HET UTRECHTS ARCHIEF

NOTA ONDERHOUDSPLAN GEBOUWEN 2022

1. Inleiding

In deze nota onderhoudsplan gebouwen wordt beschreven hoe Het Utrechts Archief het onderhoud van zijn gebouwen heeft geregeld. Eerst worden een aantal begrippen beschreven. Vervolgens wordt de situatie toegelicht van de gebouwen Hamburgerstraat 28 en de Alexander Numankade 199/201. Als laatste worden de gevolgde principes beschreven.
Het daadwerkelijke onderhoudsplan met alle details wordt niet in dit document beschreven. Daarvoor is dit veel te uitgebreid en bovendien wijzigt dit jaarlijks. Het onderhoudsplan wordt bijgehouden in het systeem Humble dat hiervoor speciaal is ingericht. Dit is ook het systeem dat inhoudelijk wordt gecontroleerd door de accountant in relatie tot de jaarrekening.

2. Begrippen en regelgeving

2.1. BBV-regels rondom beheer en onderhoud kapitaalgoederen

2.1.1 BBV-regels

Het BBV geeft een aantal regels met betrekking tot het beheer van kapitaalgoederen.
Binnen de context van deze nota betreft het:

- Verwerking in de begroting en de jaarrekening van een afzonderlijke paragraaf onderhoud kapitaalgoederen.
- Onderscheid van onderhoud in groot onderhoud, klein onderhoud en (vervangings)investeringen.
- Verwerking van klein en groot onderhoud en (vervangings)investeringen.
- Overige regels omtrent verwerking in de balans, de te vormen voorzieningen en de wijze van al dan niet activering en afschrijving.

Het BBV onderscheidt investeringen met een maatschappelijk nut of met een economisch nut. Deze laatste groep genereert een opbrengst of kan worden verkocht. Investeringen met economisch nut moeten worden geactiveerd en afgeschreven. Investeringen met een maatschappelijk nut mogen worden geactiveerd en afgeschreven.

2.1.2 Paragraaf Onderhoud Kapitaalgoederen

Op grond van het BBV bevatten de begroting en de jaarstukken een paragraaf over het onderhoud van kapitaalgoederen. Van de kapitaalgoederen dienen zowel het beleidskader als de daaruit voorvloeiende financiële consequenties en de vertaling daarvan in de begrotingsparagraaf te worden aangegeven.

De jaarlijkse paragraaf onderhoud kapitaalgoederen in de begroting biedt het benodigde inzicht in de planning en budgettering die in dat jaar nodig zijn om de onderhoud-ambities te realiseren. In de paragraaf in de jaarstukken vindt verantwoording plaats over de realisatie van de ambities en ingezette financiële middelen. Als er sprake is van achterstallig onderhoud zal dit worden vermeld in de paragraaf. Daarbij wordt ook aangegeven welke maatregelen worden genomen om deze achterstand in te halen.

2.2. Begrippen en verwerking begroting en jaarrekening

2.2.1 Onderhoud mag niet worden geactiveerd

Onderhoudslasten worden gemaakt om een kapitaalgoed in goede, oorspronkelijke staat te houden, zodat het naar behoren kan functioneren. Onderhoudslasten zijn dus niet van invloed op de vastgestelde gebruiksduur of afschrijvingstermijn. Dit is dus een essentieel verschil met het uitvoeren van een (vervangings)investering, aangezien die leidt tot een verlenging van de gebruiksduur. Indien de componentenbenadering wordt toegepast en het betreffende onderdeel van de materiële vaste activa is afgeschreven (einde gebruiksduur), is er geen sprake van groot onderhoud maar van vervangingsinvesteringen. Een vervangingsinvestering moet dus worden geactiveerd op de balans, maar onderhoud mag daarentegen nooit worden geactiveerd (ook niet als het om grote bedragen gaat). De onderhoudslasten dienen volledig in de (meerjaren)begroting (exploitatie of voorziening) te worden opgenomen.

2.2.2 Groot onderhoud versus klein onderhoud

Daarbij moet onderscheid worden gemaakt tussen groot onderhoud en klein onderhoud. Bij klein onderhoud gaat het om dagelijkse niet voorziene reparaties of jaarlijks terugkerende onderhoudslasten (o.a. preventieve maatregelen en onderhoudscontracten) die nodig zijn om het kapitaalgoed in functionele en veilige staat te houden (tegen een van tevoren vastgesteld kwaliteitsniveau). De noodzaak van het verrichten van groot onderhoud doet zich daarentegen pas na een langere periode van gebruik voor, als gevolg van slijtage. Het gaat hier dus om onderhoud van meer ingrijpende aard, dat in feite betrekking heeft op een langere periode. Met onderhoud van ingrijpende aard kunnen jaarlijks fluctuerende lasten gemoeid zijn.
De lasten van groot en klein onderhoud moeten apart in beeld worden gebracht, aangezien ze een wezenlijk ander karakter hebben. De lasten van klein onderhoud dienen volledig te worden geraamd in het jaar waarin het klein onderhoud daadwerkelijk zal worden uitgevoerd. Met ingang van het jaar van ingebruikname starten de lasten van klein onderhoud. Deze lasten mogen nooit (ook niet via een voorziening) over meerdere jaren worden geëgaliseerd. De lasten van groot onderhoud mogen niet worden geactiveerd en kunnen op twee wijzen worden verwerkt in de begroting:
1. Lasten in het jaar van uitvoering direct ten laste van de exploitatie brengen.
2. Lasten in het jaar van uitvoering ten laste van een vooraf gevormde voorziening brengen.
Het is toegestaan om de lasten van groot onderhoud te egaliseren via een onderhoudsvoorziening als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan (zie onder 2.3). De onderhoudsuitgaven maken hierbij geen onderdeel uit van het saldo van baten en lasten. De last in de begroting betreft alleen de dotatie aan de voorziening. Met het vaststellen van de begroting worden niet de lasten groot onderhoud geautoriseerd. Het enige moment van autorisatie van de onderhoudslasten is bij het vaststellen van het beheerplan. Het beheerplan moet daarom door de raad zijn vastgesteld.

2.2.3 De voorwaarden voor het gebruik van een onderhoudsvoorziening

1. De onderhoudsvoorziening is alleen een optie voor groot onderhoud: lasten van groot onderhoud kunnen in het jaar van ontstaan ten laste van een vooraf gevormde voorziening worden gebracht indien die onderhoudslasten voorzien zijn in het beheerplan.
2. Instelling door het bestuur: een dergelijke voorziening wordt door het bestuur gevormd om de lasten van het groot onderhoud over meerdere begrotingsjaren te egaliseren.
3. Aanvullen met bedragen van gelijke omvang (constante bedragen): de voorziening wordt systematisch ten laste van de exploitatie gevoed met zodanige bedragen dat de voorziening over de gehele looptijd genomen voldoende is voor het bekostigen van de uitvoering van het in het beheerplan opgenomen groot onderhoud.
4. Uitsluitend de geplande onderhoudslasten (die van jaar tot jaar kunnen variëren) waarvoor gespaard wordt, mogen ten laste van de voorziening gebracht worden. Eventuele onderhoudslasten die niet in het beheerplan zijn opgenomen moeten rechtstreeks ten laste van de exploitatie komen.

De omvang van de voorziening, rekening houdend met de jaarlijkse toevoegingen, moet in elk geval toereikend zijn om het toekomstig geplande groot onderhoud op elk moment in de tijd ten laste van de voorziening te kunnen brengen. Dat betekent ook dat voorziening nooit een negatief saldo mag krijgen. Na actualisatie van een beheerplan kan zich toch de situatie voordoen dat er op begrotingsbasis een tekort in de onderhoudsvoorziening dreigt te ontstaan. Een eenmalige toevoeging om de voorziening op het gewenste peil te brengen is op begrotingsbasis niet toegestaan, want dit past niet bij het doel van egalisatievoorzieningen. Het te lage bedrag moet worden aangevuld door de jaarlijks in de begroting geraamde stortingen zodanig te verhogen, via een begrotingswijziging, dat de voorziening over de gehele looptijd genomen weer toereikend is voor het bekostigen van de uitvoering van het onderhoud. Alleen wanneer bij het opmaken van de jaarrekening geconstateerd wordt dat er sprake is van een negatieve onderhoudsvoorziening dan moet er een eenmalige toevoeging plaats vinden. Een negatieve voorziening is namelijk niet toegestaan.
5. De hoogte van de jaarlijkse toevoeging aan de voorziening moet worden gebaseerd op een recent (actueel) beheerplan. Dit houdt in dat het beheerplan maximaal 5 jaar oud mag zijn (voorbeeld: de toevoeging aan de onderhoudsvoorziening voor het begrotingsjaar (t) plus de drie jaren van de meerjarenraming (t+1, t+2, t+3) moet dus gebaseerd zijn op een beheerplan dat niet ouder is dan t-5). Binnen deze vijf jaar bestaat overigens wel de verplichting om het beheerplan tussentijds op nieuw vast te stellen indien het beheerplan in belangrijke mate niet meer aansluit bij de actuele situatie van staat van het onderhoud. Deze bepaling geldt ook voor een substantiële areaaluitbreiding.

2.2.4 Achterstallig onderhoud

Er kan sprake zijn van achterstand of achterstallig onderhoud als onderhoud niet tijdig volgens de planning wordt uitgevoerd. Bij achterstand is de kwaliteit van het betreffende object (nog) niet aangetast. Bij achterstallig onderhoud is dat wel het geval: er wordt niet (meer) voldaan aan het door de raad vastgestelde minimale kwaliteitsniveau of de wettelijke norm. Achterstallig onderhoud kan leiden tot hogere herstellasten en ook tot onveilige situaties als niet meer wordt voldaan aan de wettelijke normen. Daarom dient achterstallig onderhoud zo snel mogelijk te worden hersteld. Op basis van artikel 44 lid 1a BBV wordt daartoe een voorziening gevormd; het achterstallig onderhoud wordt dan meteen ten laste van deze voorziening gebracht
Bij de overdracht van het beheer van de depot-torens was er sprake van achterstallig onderhoud. Hiervoor is een bedrag ontvangen van OCW € 392.000. Dit is verwerkt zoals hierboven beschreven. Het laatste achterstallig onderhoud is in het jaar 2021 weggewerkt en de voorziening is daarbij beëindigd.

3. Gebouwen

3.1. Hamburgerstraat 28

Dit pand wordt gehuurd van Stichting DST. Het pand wordt gebruikt als museum en expositieruimte en geeft zo invulling aan de opdracht om het in de archieven ondergebrachte cultureel erfgoed op actieve wijze toegankelijk te maken voor en onder de aandacht te brengen van een breed publiek. Daarbij biedt dit pand ook ruimte aan een kantoordeel.

3.2. Alexander Numankade 199/201

Dit pand heeft twee hoofdfuncties, kantoordeel en de depot-torens. Het kantoordeel wordt gehuurd van de gemeente Utrecht. Het groot onderhoud hiervan is ook voor de gemeente Utrecht. De depot-torens worden gehuurd van het Rijksvastgoedbedrijf. Met als bijzonderheid dat het volledige beheer van deze torens onder verantwoordelijkheid valt van HUA. Als onderdeel van een programma met de RHC's en de Rijksmusea. HUA heeft dit beheer per 1 januari 2019 overgenomen. In 2021/2022 zal na een evaluatie van het programma besloten worden of het beheer definitief over zal gaan. Het onderhoudsplan is hier volledig op afgestemd.

4. Visie op beheer en onderhoud

Beheer en onderhoud
Goed beheer en onderhoud leidt tot een langere levensduur van kapitaalgoederen waardoor die ook op de langere termijn bruikbaar blijven. Het beheer betreft ook het toezien op de onderhoudsstaat van het kapitaalgoed, administratie, inspectie, rapporteren binnen de P&C-cyclus, en controles met als doel dat het kwaliteitsniveau van het onderhoud niet zal leiden tot achterstallig onderhoud en/of juridische claims.

Beheer en onderhoud is een cyclisch proces. Bouw- en installatiedelen verouderen weer na onderhoudsingrepen, waardoor na verloop van tijd opnieuw onderhoudsingrepen noodzakelijk zijn. Kapitaalgoederen dienen zo lang mogelijk een bijdrage te leveren aan het doel waarvoor zij zijn aangeschaft of vervaardigd. Voor het beheer en onderhoud van de kapitaalgoederen wordt gebruik gemaakt van beheerssystemen Humble waarin de relevante data van alle objecten zijn ingebracht.

Kwaliteitsniveaus
Essentieel in het beheerproces is het vaststellen van de kwaliteitsniveaus voor de kapitaalgoederen. Het kwaliteitsniveau is de resultante van het ontwerp, gebruiksdruk en onderhoudsinspanningen: bij een hoge gebruiksdruk is méér onderhoudsinspanning nodig om dezelfde kwaliteit te behouden. Verschillende keuzes resulteren in verschillende kosten voor onderhoudsbeheer. Het bepalen van het actuele kwaliteitsniveau gebeurt door middel van een conditiemeting.

Het kwaliteitsniveau van ieder soort kapitaalgoed wordt op een eigen specifieke wijze uitgedrukt. Globaal bestaat de conditiemeting volgens de NEN 2767 uit het beoordelen van de onderhoudsstaat van een element, een materiaal of een detaillering op drie aspecten:

- Belang of Ernst;
- Omvang;
- Intensiteit.

De meetmethode die tijdens de inspectie wordt uitgevoerd leidt tot een "getal" dat beschrijft hoe het onderzochte voor wat betreft het onderhoud er voor staat. De uitslag uit de meting is een "score". De score kan zijn:

1. zeer goed (nieuwbouw);
2. goed (vergelijkbaar met nieuwbouw, wel veroudering, geen onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte);
3. redelijk (geen nieuwbouw, beperkte onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte);
4. matig (duidelijke onderhoudsschade en onderhoudsbehoefte);
5. slecht (grote onderhoudsschade en grote onderhoudsbehoefte);
6. zeer slecht (grote onderhoudsschade echter door zeer slechte staat kan geen onderhoud meer gepleegd worden: vervangen is noodzakelijk).

Het onderzoek conform de NEN 2767 aan een gebouw of de onderdelen van het gebouw verloopt volgens een vaste methode van meting. Met de toe te passen meetinstrumenten wordt een score samengesteld. Deze score is een samenstelling van de bevindingen op de onderdelen "gebrek" in relatie tot "omvang" en "intensiteit" (van dat gebrek). Het is mogelijk dat aan één materiaal, één detaillering of één element meerdere gebreken zijn te constateren.

HUA streeft een hoge bedrijfszekerheid na en houdt de bouw- en installatiedelen op conditieniveau 2. Per installatiedeel wordt bekeken of ouderdom meetelt bij de bepaling van het conditieniveau. Bij mechanische installatiedelen telt de ouderdom bijna altijd mee, bij niet mechanische bouw- en installatiedelen telt ouderdom vaak niet mee. Daarnaast wordt gekeken of ouderdom meetelt naar het belang van de bouw- en installatiedelen en de gevolgen welke zouden kunnen ontstaan bij een verstoring.
Het bijhouden en de bepaling van het conditieniveau is zowel een geautomatiseerd- als een werkproces. Het geautomatiseerde gedeelte wordt gedaan door de applicatie HUMBLE. In deze applicatie zijn alle bouw- en installatiedelen beschreven en is het bouwjaar en de verwachte bedrijfslevensduur (vervangingscyclus) verwerkt. Het werkproces omvat het jaarlijkse onderhoud en een 3 jaarlijkse inspectie door een extern bureau. Bij het werkproces is het mogelijk dat de verwachte levensduur verkort of verlengt wordt.