

**TOTAAL RAPPORTAGE
DUURZAME MEERJAREN ONDERHOUD PLANNEN
GEMEENTE COEVORDEN**

SAMENVATTINGEN EN ANALYSES





INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
1 ALGEMENE SAMENVATTING EN INLEIDING	4
1.1 ALGEMEEN SAMENVATTEND	4
1.1.1 Analyse samenvattend (cijfers):	4
1.2 TOELICHTINGEN. OPBOUW RAPPORTAGE	5
2 DUURZAAMHEID KERNBEZIT	6
2.1 SAMENVATTING RESULTAAT	6
2.2 ARGUMENTEN AFWIJKINGEN ENERGIENEUTRAAL	6
2.3 DUURZAAMHEID PER GEBOUW	7
2.3.1 10.001.02 Arsenaal Coevorden	7
2.3.2 10.007.02 MFA Aeldermeent Aalden	8
2.3.3 10.008.02 MFA Het Spectrum Dalerpeel	8
2.3.4 10.009.02 Dorpshuis Schoonoord	8
2.3.5 30.007.02 Sporthal Grootveld Dalen	9
2.3.6 30.008.02 Sporthal de Goorn Oosterhesselen	9
2.3.7 30.009.02 Sporthal Schoonoord	9
2.3.8 30.010.02 Sporthal Broekveld Sleen	10
2.3.9 50.006.02 Hof van Coevorden	10
2.3.10 50.008.02 Fort Verlaat (gemeentewerf en stallingsloods)	11
2.3.11 70.021.02 MFA Ravelijn Coevorden	11
3 PLANMATIG ONDERHOUD	12
3.1 SAMENVATTING RESULTAAT	12
3.2 AANDACHTSPUNTEN EN SAMENVATTINGEN PLANMATIG ONDERHOUD PER GEBOUW	12
3.2.1 10.001.02 Arsenaal Coevorden	13
3.2.2 10.004.02 Toiletgebouw Haven Coevorden	13
3.2.3 10.007.02 MFA Aeldermeent Aalden	13
3.2.4 10.008.02 MFA Spectrum Dalerpeel	13
3.2.5 10.009.02 Dorpshuis Schoonoord	14
3.2.6 10.011.02 Muziekkapel Aalden	14
3.2.7 20.010.02 Gemeentewerf Zweeloo	14
3.2.8 30.005.02 Gymzaal Parkschool	15
3.2.9 30.007.02 Sporthal Grootveld Dalen	15
3.2.10 30.008.02 Sporthal De Goorn Oosterhesselen	15
3.2.11 30.009.02 Sporthal Schoonoord	16
3.2.12 30.010.02 Sporthal Broekveld Sleen	16
3.2.13 50.001.02 Brandweerkazerne Coevorden	16
3.2.14 50.002.02 Brandweerkazerne Schoonoord	17
3.2.15 50.003.02 Brandweerkazerne Sleen	17
3.2.16 50.004.02 Brandweerkazerne Zweeloo	17
3.2.17 50.005.02 Brandweerkazerne Zwinderen	18
3.2.18 50.006.02 Hof van Coevorden	18
3.2.19 50.007.02 Gemeentehuis AK 4 Coevorden	19
3.2.20 50.008.02 Fort Verlaat Coevorden	19
3.2.21 50.009.02 Pompgebouw en stallingsloods Coevorden	19
3.2.22 63.250.60 Stalling werkmaterieel Coevorden	20



3.2.23	63.250.60/ Baarhuisje Coevorden	20
3.2.24	70.005.02 Synagoge Coevorden.....	20
3.2.25	70.021.02 MFA Ravelijn Coevorden.....	20
4	INVESTERINGEN VERDUURZAMEN VERSUS NIEUWBOUW	22
4.1	SAMENVATTING RESULTAAT	22
4.2	DOORREKENINGEN EN VERGELIJKINGEN PER GEBOUW.....	23
5	OVERIGE KOSTEN ONDERHOUD IN D-MJOP	24
5.1	SAMENVATTING RESULTAAT	24
5.2	ACTUEEL CORRECTIEF DAGELIJKS ONDERHOUD (DEEL VANUIT INSPECTIES)	24
5.3	CONTRACTUEEL PREVENTIEF ONDERHOUD (ONVOLLEDIG EN NIET ACTUEEL).....	24
5.4	AANVULLEND WENSELIJK ONDERHOUD / AANPASSINGEN IN D-MJOP.....	24

}

Bijlagen:

- 1 Overzicht kosten verduurzamingen per gebouw en afwijkingen energieneutraal
- 2 Overzicht Planmatig Onderhoud per gebouw en afwijkingen interne benchmark

Deze rapportage is in basis in april 2021 opgesteld en in september 2021, mede naar aanleiding van het vaststellen van de uitgevoerde werkzaamheden 2021, geactualiseerd.

1 Algemene samenvatting en inleiding

De MeerJaren Onderhoud Plannen (MJOP) van alle gebouwen die de gemeente Coevorden in beheer heeft zijn geactualiseerd in het najaar van 2020 en begin 2021. Voor het kernbezit zijn de verduurzamingsmaatregelen die RHDHV heeft berekend in de scenario's (energieneutraal in 2030) verwerkt in de MJOP's van de gebouwen. In dit document worden de uitkomsten van D-MJOP (Kernbezit) en MJOP (overig bezit) samengevat.

1.1 Algemeen samenvattend

Algemene samenvatting onderhoudsstaat gebouwen gemeente Coevorden

Risico's op korte termijn als gevolg van onderhoudsstaat (huidige conditie) van gebouwen, gebouwdelen binnen gebouwen en elementen binnen gebouwdelen van gebouwen:

	Veiligheid	Bruikbaarheid	Functievervulling	Vervolgschade
Gebouwen	geen risico	geen risico	geen risico	geen risico
Gebouwdelen	geen risico	geen risico	minimaal risico	beperkt risico
Elementen	geen risico	beperkt risico	beperkt risico	aanzienlijk risico

In tekst:

De gebouwen van de gemeente Coevorden zijn niet onderhevig aan structureel of grootschalig achterstallig onderhoud.

Op gebouwdeelniveau is geen structureel of ernstig verval aanwezig.

Enkele elementen aan gebouwen zijn in matige tot slechte staat van onderhoud. Dit komt echter op beperkte schaal voor en de defecten leiden op korte termijn niet tot onacceptabele veiligheidsrisico's of onacceptabele beperkingen van de bruikbaarheid en functievervulling. Wel is onderhoud op korte termijn op diverse elementen op korte termijn noodzakelijk om technische en financiële vervolgschade te voorkomen.

1.1.1 Analyse samenvattend (cijfers):

Opgenomen in de D-MJOP (kernbezit) en MJOP (overig bezit):

Totaal Planmatig Onderhoud Kern vastgoed

10 jaar: € 5.964.000,-	omgerekend € 596.445,- per jaar
25 jaar: € 14.875.000,-	omgerekend € 595.008,- per jaar

Totaal Planmatig Onderhoud overig vastgoed

10 jaar: € 1.459.000,-	omgerekend € 145.895,- per jaar
25 jaar: € 4.415.000,-	omgerekend € 176.608,- per jaar

Bedragen zijn exclusief BTW

10 jaar betreft 2022 t/m 2031

Totaal kosten verduurzaming kernvastgoed

90% energie neutraal 2021-2030:	€ 6.272.000 , incl. indirecte (ontwerp, advies- en management) kosten. (In D-MJOP)
100% energie neutraal: extra kosten	€ 3.275.000,- vermoedelijke extra kosten incl. indirecte (ontwerp) kosten

Bedragen zijn exclusief BTW

1.2 Toelichtingen. Opbouw rapportage

Hoofdstuk 2, Verduurzaming

In hoofdstuk 2 wordt de verduurzaming toegelicht. Het betreft hier een samenvatting en , indien relevant, een verklaring voor de afwijkingen ten opzichte van de doorrekeningen van Royal Haskoning – DHV. De algemene samenvatting aangaande de verduurzamingsresultaten wordt in hoofdstuk 2.1 toegelicht. De algemene afwijkingen en aandachtspunten ten aanzien van de gehanteerde uitgangspunten worden toegelicht in hoofdstuk 2.2. In hoofdstuk 2.3 worden de resultaten en afwijkingen per gebouw toegelicht.

Hoofdstuk 3, Planmatig Onderhoud

In hoofdstuk 3.1 wordt een samenvatting gegeven van de resultaten van de MJOP en D-MJOP. In hoofdstuk 3.2 worden de uitgangspunten voor de analyses per gebouw en in totaal zoals in de verdere hoofdstukken behandeld uiteengezet. In hoofdstuk 3.3. word de D-MJOP en MJOP per gebouw in hoofdlijnen toegelicht door een globale waarde (kwaliteit) per gebouw te benoemen en de belangrijkste aandachtspunten per gebouw te benoemen.



2 Duurzaamheid kernbezit

2.1 Samenvatting resultaat

Het uitgangspunt van de gemeente Coevorden op basis van de berekeningen van Royal Haskoning DHV (RH-DHV) is om het **gehele kernbezit vastgoed** energieneutraal te laten zijn in 2030.

Met de maatregelen die zijn opgenomen in de huidige D-MJOP wordt ruim 90% van de doelstelling energieneutraal bereikt.

De totale kosten, direct en indirect, voor het realiseren van ruim 90% energieneutraal over het gehele kernvastgoed bedragen ongeveer € 6.300.000,- exclusief BTW. Op basis van prijspeil medio 2021.

De extra kosten, bovenop de bovenstaande bedragen, om 100% energie neutraal kernbezit vastgoed te bereiken in 2030 bedraagt ongeveer € 3.300.000,- exclusief BTW, prijspeil medio 2021. Dit is een aanname van uit de extra maatregelen uit de rapportages van RH-DHV aangevuld met vermoedelijke aanpassingen van scenario's.

In de huidige Duurzame MeerJaren Onderhouds Plannen (D-MJOP) zijn maatregelen opgenomen om de bovenstaande verduurzaming door middel van vastgoed gerelateerde verduurzamingsinvesteringen te bewerkstelligen. De doelstelling van gehele energieneutraliteit wordt met deze maatregelen niet behaald. Dit komt onder andere doordat in de doorrekeningen van RH-DHV ook niet-vastgoed gerelateerde verduurzamingen zijn opgenomen. Deze zijn uiteraard niet in de D-MJOP's opgenomen. Het aandeel van de niet-vastgoed gerelateerde verduurzamingen ten opzichte van de totale verduurzaming is niet bekend. Tevens zijn diverse verduurzamingen vooralsnog niet opgenomen in de D-MJOP om uiteenlopende redenen. (zie hoofdstuk 2.2)

Toelichting: RHDHV heeft in haar onderzoek enkel de verduurzamingsmaatregelen toegepast. In de huidige D-MJOP worden verduurzamingsmaatregelen met groot onderhoud gecombineerd. Hierdoor zijn de verduurzamingsinvesteringen in de doorrekeningen van RHDHV hoger dan de verduurzamingsinvesteringen in de nieuwe D-MJOP.

2.2 Argumenten afwijkingen energieneutraal

Aandachtspunten en overwegingen algemeen:

- Diverse maatregelen vanuit de doorrekening van RH-DHV blijken in de praktijk niet uitvoerbaar. (wordt toegelicht bij de samenvatting van het betreffende gebouw verderop in hoofdstuk 2)
- Diverse maatregelen vanuit de doorrekening van RH-DHV blijken in de praktijk niet het gewenste effect op de energiebesparing te hebben of zijn betreffende het gebruik en de functie van de gebouwen niet effectief of niet wenselijk. (wordt toegelicht bij de samenvatting van het betreffende gebouw verderop in hoofdstuk 2)
- Enkele aannames en uitgangspunten die zijn gehanteerd in de berekeningen van RH-DHV blijken in de praktijk anders te zijn uitgevoerd of niet juist te zijn. (wordt toegelicht bij de samenvatting van het betreffende gebouw verderop in hoofdstuk 2)
- De extra investeringen om, per gebouw, de energieneutraliteit te bereiken zijn niet in verhouding met de besparingen. Uiteraard kan hier wel voor worden gekozen.
- Bij voorgaande argument willen wij tevens opmerken dat de innovatie in de techniek dusdanig snel gaat dat het behalen van minimaal 90% energieneutraliteit bij een besparing vanaf huidige situatie tot situatie na verduurzamen in de nabije toekomst door beperkte modificaties aan gebouwen én aanpassingen van bouwdeelen en installaties wel kan leiden tot energieneutraliteit.

- De maatregelen die in de D-MJOP zijn opgenomen zijn weloverwogen gemaakt en gekozen om een zo optimaal mogelijk en doelgericht energiezuinig gebouw te verkrijgen. Echter zullen de maatregelen nog wel doorgerekend dienen te worden volgens de meest actuele rekenmethodiek en verbruiksgegevens én op basis van de actueel opgenomen maatregelen.
- Als aanvulling op bovenstaande geven wij tevens aan dat de absolute energieneutraliteit van de doorrekeningen van RH-DHV wellicht niet gehaald wordt, mede door niet relevante of niet uitvoerbare aannames in de berekeningen maar ook mede door de gewijzigde rekenmethodiek.

2.3 Duurzaamheid per gebouw

Verschillen in duurzaamheidsmaatregelen en kosten in de D-MJOP ten opzichte van maatregelen in doorrekeningen RH-DHV worden per gebouw op hoofdlijnen toegelicht. Specificaties en details zijn terug te vinden in de D-MJOP en bijbehorende rapportage van het gebouw.

De benoemde percentages energieneutraliteit betreft het aandeel van de energieneutraliteit van maatregelen (reken technisch) in de D-MJOP ten opzichte van de doorrekeningen van RH-DHV. Dit betreft een globale berekening.

2.3.1 10.001.02 Arsenaal Coevorden

Algemeen samenvattend:

Ergieneutraal wordt in de huidige D-MJOP niet behaald. Met plannen die nu in de D-MJOP zijn opgenomen wordt reken technisch ongeveer 70% energieneutraliteit behaald.

Het betreft een monumentaal gebouw met sterke beperkingen ten aanzien van verduurzamen. Een optimaal scenario betreffende de verduurzaming is in de D-MJOP opgenomen. Geadviseerd wordt de bouwkundige en installatietechnische maatregelen toe te passen vanuit de D-MJOP. Dit betreft voornamelijk optimalisaties van de huidige installaties en verbeteringen van afdichtingen en buitenwandopeningen. Het plaatsen van een bio-massa ketel (wel opgenomen in de D-MJOP) is controversieel en het advies is een bio massa gestookte ketel (voorlopig) niet toe te passen. In de komende jaren zal er wellicht nagedacht worden over een collectieve opwekking in de kern van Coevorden waar het Arsenaal eventueel op aan kan sluiten. Tevens zal eventuele innovatie van de techniek in de komende decennia wellicht leiden tot andere mogelijkheden van warmteopwekking. Enkele aandachtspunten en afwijkingen ten opzichte van de eerdere doorrekeningen:

- Het plaatsen van PV panelen op het dak (RH-DHV, 12 m²) levert niet veel op en is lastig / niet uitvoerbaar.
- Vloerisolatie aanbrengen (RH-DHV) is niet in D-MJOP opgenomen, er is reeds vloerisolatie aanwezig. Aangebracht tijdens renovatie 2013 tussen de bestaande constructieve vloer en de vloerverwarming.
- Gevelisolatie binnenzijde buitengevels (RH-DHV) is niet opgenomen in de D-MJOP. Dit is een kostbare investering. Tevens zal ongewenste inbreuk worden gedaan op de monumentale waarde.
- Verwarming door warmtepomp (RH-DHV) niet opgenomen in de D-MJOP. Er is onvoldoende ruimte en capaciteit om een warmtepomp aan te brengen.
- In de D-MJOP is een bio-massa ketel opgenomen om rekentechnisch een verduurzaming te bereiken.
- Volgens opgave is het plaatsen van een bron met warmtepomp in de nabije omgeving niet uitvoerbaar.



Als algemene overweging wordt meegegeven om dergelijk monumentaal bezit niet mee te wegen in de ambitie van totale energieneutraliteit van 2030. Het betreft in het kernbezit alleen dit object.

2.3.2. 10.007.02 MFA Aeldermeent Aalden

Algemeen samenvattend:

Energieneutraliteit met de in de D-MJOP opgenomen maatregelen wordt minimaal 90% behaald (op gebied van vastgoed gerelateerde onderdelen). Dit is afhankelijk van een herberekening met de actuele maatregelen en volgens de actuele rekenmethodiek. In de huidige plannen in de D-MJOP is er echter rekening mee gehouden dat energieneutraliteit niet worden behaald. Dat wordt veroorzaakt door:

- In de doorrekeningen van RH-DHV is een groot deel opwekking door PV panelen opgenomen. Op het dak ontbreekt echter de ruimte voor het aantal gestelde PV panelen. Het ingeschatte maximum aan panelen is opgenomen in de D-MJOP.
- Vervangen lichtstraat door lichtstraat met triple glas na 2030 opgenomen. Deze zit in de verkeersruimte. Vooralsnog warmteafgifte beter inregelen als verduurzaming en beoordelen of extra warmteverlies voor deze ruimte de investering en het rendement billijkt.

2.3.3. 10.008.02 MFA Het Spectrum Dalerpeel

Algemeen samenvattend:

Energieneutraliteit volgens D-MJOP op gebied van vastgoed gerelateerde onderdelen wordt minimaal 90% behaald. Dit is afhankelijk van een herberekening met de actuele maatregelen en volgens de actuele rekenmethodiek. In de huidige plannen in de D-MJOP is er echter rekening mee gehouden dat energieneutraliteit niet worden behaald. Dat wordt veroorzaakt door:

- Vervangen van de glasblokken (kosten vervanging tussen de ca. € 25.000,- en € 35.000,-) niet opgenomen in de D-MJOP in de periode tot 2030. Dit kan wel overwogen worden maar is relatief kostbaar, levert niet veel op en kan eventuele uitdagingen opleveren betreffende de architectonische rechten van het gebouw. Vervanging opgenomen in de D-MJOP in 2034.
- Vervangen van aluminium kozijnen met HR ++ beglazingen door triple glas niet opgenomen in de D-MJOP. Het gebouw is gebouwd in 2005. Dergelijke vervangingen (ter waarde van ongeveer € 200.000,-) in dit stadium van exploitatie (levensduur kozijnen ca. 50 jaar) zijn wellicht niet in verhouding met de voordelen.
- Het aantal aan te brengen panelen volgens berekening RH-DHV kan niet worden behaald ten opzichte van aanwezige bruikbare dakoppervlakte. Maximale aantal panelen dat geplaatst kan worden is opgenomen in D-MJOP.
- Meer decentraal uitvoeren van verduurzaming in het gebouw, betreffende installaties, vanwege het gebruik (fluctuaties inzet en capaciteit per gebouwdeel) geeft een positieve uitwerking op de energiereductie en ook op de eventuele berekeningen.

2.3.4 10.009.02 Dorpshuis Schoonoord

Algemeen samenvattend:

Energieneutraliteit op het gebied van vastgoed gerelateerde onderdelen wordt in de huidige D-MJOP grotendeels behaald. Dit is afhankelijk van een herberekening met de actuele maatregelen (D-MJOP) en volgens de actuele rekenmethodiek. In de huidige plannen in de D-MJOP is er echter rekening mee gehouden dat energieneutraliteit niet geheel wordt behaald.

Afwijkingen ten opzichte van energieneutraliteit en ten opzichte van doorrekening energieneutraal (RHDHV):

- Aanbrengen isolatie schuine dak (RH-DHV) niet/beperkt opgenomen in D-MJOP. Voldoende thermische onderbreking (isolatie) is reeds aanwezig boven plafond. (opgave gemeente Coevorden)
- Een deel van de buitenschil (metselwerk) is geïsoleerd en wordt niet na-geïsoleerd. De kans op vervolgschade is groot en het bij-isoleren levert niet de gewenste (relevante) energiereductie op.
- Isoleren van kelderwand niet opgenomen. Deze kelder lijkt nauwelijks te worden gebruikt en de vloer wordt wel geïsoleerd. Isoleren van kelderwand levert onvoldoende energie verbruik reducerend effect.
- Meer decentraal uitvoeren van verduurzaming betreffende installaties (warmteopwekking en WTW) vanwege het gebruik (fluctuatie per gebouwdeel) geeft een positieve uitwerking op de energiereductie en ook op de eventuele berekeningen.

2.3.5 30.007.02 Sporthal Grootveld Dalen **Algemeen samenvattend:**

Er is geen doorrekening van RH-DHV. Er is een doorrekening van een ander bedrijf. Momenteel zijn er al diverse werkzaamheden vanuit de D-MJOP in uitvoering.

Energieneutraliteit kan nagenoeg behaald worden. Dit is afhankelijk van een herberekening met de actuele maatregelen en volgens de actuele rekenmethodiek.

2.3.6 30.008.02 Sporthal de Goorn Oosterhesselen **Algemeen samenvattend:**

Energieneutraliteit kan grotendeels behaald worden. Dit is afhankelijk van een herberekening met de actuele maatregelen (D-MJOP) en volgens de actuele rekenmethodiek. In de huidige plannen in de D-MJOP is er echter rekening mee gehouden dat energieneutraliteit niet geheel kan worden behaald. Dat wordt veroorzaakt door de volgende afwijkingen op eerdere doorrekeningen (RHDHV):

- Algemeen ten opzichte van doorrekeningen RH-DHV:
 - Dakconstructie/dakschil is reeds geïsoleerd door isolatie op plafond. Dit dient nog wel te worden verbeterend (dikte en afdichtingen).
 - De spouwmuren zijn geïsoleerd. Er zijn echter bedenkingen bij de kwaliteit hiervan (zie rapportage D-MJOP).
- Vervangen van beglazingen niet opgenomen. Bestaande beglazingen zijn ook isolerend. Vervanging levert onvoldoende rendement. Na 2030 wel opgenomen.
- Het concept dat is opgenomen in de D-MJOP betreffende de warmte opwekking en – distributie levert wellicht iets meer verduurzaming op dan het verbeteren van de buitenschil isolatie in combinatie met de wijze van verwarmingen (soort opwekking en afgifte) maar levert meer efficiëntie en vergt significant lagere investeringen.

2.3.7 30.009.02 Sporthal Schoonoord **Algemeen samenvattend:**

Energieneutraliteit kan grotendeels behaald worden. Dit is afhankelijk van een herberekening met de actuele maatregelen en volgens de actuele rekenmethodiek. In de huidige plannen in de D-MJOP is er echter rekening mee gehouden dat energieneutraliteit niet geheel wordt behaald. Dat wordt veroorzaakt door:

- Onvoldoende ruimte op dak om totaal aantal PV panelen volgens berekening RH-DHV te plaatsen

- Niet isoleren van baksteen gevels. Levert voorsnog niet gewenste rendement op in combinatie met wijze van verwarmen sporthal.
- Alternatieve manier van verwarmen. Efficiënter met betrekking tot gebruik.

2.3.8 30.010.02 Sporthal Broekveld Sleen

Algemeen samenvattend:

Energieneutraliteit wordt in de D-MJOP plannen niet behaald. Volledig inzicht kan worden verkregen door een herberekening met de actuele maatregelen en volgens de actuele rekenmethodiek. In de huidige plannen in de D-MJOP is rekening mee gehouden dat energieneutraliteit niet wordt behaald. Dat wordt veroorzaakt door:

- Vervangen van bestaande isolerende beglazingen door nog beter isolerende beglazingen niet voor 2030 in D-MJOP opgenomen. Levert onvoldoende rendement
- In plannen van RH-DHV staat voor ruim € 800.000,- zonnepanelen buiten het gebouw. Dit is niet meegenomen in de verduurzaming in de D-MJOP. Deze bedragen zijn wel in de totaal overzichten opgenomen. Zonder een groter aandeel van opwekking is energieneutraliteit niet te behalen. Echter is het niet de verwachting dat een dergelijk groot volume aan PV panelen noodzakelijk is om een energieneutraal gebouw te verkrijgen.
- Geen PV panelen in het verticale vlak opgenomen in de D-MJOP. Dit lijkt moeilijk uitvoerbaar, heeft naar beperkt rendement en heeft esthetisch verregaande consequenties.
- Vervangen van kozijnen door aluminium met HR ++ beglazing (in huidige situatie ook grotendeels isolerende beglazingen aanwezig) levert onvoldoende rendement op en is niet opgenomen in de D-MJOP. Wel is opgenomen om de enkele beglazingen in de aluminium ramen en puiken te vervangen door HR ++ beglazingen.

2.3.9 50.006.02 Hof van Coevorden

Algemeen samenvattend:

Energieneutraliteit wordt met maatregelen in de D-MJOP nagenoeg behaald. Dit is afhankelijk van een herberekening met de actuele maatregelen en volgens de actuele rekenmethodiek. In de huidige plannen in de D-MJOP is er echter rekening mee gehouden dat energieneutraliteit niet worden behaald. Dat wordt veroorzaakt door:

- Tourniquet plaatsen niet opgenomen in de D-MJOP. Levert nauwelijks energiebesparing op en vergt ook energie. Herooverwegen bij nieuwe doorrekening
- Verduurzamingen in groot keuken grand café niet separaat opgenomen. Totale vervanging van grootkeuken, inclusief mogelijke verduurzaming grootkeuken, valt wel binnen de scope (2026)
- Sedumdak verwijderen en vervangen door extra geïsoleerd dak niet opgenomen in D-MJOP. Wellicht een rekentechnische positieve invloed op verduurzaming maar in de praktijk niet.
- PV panelen plaatsen op verticale vlak deels opgenomen. Niet op alle gevelvlakken wenselijk betreffende uitstraling en nauwelijks uitvoerbaar. Kosten bovendien erg hoog.
- Aantal PV cellen op platte dak maximaal meegenomen in de D-MJOP maar niet in de aantallen die opgenomen zijn in de doorrekeningen van RH-DHV. De aantallen vanuit de berekening van RHDHV lijken niet haalbaar in verhouding met dakoppervlak, door onder andere overige opstellen (installaties) , bereikbaarheid panelen en opstellen en schaduwwerking



2.3.10 50.008.02 Fort Verlaat (gemeentewerf en stallingsloods)

Algemeen samenvattend:

Energieneutraliteit wordt met maatregelen in de D-MJOP nagenoeg of geheel behaald. Dit is afhankelijk van een herberekening met de actuele maatregelen en volgens de actuele rekenmethodiek. In de huidige plannen in de D-MJOP is er echter rekening mee gehouden dat energieneutraliteit niet geheel wordt behaald. Dat wordt veroorzaakt door:

- Systeem met IR verwarming in werkplaatsen. Indien in deze gehele ruimte een permanente temperatuur behaald moet worden waaronder gewerkt kan worden dan is extra isolatie van buitenschil en het grootschalig aanpassen van de warmteopwekking en distributie noodzakelijk.

2.3.11 70.021.02 MFA Ravelijn Coevorden

Algemeen samenvattend:

Energieneutraliteit wordt met maatregelen in de D-MJOP nagenoeg behaald. Dit is afhankelijk van een herberekening met de actuele maatregelen en volgens de actuele rekenmethodiek.

Tevens zal met betrekking tot dit gebouw een voorbehoud gemaakt kunnen worden inzake de eventuele herbestemming van de locatie en het gebouw versus het grootschalig renoveren en verduurzamen.



3 Planmatig Onderhoud

3.1 Samenvatting resultaat

De D-MJOP's zijn opgesteld naar aanleiding van actuele inspecties die zijn uitgevoerd tussen oktober 2020 en februari 2021.

De reserveringen voor planmatig onderhoud aan alle gebouwen, dus zowel kernbezit vastgoed als het overige vastgoed zijn verwerkt in de D-MJOP (kernvastgoed) en MJOP (overig vastgoed). De totaal bedragen voor planmatig onderhoud over alle gebouwen bedraagt voor de komende 10 jaar € 6.700.000,-. Dat betekent een gemiddelde van ongeveer € 670.000,- per jaar exclusief BTW. Dat is meer dan op dit moment jaarlijks wordt gereserveerd voor planmatig onderhoud. De verklaring hiervoor is voornamelijk dat enkele vervangingen van elementen met hoge kosten vervroegd worden uitgevoerd als gevolg van de verduurzamingsplannen. Tevens is er vastgoed waarbij geen intensief onderhoud in de afgelopen ca. 10 jaar heeft plaatsgevonden waar dit in de komende jaren wel is opgenomen in de D-MJOP.

Diverse gebouwen zijn met elkaar vergeleken in een interne benchmark. De indeling van deze benchmark is in de bijlagen (financiële overzichten) weergegeven. Indien relevant is de afwijking van de benchmark bij het desbetreffende gebouw benoemd en indien mogelijk verklaard.

3.2 Aandachtspunten en samenvattingen planmatig onderhoud per gebouw

Voor alle gebouwen is de status kort toegelicht en zijn eventuele aandachtspunten kort toegelicht.

De algehele samenvattende beoordeling is geclusterd op de onderdelen exterieur, interieur en installaties.

De volgende kwalificaties worden toegepast:

<u>Goed</u>	<i>Er zijn geen of zeer beperkt defecten/schades aangetroffen waarbij op korte termijn onderhoud noodzakelijk is om risico's en prestatieverval conform onderhoudsbeleid (zie handboek versie 1.3) uit te sluiten.</i>
<u>Redelijk</u>	<i>Er zijn beperkt defecten/schades aangetroffen waarbij op korte termijn onderhoud noodzakelijk is om risico's en prestatieverval conform onderhoudsbeleid (zie handboek versie 1.3) uit te sluiten.</i>
<u>Matig</u>	<i>Er zijn diverse defecten/schades aangetroffen, of diverse defecten op grote schaal aangetroffen waarbij op korte termijn onderhoud noodzakelijk is om risico's en prestatieverval conform onderhoudsbeleid (zie handboek versie 1.3) uit te sluiten.</i>
<u>Slecht</u>	<i>Er zijn ernstige defecten/schades aangetroffen waarbij direct onderhoud of in ieder geval op korte termijn onderhoud noodzakelijk is om risico's en prestatieverval conform onderhoudsbeleid (zie handboek versie 1.3) uit te sluiten.</i>

Bij de aandachtspunten wordt gebruik gemaakt van de termen:

- o *Korte termijn:* Globaal is dit een termijn van 1 tot 3 jaar
- o *Middellange termijn:* Globaal is dit een termijn van tussen de 4 en 7 jaar



3.2.1 10.001.02 Arsenaal Coevorden

Conditie exterieur	matig
Conditie interieur	redelijk
Conditie installaties	goed

Het gebouw is in 2013 gerenoveerd en de huidige status is redelijk. Het gebouw is in 2013 betreffende het interieur en de installaties gerenoveerd. Het betreft een monument waardoor er beperkingen aan het onderhoud zijn maar waarbij ook kan worden gesteld dat onderhoud relatief intensief is.

Aandachtspunten:

- Pannendaken behoeven extra onderhoud op korte tot middellange termijn
- Schilderwerk en houten ondergrond aan enkele delen aan voorzijde en zijgevels is matig tot slecht. Op korte termijn onderhoud noodzakelijk
- Scheurvorming binnenwanden, monitoren

3.2.2 10.004.02 Toiletgebouw Haven Coevorden

Conditie exterieur	redelijk
Conditie interieur	goed
Conditie installaties	goed

3.2.3 10.007.02 MFA Aeldermeent Aalden

Conditie exterieur	redelijk
Conditie interieur	redelijk
Conditie installaties	goed

Aandachtspunten:

- Diverse slijtage binnenzijde afwerkingen, diverse vervangingen op korte termijn
- *Glasbreuk buitenzijde en divers slecht liggend schilderwerk buiten, is in 2021 hersteld*
- Dakbedekking deels geïnspecteerd

3.2.4 10.008.02 MFA Spectrum Dalerpeel

Conditie exterieur	redelijk
Conditie interieur	matig
Conditie installaties	redelijk

Aandachtspunten:

- Schilderwerk gevelbekledingen in slechte staat. Onderhoud op korte termijn

- Afwerkingen fietsenbergingen. Op middellange termijn onderhoud
- Diverse slijtage binnenafwerkingen, vervanging op korte termijn
- Grootkeuken dorps huis in matige staat, vervanging van keuken op korte termijn

3.2.5 10.009.02 Dorpshuis Schoonoord

Conditie exterieur	matig
Conditie interieur	redelijk
Conditie installaties	redelijk

Aandachtspunten:

- Dakbedekkingen overlagen of vervangen op korte termijn
- Diverse binnenvloerafwerkingen vervangen op korte termijn
- Diverse overige afwerkingen binnen herstellen op korte termijn

3.2.6 10.011.02 Muziekkapel Aalden

Conditie exterieur	goed
Conditie interieur	
Conditie installaties	

3.2.7 20.010.02 Gemeentewerf Zweeloo

Conditie exterieur	matig
Conditie interieur	matig
Conditie installaties	redelijk

Aandachtspunten:

- Goten bijgebouwen vervangen op korte termijn
- Vervolgonderzoek sterke corrosie geveldelen (waterslagen en achterliggende constructie) hoofdgebouw op korte termijn
- Verwijderen oude windturbine op korte termijn
- Vervolgonderzoek en aanpassingen/vervangingen voertuigstalling betreffende overheaddeuren en vloeren op korte termijn
- Divers onderhoud aan buiten zijde op korte termijn uit te voeren.

Benchmark:

De totaal onderhoudskosten van deze gemeentewerf zijn lager dan de gemiddelde benchmark. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er veel bebouwd oppervlak is. Ook van gebouwen die relatief weinig onderhoud behoeven. De totale onderhoudskosten voor alle gebouwen wordt echter verdeeld over het totaal Bruto Vloer Oppervlak (BVO).

3.2.8 30.005.02 Gymzaal Parkschool

Conditie exterieur	goed
Conditie interieur	goed
Conditie installaties	goed

3.2.9 30.007.02 Sporthal Grootveld Dalen

Conditie exterieur	matig
Conditie interieur	matig
Conditie installaties	matig

Aandachtspunten:

- Tribune vervangen op korte tot middellange termijn
- Zakwand vervangen op korte termijn
- Vloerafwerking sportzaal vervangen op korte termijn
- Onderhoud aan diverse geveldelen en schilderwerk op korte termijn
- Diverse installatiedelen verouderd, vervangingen op korte tot middellange termijn
- Diverse afwerkingen van wanden en vloeren onderhevig aan slijtage en defecten.
Vervangingen op korte tot middellange termijn

Benchmark:

De totaal onderhoudskosten van deze sporthal zijn lager dan de gemiddelde benchmark. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het verhogende aandeel in de benchmark van sporthal Schoonoord. Onderhoudstechnisch is de sporthal de Grootveld wat kosten betreft niet afwijkend

3.2.10 30.008.02 Sporthal De Goorn Oosterhesselen

Conditie exterieur	matig
Conditie interieur	matig
Conditie installaties	matig

Aandachtspunten:

- Slechte/onvoldoende na isolatie spouwmuren.
- Onvoldoende afdichtingen metselwerk, foutieve details.
- Vervangen voegwerk schoorsteen op korte termijn.
- Diverse onderhoudswerkzaamheden exterieur op korte termijn.
- Interieur is sterk verouderd en gedateerd, vervangingen op middellange termijn tot lange termijn.
- Veroudering installatiedelen opwekking, vervangen op middellange termijn.

Benchmark:

De totaal onderhoudskosten van deze sporthal zijn lager dan de gemiddelde benchmark. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het verhogende aandeel in de benchmark van sporthal Schoonoord. Onderhoudstechnisch is de sporthal de Goorn wat kosten betreft niet afwijkend

3.2.11 30.009.02 Sporthal Schoonoord

Conditie exterieur	matig
Conditie interieur	matig
Conditie installaties	matig

Aandachtspunten:

- Dakbedekkingen in slechte tot slechte staat, vervangingen op korte termijn.
- Binnenvloerafwerkingen in matige tot slechte staat. Diverse vervangingen op korte termijn.
- Dak ventilatoren in matige staat, vervanging op korte termijn.
- Binnen afwerkingen en sanitaire voorzieningen verouderd en gedateerd. Vervangingen op middellange termijn
- Diverse installatiedelen onderhevig aan leeftijdsverval. Diverse vervangingen op korte tot middellange termijn.

Benchmark:

De totaal onderhoudskosten van deze sporthal zijn veel hoger dan de gemiddelde benchmark. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de grote ingreep op asbestsanering en het aandeel onderhoud op het aanbrengen van nieuwe dakplaten (groot deel wordt toegekend aan verduurzaming maar de beplatingen/afwerkingen zelf niet).

3.2.12 30.010.02 Sporthal Broekveld Sleen

Conditie exterieur	matig
Conditie interieur	matig
Conditie installaties	matig

Aandachtspunten:

- Dakbedekkingen in matige tot slechte staat, vervangingen op korte termijn.
- Diverse gevelonderhoud vanwege defecten en slijtage op korte termijn.
- Diverse installatiedelen warmteopwekking verouderd, vervangingen op korte termijn.
- Houten sportvloer in matige staat, onderhoud op korte termijn
- Diverse vloerafwerkingen matig, vervanging op korte en middellange termijn

3.2.13 50.001.02 Brandweerkazerne Coevorden

Conditie exterieur	goed
Conditie interieur	redelijk
Conditie installaties	redelijk

Aandachtspunten:

- Dakbedekkingen onderhevig aan slijtage. Vervangen op middellange termijn.
- Slijtage vloerafwerkingen, vervangen op middellange termijn.

- Diverse verouderingen warmteopwekking en warmteopslag, vervangen op korte en middellange termijn
- Reinigingswerkzaamheden aan buitengevels op korte termijn
- Loszittende wandtegels: vervangingen op korte termijn.

Benchmark:

De totaal onderhoudskosten van deze brandweerkazerne zijn veel hoger dan de gemiddelde benchmark. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat deze brandweerkazerne veel groter is dan de andere kazernes waardoor er relatief grote installaties (die ook relatief duurder zijn) meer kostbare afwerkingen (meer overheaddeuren) in het gebouw aanwezig zijn.

3.2.14 50.002.02 Brandweerkazerne Schoonoord

Conditie exterieur	goed
Conditie interieur	redelijk
Conditie installaties	redelijk

Aandachtspunten:

- Warmte opwekking installaties verouderd, vervangingen op korte termijn.

3.2.15 50.003.02 Brandweerkazerne Sleen

Conditie exterieur	goed
Conditie interieur	redelijk
Conditie installaties	redelijk

Aandachtspunten:

- Splitsysteem verouderd, vervanging op korte termijn.
- Vloerafwerkingen slijtage, vervangen op korte termijn
- Beschadigingen binnenschilderwerken. Herstel op korte termijn.
- Veroudering warmteopwekking en distributie systeem. Vervangingen op korte termijn

3.2.16 50.004.02 Brandweerkazerne Zweeloo

Conditie exterieur	matig
Conditie interieur	redelijk
Conditie installaties	redelijk

Aandachtspunten:

- Buitenschilderwerk en ondergronden garage achter in slechte staat. Onderhoud op korte termijn.
- Voegwerk garage achter op diverse delen matig tot slecht. Vervanging op middellange termijn
- Buitenschilderwerk hoofdgebouw matig. Onderhoud op korte termijn.
- Gevelkachels (gasgestookt) garage achter vervangen op korte termijn.

De garage die achter het hoofdgebouw staat wordt mede gebruikt door het UMCG. Het gebouw is in matige tot slechte staat. Het gebouw is betreffende noodzakelijk

onderhoud meegenomen in de MJOP. Overwogen dient te worden de ruimte drastisch te renoveren of te amoveren. De garage in het achterste deel van het hoofdgebouw wordt niet gebruikt.

Benchmark:

De totale onderhoudskosten van deze brandweerkazerne zijn lager dan de gemiddelde benchmark. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er onlangs een kwaliteitsverhogende ingreep in de installaties en in het interieur is uitgevoerd. In de overzichten is ook te zien dat het onderhoud in de komende 10 jaar beduidend lager is maar in de periode van 25 jaar weer nivelleert naar een gemiddelde conform benchmark.

3.2.17 50.005.02 Brandweerkazerne Zwinderen

Conditie exterieur	matig
Conditie interieur	goed
Conditie installaties	goed

Aandachtspunten:

- Houtwerk en schilderwerk buitenzijde in slechte staat. Onderhoud op korte termijn.

Benchmark:

De totaal onderhoudskosten van deze brandweerkazerne zijn lager dan de gemiddelde benchmark. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er onlangs een kwaliteit verhogende ingreep in de installaties en in het interieur is uitgevoerd. In de overzichten is ook te zien dat het onderhoud in de komende 10 jaar beduidend lager is maar in de periode van 25 jaar weer nivelleert naar een gemiddelde conform benchmark.

3.2.18 50.006.02 Hof van Coevorden

Conditie exterieur	goed
Conditie interieur	redelijk
Conditie installaties	redelijk

Aandachtspunten:

- Dakbedekkingen vertoont schades. Plaatselijk herstel op korte termijn.
- Diverse schades in en aan grootkeuken. Divers herstel op korte termijn.
- Systeemplafond vertonen in school, toiletten gemeentehuis en grootkeuken diverse schades. Diverse vervangingen op korte termijn.
- In diverse verkeersruimten slijtage en verwerking van vloerbedekkingen. Vervangingen op korte en middellange termijn.
- Vanwege ouderdom en slijtage diverse vervangingen van onderdelen warmteopwekking en warmtedistributie op middellange termijn.
- Vervuilingen buitengevels, divers reinigingswerk en herstel op korte termijn.

3.2.19 50.007.02**Gemeentehuis AK 4****Coevorden**

Conditie exterieur	
Conditie interieur	goed
Conditie installaties	goed

Aandachtspunten:

- Diverse slijtage binnen afwerkingen. Onderhoud en vervangingen op korte en middellange termijn.
- Slijtage tapijt afwerkingen, vervangingen op korte termijn
- Binnenschilderwerk uitvoeren op korte termijn.

3.2.20 50.008.02**Fort Verlaat Coevorden**

Conditie exterieur	redelijk
Conditie interieur	matig
Conditie installaties	matig

Aandachtspunten:

- Metalen hemelwaterafvoeren corroderen, vervangen op korte termijn.
- Defecten aan gevelonderdelen, plaatselijk herstel op korte termijn
- Defecten aan metalen constructiedelen en vloeren. Plaatselijk herstel op korte termijn.
- Asbestsanering plafonds op korte tot middellange termijn.
- Slijtage vloerafwerkingen. Diverse delen vloerafwerkingen vervangen op korte termijn.

Benchmark:

De totaal onderhoudskosten van dit gebouw zijn in de eerste 10 jaar hoger dan de gemiddelde benchmark. Dit wordt in de eerste plaats bewerkstelligd doordat deze werkplaats in de totale benchmark de meest onderhoud intensieve is en daarnaast is er relatief veel verblijfsruimte ten opzichte van onderhoudsvriendelijke opstallen. Tevens is het een relatief groot en onderhoudsintensief terrein waar onderhoud aan bestratingen moet worden uitgevoerd.

3.2.21 50.009.02**Pompgebouw en stallingsloods****Coevorden**

Conditie exterieur	redelijk
Conditie interieur	goed
Conditie installaties	goed

Aandachtspunten:

- Lekkage kelder, vervolgonderzoek en herstel op korte termijn.
- Dakbedekkingen in matige staat, vervangingen op korte termijn.
- Diverse defecten aan binnen- en buitenschilderwerk. Onderhoud op korte of middellange termijn.

3.2.22 63.250.60 Stalling werkmaterieel Coevorden

Conditie exterieur	redelijk
Conditie interieur	matig
Conditie installaties	matig

Aandachtspunten:

- Diverse defecten vloerafwerkingen tegels. Vervangen op korte tot middellange termijn.
- Diverse slijtage en defecten linoleum vloerafwerkingen , vervangen op korte tot middellange termijn.
- Veroudering en defecten ventilatiesysteem. Vervangen op korte termijn.

3.2.23 63.250.60/ Baarhuisje Coevorden

Conditie exterieur	matig
Conditie interieur	matig
Conditie installaties	

Aandachtspunten:

- Diverse schades aan buitenkozijnen metaal. Herstel op korte termijn.
- Voegwerk van enkele vlakken nog niet aangevuld. Uitvoeren op korte termijn.
- Schades aan schilderwerken en ondergronden beton. Plaatselijk herstel op korte termijn.

3.2.24 70.005.02 Synagoge Coevorden

Conditie exterieur	matig
Conditie interieur	matig
Conditie installaties	matig

Aandachtspunten:

- Diverse delen voegwerk matig tot slecht. Vervangen voegwerk (deels) op korte tot middellange termijn. Door de monumentale status aan het gebouw blijft herstel beperkt en zal de conditie van het monumentale bepalende voegwerk minder zijn.
- Diverse defecten pannendaken. Plaatselijk herstel op korte termijn. Door monumentale status is algehele vervanging van de pannen niet gewenst en/of niet toegestaan waardoor een beperkte kwaliteit zal blijven bestaan.
- Sterke vervuiling en verwerking buitenkozijnen. Reinigen en herstel op korte termijn.
- Veroudering warmte opwekking systeem. Vervangen op korte termijn.
- Defecten aan diverse exterieur onderdelen. Onderhoud op korte termijn.

3.2.25 70.021.02 MFA Ravelijn Coevorden

Conditie exterieur	matig
Conditie interieur	matig
Conditie installaties	matig



Aandachtspunten:

- Diverse gebreken en verwerking aan metalen en kunststof puien. Herstel en reinigen op korte termijn.
- Asbestsanering exterieur op korte termijn.
- Luchtbehandelingsinstallatie, ventilatie installaties en warmteopwekking en –distributie verouderd en defect. Vervangen van onderdelen op korte termijn.
- Binnen afwerkingen diverse defecten, verwerking en vervuilingen. Algehele modificatie of groot onderhoud binnenzijde op korte tot middellange termijn.
- Verwerking en defecten van dakbedekkingen. Vervangen dakbedekkingen op korte termijn.
- Diverse defecten buitenschilderwerken. Onderhoud op korte termijn.



4 Investeringsen verduurzamen versus nieuwbouw

4.1 Samenvatting resultaat

In de overzichten van hoofdstuk 4.2. zijn diverse kosten met betrekking tot onderhoud, verduurzamen en vervangende nieuwbouw in een totaal vergelijk weergegeven. Het vergelijk betreft alleen de relevante gebouwen waarbij nieuwbouw logischerwijs een eventuele overweging zou kunnen zijn. MFA Het Spectrum en het Hof van Coevorden zijn bijvoorbeeld te nieuw en MFA Aeldermeent is én te nieuw en heeft te maken met meerdere eigenaren waarbij gedeeltelijke nieuwbouw vooralsnog niet logisch wordt geacht.

- Bij de BVO nieuwbouw is een inschatting gemaakt van het te verwachten oppervlak BVO dat benodigd is om de noodzakelijke functies in het gebouw te huisvesten. Tevens is hier in enkele gevallen rekening gehouden met efficiëntere indelingen en efficiënter gebruik van ruimten. Het concreet benodigd aantal BVO zal in een PvE verder vormgegeven dienen te worden waardoor onderstaande bepalingen nauwkeuriger worden.
- De onderhoudskostenreductie betreft een prognose van de structurele verlaging in onderhoudskosten door duurzamere nieuwbouw te plegen.
- De vervallen investeringen betreffen diverse investeringen die nu in de D-MJOP van de gebouwen is opgenomen zoals het renoveren en moderniseren van sanitaire ruimten, het grootschalig aanpakken van interieurafwerkingen en het verminderen (verlagen) van frequentie groot onderhoud en vervangingen in de komende 25 jaar. Dit betreft een inschatting op basis van de posten die nu in de D-MJOP zijn opgenomen op hoofdlijnen.
- De kengetallen die voor de investeringskosten nieuwbouw zijn gebruikt komen uit de VAO database (Vastgoed Adviseurs Online) op basis van referentiegebouwen.
- Voor het vergelijk is er vanuit gegaan dat de gebouwen eenzelfde energiebehoefte hebben na investering in duurzaamheid of in het scenario nieuwbouwvariant.
- De totaal lasten berekening (scope) betreft een exploitatie van 25 jaar.



4.2 Doorrekeningen en vergelijkingen per gebouw

Kern vastgoed gemeente Coevorden								
Gebouw	Gebouw	BVO bestaand	BVO nieuwbouw	Onderhoudskosten reductie (25 jaar)	Vervallen investeringen	Verduurzaming D-MJOP	Nieuwbouw kengetallen	nieuwbouw minus besparing en verduurzamen
10.009.02-2020	Dorpshuis Schoonoord incl BibliotheekKerklaan 10	1381	1200	€ 150.000	€ 75.000	€ 489.790	€ 1.500.000	€ 785.210
30.007.02-2021	Sporthal Grootveld (excl. v.v.)Oude Dalerveensestraat 30b	2469	2000	€ 250.000	€ 220.000	€ 841.180	€ 3.100.000	€ 1.788.820
30.008.02-2021	Sporthal De GoornEdveensweg 15	1736	1700	€ 212.500	€ 386.000	€ 469.540	€ 2.635.000	€ 1.566.960
30.009.02-2020	Sporthal Schoonoord zonder KSCSportparklaan 55	1600	1700	€ 212.500	€ 587.000	€ 736.501	€ 2.635.000	€ 1.098.999
30.010.02-2021	Sporthal BroekveldOldenhoffstraat 7	1950	1700	€ 212.500	€ 504.000	€ 600.001	€ 2.635.000	€ 1.318.499
50.008.02-2021	Gemeentewerf + Stallingsloods CoevordenMorseweg 2 (alleen hoofdgebouw van 1200 m2)	1200	1000	€ 125.000	€ 150.000	€ 339.327	€ 950.000	€ 335.673
70.021.02-2020	MFA RavelijnLinthorst Lomanlaan	2630	1600	€ 225.000	€ 294.000	€ 883.839	€ 2.000.000	€ 597.161
bedragen zijn exclusief BTW								

In bovenstaande overzicht zijn de netto (relatieve) kosten voor de verduurzaming vergeleken met eventuele essentiële nieuwbouw:

- Alleen de gebouwen waarbij een vergelijkingen nuttig zijn (en behoren tot het kernbezit) zijn opgenomen.
- De BVO nieuwbouw zijn gereduceerde BVO ten opzichte van de bestaande bouw omdat er meer efficiëntie kan worden gecreeerd en omdat uit de huidige bebouwing blijkt dat er overbodige ruimte aanwezig is. Dit zijn veelal inschattingen.
- De reductie van onderhoudskosten is gebaseerd op het laagste benchmarkgetal minus een afronding te hanteren voor het onderhoud in de komende 25 jaar. Let wel dat het een afronding betreft. Er zal immers in de nieuwbouw variant een onderhoud minder intensief (onderhoudsvrijer) gebouw worden gerealiseerd ten opzichte van de nieuwbouw.
- De vervallen investeringen bedragen investeringen in de bestaande bouw zoals sanitairrenovaties. Het betreft investeringen die bij een nieuwbouwcomplex in de eerste 25 jaar in het geheel niet voorkomen (en een langere investeringsinterval hebben dan 40 jaar).
- Het nieuwbouw kengetal is in basis overgenomen vanuit de VEX type berekeningen vanuit de database van AVO.
- Opgemerkt dient te worden dat bij de renovatie en verduurzaming er nog steeds sprake is van een gebouw dat reeds verouderd is. Dat betekent dat vervangen nieuwbouw wellicht nog steeds dient te worden overwogen na een periode van (ongeveer/bij benadering 25 tot 40 jaar).



5 Overige kosten onderhoud in D-MJOP

5.1 Samenvatting resultaat

In de volgende hoofdstukken zijn de overige kosten vanuit de D-MJOP en MJOP van de diverse gebouwen opgegeven en waar nodig toegelicht.

5.2 Actueel Correctief Dagelijks Onderhoud (deel vanuit inspecties)

In de D-MJOP en MJOP zijn bij de gebouwen kosten opgenomen voor het herstellen van gebreken op basis van het budget dagelijks onderhoud. Het betreft hier veelal preventieve en correctieve maatregelen die geen urgentie hebben en veelal door de medewerkers van de gemeente Coevorden danwel hun onderhoudspartners worden uitgevoerd. Het budget dat hiervoor is opgenomen bedraagt voor de komende 10 jaar € 65.000,- exclusief BTW. In 2022 ten behoeve van het herstel een post van € 13.500,- op te nemen en vervolgens per jaar een gemiddelde van € 5.700,-. De post kan worden ondergebracht bij Dagelijks Onderhoud. Het budget is in de bedrijfsvoering van de gemeente Coevorden elders ondergebracht en maakt geen deel uit van de MJOP en D-MJOP.

De maatregelen die in de D-MJOP en MJOP zijn opgenomen onder deze fundscode (Dagelijks Onderhoud fundscode 20-29) dienen echter wel concreet beoordeeld en opgedragen te worden ten einde de gebreken die er aan ten grondslag liggen te verhelpen.

Het advies is derhalve om per gebouw deze maatregelen te beoordelen en te bepalen of deze direct worden opgedragen óf worden verplaatst naar contractonderhoud of planmatig onderhoud (in D-MJOP en MJOP) óf dat deze maatregelen en kosten onder een ander budget worden opgevoerd en derhalve kunnen worden verwijderd uit de D-MJOP en MJOP.

5.3 Contractueel Preventief Onderhoud (onvolledig en niet actueel)

Gemiddeld is er een post van ongeveer € 104.000,- exclusief BTW opgenomen voor contractueel onderhoud (fundscode 30-39) aan alle gebouwen. Deze bedragen zijn voornamelijk overgenomen vanuit de bestaande MJOP's en door kengetallen toe te kennen vanuit de database. Gesteld dient te worden dat deze bedragen niet geheel volledig zijn en het totale noodzakelijke contractonderhoud niet dekken. Tevens zijn de bedragen per locatie en per contract niet actueel. Geadviseerd wordt om de bestaande contracten te verwerken in de MJOP en D-MJOP bij het betreffende element en/of gebouw.

5.4 Aanvullend wenselijk onderhoud / aanpassingen in D-MJOP

Voor wenselijk onderhoud is in de komende 5 jaar een totaal bedrag van € 30.000,- exclusief BTW opgenomen. Het betreft werkzaamheden om de kwaliteit en duurzaamheid van gebouwen te verduurzamen, niet vallend onder de energetische verduurzaming. Voorbeeld is het plaatsen van een waterontharder vanwege sterk kalkhoudend water of het aanbrengen van een extra ventilatievoorziening vanwege hoge vochtbelasting.