA in 2010 was de gemiddelde kwaliteitsscore van de gemeentelijke gebouwen 6,8 en van de terreinen en velden 6,9.

Op basis van de laatste conditiemetingen in 2013 hebben we een gemiddelde kwaliteitsscore van de accommodaties op dit moment bepaald. Dit geeft de volgende resultaten

- Gemeentelijke gebouwen **7,3**
- Terreinen en Velden **6,9**

Dat betekent dat de kwaliteit van onze voorzieningen verbeterd is en op dit moment in een redelijke onderhoudstoestand verkeren. TUOB begint dus duidelijk z'n vruchten af te werpen. De hogere kwaliteit is met name bij buitensportaccommodaties en sociaal cultureel werk mede het gevolg van enkele iDop projecten en zelfwerkzaamheid. Voor een verantwoord onderhoudsniveau blijft het streven er op gericht om de gemeentelijke accommodaties op een gemiddelde kwaliteitsscore van 7 te onderhouden. Om het doel van een kwaliteitsscore 7 te halen zal er echter op een hoger niveau onderhouden moeten gaan worden.

---

## Evaluatie TUOB

---

In 2013 evaluatiegesprekken gevoerd met 16 sportverenigingen en 4 gemeenschapshuizen die inmiddels een TUOB overeenkomst hebben en werken volgens de TUOB-systematiek. Verenigingen zijn over het algemeen erg tevreden over TUOB. Accommodaties hebben een kwaliteitsscore van 7 of hoger.

Conclusie evaluatie: TUOB en het bijbehorende onderhouds ABC geeft duidelijkheid voor beide partijen, verenigingen willen TUOB graag in deze vorm voortzetten.

---

## Duurzaamheid

---

In april 2009 is de Kempische klimaatvisie vastgesteld door de Raad van Bergeijk. Doel van de Kempische Klimaatvisie is het bereiken van klimaatneutraliteit in 2025. Deze klimaatneutraliteit geldt voor de Kempen. Met de klimaatvisie wordt de gemeente geacht om in haar dagelijkse taken kritisch te kijken naar klimaat- en energieaspecten.

In de klimaatvisie is het thema gemeentelijke gebouwen vooral gericht op energiebesparingen. Hiervoor is het belangrijk dat er monitoring plaatsvindt van het energieverbruik. Zo kunnen maatregelen genomen worden om het energieverbruik te verminderen. Daarnaast worden energiebesparingsonderzoeken uitgevoerd, waarna adviezen kunnen worden doorgevoerd. Uiteindelijk zal dit een energiebesparing opleveren.

Met betrekking tot onderhoudswerkzaamheden is duurzaamheid en energiebesparing geïntegreerd in het beleid, veelal op natuurlijke momenten wordt gekeken naar duurzame oplossingen. Daarnaast zijn voor een aantal materialen principiële keuzes gemaakt waarbij gekeken wordt naar het kwaliteitsaspect en het milieuaspect. Een voorbeeld hiervan is toepassing van een dakbedekking met een bewezen levensduur van 25 jaar en een milieu attest.

---

## Basisscholen

---

De gemeente Bergeijk telt momenteel 9 basisscholen. Dit zijn allemaal basisscholen die vallen onder het zgn. "Bijzonder Onderwijs". Zoals aangegeven in de "Nota Lokaal Onderwijsbeleid" van de gemeente Bergeijk zijn gemeenten sinds 1 januari 1997 verantwoordelijk voor de huisvesting van scholen. De gemeente heeft nu de taak te zorgen voor nieuwbouw, uitbreiding, renovatie en toewijzing van huisvesting. Maar, ook na deze decentralisatie van scholenhuisvesting blijven de schoolbesturen hun verantwoordelijkheid behouden voor de goede materiële instandhouding van de gebouwen waarin de scholen zijn gehuisvest. Daarvoor blijven de schoolbesturen rechtstreeks een vergoeding ontvangen van het ministerie. Voorheen was er sprake van een onderscheid tussen zogeheten preventief (kort-cyclisch) onderhoud en technisch (lang cyclisch) onderhoud. Deze termen worden niet meer gehanteerd. Het technisch onderhoud is namelijk opgesplitst in twee delen waarvan één deel naar het gemeentefonds is gegaan. Voor deze voorzieningen blijft de gemeente aanspreekpunt. Het andere deel van het technisch onderhoud is samengevoegd met het preventief onderhoud. Dit leidt tot de nieuwe term 'gebouwonderhoud'.

Onder het gebouwonderhoud valt het volledige onderhoud aan de binnenzijde van de gebouwen, inclusief de installaties. Het schoolbestuur is, zoals gezegd, verantwoordelijk voor dit onderhoud. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de buitenkant van het gebouw en het terrein, met dien verstande dat het schoolbestuur verantwoordelijk is voor die onderhoudsactiviteiten aan de buitenkant, waarvoor het schoolbestuur altijd al verantwoordelijk was, bijvoorbeeld het tuinonderhoud en het buitenschilderwerk, etc. In de "Nota Lokaal Onderwijsbeleid" is een bijlage opgenomen waarin precies die onderhoudswerkzaamheden staan waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. Voor wat betreft de zaken waar de gemeente verantwoordelijk voor is, kan een schoolbestuur een aanvraag voor opnemings van Groot Onderhoud op het programma aanvragen. Dit moeten zij doen vóór 1 februari van het jaar van vaststelling van het betreffende programma door de gemeenteraad.

Volgens de wet (WPO) zijn de schoolbesturen bouwheer bij nieuwbouw. Afgesproken kan worden dat de gemeente als bouwheer fungeert. De wetgeving biedt verder de mogelijkheid dat een gemeente met een of meer schoolbesturen kan overeenkomen om de zorg voor de huisvesting van scholen in het basisonderwijs geheel of gedeeltelijk in handen te leggen van de schoolbesturen. Dit wordt ook wel "doordecentralisatie" genoemd. Dit wil dus zeggen dat het schoolbestuur zelf verantwoordelijk wordt voor de huisvesting. In de "Nota Lokaal Onderwijsbeleid" wordt voorgesteld om gebruik te maken van de mogelijkheid tot doordecentralisatie voor alle basisscholen in Bergeijk volgens "variant 2". Dat wil zeggen dat de hierna te noemen onderhoudsactiviteiten onder A, aan het schoolbestuur "Stichting Katholiek Onderwijs Zuid/Oost Kempen (SKOZOK)" worden overgedragen d.m.v. een meerjarige overeenkomst. Het budget wordt voor meerdere jaren vastgelegd. Het budget kan op basis van een meerjarenonderhoudsplanning worden bepaald. Door de meerjarenonderhoudsplanning is het risico voor het schoolbestuur te overzien.