

## STARTNOTA WERKEN DIE VOORTVLOEIEN UIT CONDITIEMETINGEN PATRIMONIUM

<b>ONDERWERP</b>	WERKEN DIE VOORTVLOEIEN UIT CONDITIEMETINGEN PATRIMONIUM
<b>MEERJARENPLAN</b>	MJP000755
<b>LINK MET ANDERE PROJECTEN/ACTIES</b>	MJP001206: vernieuwing dak De Schans - uitvoering
<b>SPONSOR (POLITIEK)</b>	PETER MENDONCK
<b>PROJECTLEIDER (AMBTELIJK)</b>	TINE VAN DOOREN

<b>AFGELEGD TRAJECT</b>	2019 - conditiemetingen gemeentelijke gebouwen
	5 oktober 2020 - CB gunning van Freestone voor de opdracht: "Aanstellen ontwerper voor opmaak en begeleiding bestek voor werken die voortvloeiën uit het meerjarenonderhoudsplan"
	23 november 2020 - CB goedkeuring lijst voor 2021 voor werken die voortvloeiën uit MJOP
	01 maart 2021 - CB goedkeuring lastvoorwaarden en raming van de opdracht: renovatiewerken buitenschil verschillende gebouwen - MJOP 2021
	01 maart 2021 - CB goedkeuring lastvoorwaarden en raming van de opdracht: restauratiewerken buitenschil pastorie - MJOP 2021

### INHOUD - *verplicht onderdeel voor opgestarte projecten in 2020*

#### BESCHRIJVING AS IS

Het vergt veel inspanning om de staat van onze gebouwen in een goede of aanvaardbare toestand te houden. Zonder onderhoud zal een gebouw sneller verouderen en zijn waarde (permanent) verliezen. Gemeente Schilde bezit over een divers patrimonium met belangrijke erfgoed, culturele, historische, gebruik en esthetische waarde.

Op dit moment gebeuren er al verschillende werkzaamheden aan onze gebouwen:

- de ploeg gebouwen binnen de DDW voert ad hoc klein onderhoud en herstellingen uit;
- grote herstellingen en onderhoud worden uitbesteed aan aannemers;
- er zijn onderhoudscontracten met Fluvius, Vinci, ...

De huidige manier van werken volstaat niet en verloopt niet efficiënt: teveel reactief in plaats van preventief, grote onverwachte kosten zorgen voor vertragingen, de dienst der werken is overbevraagd, ...

Daarom is er gekozen om conditiemetingen uit te laten voeren op het gemeentelijk patrimonium. Hierin wordt objectief, genormeerd en eenduidig in kaart gebracht in welke visuele staat onze gebouwen en zijn onderdelen zich bevinden en welke werkzaamheden we kunnen uitvoeren op korte en lange termijn.

Met de gegevens van de conditiemetingen kunnen we een meerjarenonderhoudsplan en specifiek een jaarlijks onderhoudsplan opstellen. Dit gebeurt via het programma O-prognose. Hierin wordt ook de informatie van de conditiemetingen geïmporteerd.

De staat van een gebouw wordt gebaseerd op zijn prioriteiten en risico's: (zie bijlage, figuur 1 en 2)

- veiligheid en gezondheid;
- cultuur historische waarde;
- gebruik en bedrijfsproces;
- functionaliteit en kosten;
- klachtenonderhoud;

- esthetica en techniek;
- energie.

We zullen de komende jaren een inhaalbeweging moeten uitvoeren om onze gebouwen terug in een aanvaardbare staat te brengen (zie bijlage, voorbeeld staat elementen gebouw de Zonnebaars).

De volledige integratie van het OCMW wordt nog voorzien in het meerjarenonderhoudsplan.

Voor 2021 werd een ontwerper aangesteld, Freestone. Freestone zal samen met de patrimoniumbeheerder de werken voor 2021 opvolgen. In november 2020 werd op het college een lijst van geplande werken voor 2021 voorgesteld. Deze lijst werd vooraf met de dienst vrije tijd, dienst der werken, betrokken schepen, patrimoniumbeheerder en diensthoofd grondgebiedzaken besproken.

In maart 2021 worden de eerste bestekken: “renovatiewerken buitenschil verschillende gebouwen - MJOP 2021” en “restauratiewerken buitenschil pastorie - MJOP 2021” op het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad voorgesteld.

---

## VISIE

De meerjarenonderhoudsplanung kadert binnen een efficiënter en duurzamer beleid van het gemeentelijk patrimonium. Door de uitvoering van het meerjarenonderhoudsplan kunnen we ons patrimonium naar een betere staat brengen en dit ook behouden.

We krijgen hierdoor een duidelijk overzicht van de kosten, we kunnen preventief werken in plaats van reactief en er kan inschatting gemaakt worden voor het behouden of afstoten van gebouwen.

Deze actie is gekoppeld aan de volgende SDG:

- duurzame steden en gemeenschappen.

---

## TE BEREIKEN RESULTAAT

Met een meerjarenonderhoudsplan kunnen we de gebouwen terug in een goede staat brengen en efficiënt en planmatig onderhouden. We kunnen de budgetten beter beheeren en onderhoud bundelen over verschillende gebouwen heen.

Hierdoor besparen we kosten, vermindert de werklast van de dienst der werken, is het haalbaar om intern het jaarlijkse onderhoud van onze gebouwen uit te voeren, wordt er meer preventief gewerkt, zullen er minder tijdelijke oplossingen en oplapwerk moeten worden uitgevoerd, ...

---

## INDICATOREN OM TE METEN OF HET RESULTAAT BEREIKT IS

- Jaarlijks is er 750.000 euro voorzien in het budget. We moeten de komende jaren een inhaalbeweging doen voor de onderhoudsplanung van onze gebouwen. We trachten dit jaarlijks budget op het voorziene jaar te benutten of aan te tonen wanneer dit benut zal worden. Door middel van de facturatie en contracten kan de stand van het gebruikte budget worden aangetoond.
- De conditiemetingen geven de staat van de onderdelen van een gebouw weer. Door uitvoering van de werken aan de gebouwen voortvloeiend uit deze conditiemetingen zal de staat van onze gebouwen verbeteren. Door opnieuw conditiemetingen uit te voeren op onze gebouwen, zullen we merken dat de staat en score van de gemeentelijke gebouwen en zijn elementen zal verbeteren.
- Na de uitvoering van werken aan een gebouw zal de lijst met “matig, slechte en zeer slechte conditie” van elementen van een gebouw ingeperkt zijn waardoor het gebouw beter voldoet aan zijn prioriteiten en risico's weergegeven in de matrix. Dit kan worden aangetoond met rapporten onttrokken uit het programma O-prognose. Hierbij kan de vergelijking gemaakt worden tussen een rapport van voor en na de uitgevoerde werken. (zie bijlage voorbeeld rapport Zonnebaars)

---

## TE VERVULLEN RANDVOORWAARDEN

- De werken kunnen uitgesteld worden of verder lopen over meerdere jaren dan in de oorspronkelijke planning werd voorgesteld. Dit gebeurt onder invloed van: de weersinvloeden, planning aannemers, onvoorziene problemen, bijkomende werken, ...
- De verenigingen en gebruikers dienen tijdig op de hoogte gesteld te worden van de planning van de werken, zodat ze hiermee rekening kunnen houden binnen hun eigen werking.

---

## PROCES - enkel indien van toepassing voor opgestarte projecten in 2020

---

### STAKEHOLDERS/DOELGROEP

Het studiebureau stelt jaarlijks de bestekken op voor de werkzaamheden aan de gebouwen en volgt de werken mee op van de aannemers die aangesteld worden voor de verschillende bestekken.

Regionaal Landschap wordt indien van toepassing betrokken voor de renovatie en subsidiering van de gebouwen met erfgoedwaarde.

De renovatie van de gemeentelijke gebouwen heeft invloed op het gebruik van verenigingen en gebruikers van de gebouwen of lokalen.

---

### AANDACHTSPUNTEN VOOR PARTICIPATIE

De patrimoniumbeheerder werkt samen met het studiebureau voor de opmaak van de bestekken. Het studiebureau biedt advies vanuit zijn expertise.

Regionaal landschap informeert en geeft advies over de werkzaamheden en de subsidiemogelijkheden van de betreffende gebouwen gelinkt aan Erfgoed.

Voor de aanvang van de werken vinden er gesprekken plaats met de bestuursleden van de verenigingen. In eerste instantie worden zij geïnformeerd over de planning van de werken voor dat jaar. In een tweede stap worden ze geconsulteerd naar hun visie over de werkzaamheden.

De verschillende gemeentelijke diensten van de betrokken gebouwen en gebruikers/ huurders worden geïnformeerd en tijdig bevraagd over de geplande werken. Indien noodzakelijk wordt er op zoek gegaan naar een tijdelijk ander onderkomen.

De inwoners zullen via de verschillende kanalen zoals info2970, website, sociale media, Schilde Schittert, ... op de geïnformeerd worden over de stand van zaken van de werkzaamheden van de verschillende gebouwen opgenomen in het MJOP.

---

## FINANCIËLE NEERSLAG

---

### RAMING - verplicht onderdeel voor opgestarte projecten in 2020

Jaarlijks wordt voor deze actie 750.000 euro voorzien in het meerjarenplan.

Voor de vernieuwingen van het dak van de Schans wordt er in 2021, 60.000 euro voorzien.

---

### SUBSIDIEMOGELIJKHEDEN

De subsidiemogelijkheden worden jaarlijks per betrokken gebouw onderzocht via subsidiemanager, Fluvius: premies voor lokale besturen, erfgoedpremies, ...

---

### PERSONEELSINZET

De themaconsulent fungeert als projectleider voor de uit te voeren werken en vormt een aanspreekpunt voor het studiebureau, Regionaal Landschap en de gebruikers van de gebouwen.

De dienst der werken wordt betrokken voor advies voor de geplande werken en bekijken de planning van de werken van het MJOP, zodat deze niet overlappen met de eigen geplande werken.

De dienst vrije tijd wordt bevestigd voor de werkzaamheden en subsidies aan gebouwen met verenigingen.

De dienst ruimtelijke ordening wordt geconsulteerd voor de stedenbouwkundige aanvragen.

#### TIMING/PLANNING - *verplicht onderdeel voor opgestarte projecten in 2020*

- Jaarlijks of meerjaarlijks wordt er een bestek opgemaakt voor het aanstellen van een ontwerper voor MJOP.
- Het studiebureau stelt de verschillende bestekken en offertes op voor de renovatie van de verschillende gebouwen.

#### Jaarlijkse planning

- September: gunning bestek: aanstellen ontwerper voor MJOP
- Vanaf oktober: opmaak bestekken renovatiewerken aan de gebouwen voor het komende jaar
- Vanaf januari: uitvoering bestekken renovatiewerken aan de gebouwen

#### SOCIALE TOETS - *enkel indien van toepassing voor opgestarte projecten in 2020*

Niet van toepassing.

#### PRIVACYTOETS - *enkel indien van toepassing voor opgestarte projecten in 2020*

Niet van toepassing.

#### INPUT POP-UP - *verplicht onderdeel voor opgestarte projecten in 2020*

Er is geen input vanuit de Pop-Up winkel.

#### INPUT RAADSCOMMISSIE - *niet van toepassing voor projecten opgestart in 2020*

Niet van toepassing.

BIJLAGEN

Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidentieel geringe gebreken
2	Goede conditie	Incidentieel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering Functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar
4	Matige conditie	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop

Figuur 1: conditiescore gebouwen

Matrix 1									
Prioriteit Risico	Laag 9	8	7	6	5	4	3	2	Hoog 1
Veiligheid/gezondheid							1	2	3
Cultuurhistorische waarde						1	2	3	
Gebruik en bedrijfsproces					1	2	3		
Technische vervolgschade			1	2	3				
Toename klachtenonderhoud			1	2	3				
Beleving, esthetica	1	2	3						

  

Matrix 2									
Prioriteit Risico	Laag 9	8	7	6	5	4	3	2	Hoog 1
Veiligheid/gezondheid							1	2	3
Cultuurhistorische waarde						1	2	3	
Gebruik en bedrijfsproces					1	2	3		
Technische vervolgschade			1	2	3				
Toename klachtenonderhoud			1	2	3				
Beleving, esthetica		1	2	3					

Figuur 2: conditie prioriteiten en risico's