

Beleidsplan onderhoud gemeentelijke gebouwen

2026 - 2030

Auteur: F.M.G. Vonken

Datum: 22-6-2025

Versie: 1.0

Kenmerk: definitief

INHOUDSOPGAVE

● 1. Inleiding	3
● 2. Doelstellingen beleidsplan	3
● 3. Onderhoudsbeleid	3
● 4. Verantwoordelijkheden eigenaar en gebruiker	4
● 5. Technische kwaliteit onderhoud gemeentelijke gebouwen	4
● 6. Wet- en regelgeving	5
● 7. Duurzaamheid	5
● 8. Financiën	6
● 9. Ambitie	6
● 10. Bijlage	6

1. INLEIDING



Met het voorliggende beleidsplan “Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2026 - 2030” kan de beheerstaak op een juiste wijze worden uitgevoerd. In dit beleidsplan worden de belangrijkste onderwerpen op hoofdlijnen aangehaald.

Om de juiste keuzes te kunnen maken en beslissingen te nemen bij het beheer en de instandhouding van gebouwen is een systematisch aanpak voor het onderhoud belangrijk. De wijze waarop, wordt vastgelegd in dit beleidsplan en vastgesteld door de gemeenteraad.

In het beleidsplan wordt de kwaliteit voor het onderhoud gebouwen vastgesteld en de noodzakelijke financiële middelen voor het onderhoud weergegeven.

De afgelopen jaren is gekozen voor sober en doelmatig onderhoud. Voorgesteld wordt om deze basiskwaliteit als ondergrens te handhaven.

2. DOELSTELLINGEN BELEIDSPLAN

Doelstelling van dit beleidsplan is om het beheer vast te stellen voor de wijze van onderhoud van de gemeentelijke gebouwen van de gemeente Maasgouw voor de periode van 2026 tot en met 2030.

Op deze manier worden het conditieniveau en de financiële kaders van de gemeentelijke gebouwen vastgelegd. Als onderlegger voor het beleidsplan dient de vernieuwde meerjarige onderhoudsplanning.

Met deze meerjarige onderhoudsplanning zullen de volgende punten worden bereikt:

- Het in stand houden van de gemeentelijke gebouwen;
- Een optimale aanwending van beschikbare middelen door onderhoud efficiënt te plannen en te bundelen;
- Besturing en beheersing van het onderhoud door prioriteitstelling en onderbouwing;
- Actuele onderhoudsinformatie per object (kwaliteit en kosten in tijd);
- Het vastleggen van (onderhoud)kennis ten aanzien van objecten;
- Door het vastleggen in het daarvoor gehanteerde geautomatiseerde systeem (GBI) zijn uitgebreide en complexe bewerkingen snel uit te voeren (managementinformatie of informatie voor de uitvoering).

3. ONDERHOUDSBELEID

Het beleidsplan “Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2026 - 2030” is erop gericht de gebouwen in stand te houden voor de functie waarvoor het is ingericht en de bedrijfseconomische waarde van het onroerend goed binnen de vastgestelde instandhoudingstermijn van het gebouw of bouwwerk te behouden.

Het technisch beheer en onderhoud dienen op de meest doelmatige en efficiënte wijze te worden uitgevoerd op een vooraf vastgesteld kwaliteitsniveau.

Met het vastleggen van dit gewenste kwaliteitsniveau wordt de minimale (acceptabele) onderhoudstoestand als ondergrens van een gebouw(onder)deel vastgelegd.

Er is een inventarisatie uitgevoerd van alle gebouwen en bouwkundige objecten. Het onderhoud aan gebouwen en de wijze waarop dit moet worden uitgevoerd is naast een huur- of exploitatieovereenkomst ook vastgelegd in een aantal wettelijke bepalingen en voorschriften, waaronder het Burgerlijk Wetboek en de overige wet- en regelgeving zoals Milieuwetgeving, NEN voorschriften, Monumentenwet en Arbo-wet.

Om de onderhoudstoestand van gebouwen op eenduidige wijze te kunnen beoordelen en de kwaliteit van onderhoud te kunnen bewaken wordt gebruik gemaakt van een conditiemeting. De methodiek omvat het eenduidig registreren van de meest voorkomende gebreken in meetbare resultaten.

Het conditieniveau is de waarde beoordeling van de feitelijke onderhoudstoestand. Door gebruik te maken van dezelfde grootheden zijn beide onderling vergelijkbaar.

Het gewenste onderhoudsniveau van een gebouw is niet alleen afhankelijk van het gebruik van het gebouw, maar ook van het beschikbare geld voor de instandhouding van dat gebouw. Er wordt gebruik gemaakt van de, in de vastgoedwereld bekende, zes-punt-schaalverdeling volgens conditiemeting SBR, voor het bepalen van het onderhoudsniveau van een gebouw.

1. Uitstekende onderhoudstoestand: het object dient in nieuwstaat te worden gehouden;
2. Goede onderhoudstoestand: het object dient in goede conditie te worden gehouden;
3. Redelijke onderhoudstoestand: het object dient in redelijke conditie te worden gehouden;
4. Matige onderhoudstoestand: het object dient in matige conditie te worden gehouden;
5. Slechte onderhoudstoestand: er wordt alleen onderhoud uitgevoerd als er problemen zijn;
6. Zeer slechte onderhoudstoestand: het gebouw kan beter worden gesloopt.

Voor de meeste operationele objecten van de gemeente is onderhoudsniveau 2 of 3 van toepassing. Bij niveau 3 mag enige veroudering worden geaccepteerd, dit mag echter nooit het gebruik beperken.

Op dit moment wordt het onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen uitgevoerd naar minimaal niveau 3, basiskwaliteit; sober en doelmatig. Voorgesteld wordt om dit beleid te handhaven.

4. VERANTWOORDELIJKHEDEN EIGENAAR EN GEBRUIKER

Regelmatig ontstaan er discussies over wie waarvoor verantwoordelijk is. Deze discussie wordt dan vaak gevoerd tussen de eigenaar (gemeente) en de gebruiker (huurder of exploitant). De oorzaak ligt bij het kostenaspect en de vraag wie er voor welke kosten op moet draaien. De verantwoordelijkheid voor de inrichting van de gebruiksveiligheid van gebouwen, geregeld in het Bouwbesluit, ligt bij de eigenaar van het gebouw, tenzij dit in een overeenkomst anders is bepaald.

Ten behoeve van het onderhouden gelden de “Algemene bepalingen huurovereenkomst in de zin van artikel 7:290 BW” als uitgangspunt.

5. TECHNISCHE KWALITEIT ONDERHOUD GEMEENTELIJKE GEBOUWEN

In 2024/2025 heeft een her-inspectie van alle gemeentelijke gebouwen plaatsgevonden. Antea Group heeft per gebouw een rapportage gemaakt over de meerjarige onderhoudsplanning.

De volgende gegevens zijn in deze rapportage verwerkt:

- Algemene gegevens van het gebouw;
- Algemene gevoelsmatige indruk van het gebouw door de inspecteur. Het betreft voor de gevels, daken, interieur en de installaties, die een beoordeling kunnen verkrijgen van goed, redelijk, voldoende, matig of slecht (in kleur);
- Omschrijving van de bijzonderheden (achterstallig onderhoud) eventueel verduidelijkt met een foto;
- Plattegronden van het gebouw (indien deze zijn aangeleverd door de gemeente);
- Meerjarenonderhoudsplan over een periode van 2026 tot en met 2035.

6. WET- EN REGELGEVING

Gemeentelijke gebouwen moeten voldoen aan de volgende wet- en regelgevingen;

Legionella preventie / waterleidingbesluit

De gemeente Maasgouw heeft als eigenaar van het vastgoed in de geldende wet- en regelgeving een zorgplicht voor de kwaliteit van het leidingwater.

Aan de hand van de water monsters die worden genomen, wordt een risicoanalyse opgesteld. Op grond van deze risicoanalyse wordt een beheersplan opgesteld.

Arbo regelgeving

De Arbo wetgeving stelt eisen aan de veiligheid van werknemers tijdens de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden. Primair ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de werkgever.

Asbest

De gemeente heeft als eigenaar van gebouwen de verplichting de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in beeld te brengen. In 2019 heeft de Eerste Kamer het voorstel tot aanpassing van de Wet Milieubeheer verworpen. Dat betekent dat er vooralsnog geen asbestdakenverbod is.

Veiligheidskeuringen elektrotechnische installaties (NEN 3140)

De NEN 3140 verplicht eigenaren van gebouwen een elektrotechnisch veiligheidsbeleidsplan op te stellen, uit te voeren en te waarborgen. Elke circa drie jaar wordt er een inspectie gedaan. Aan de hand van deze inspectie wordt het elektrotechnisch veiligheidsbeleidsplan opgesteld.

Bouwbesluit

De onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd conform het meest recente en geldende bouwbesluit.

7. DUURZAAMHEID

Informatieplicht:

De energie informatieplicht is een wettelijke verplichting voor bedrijven in Nederland die een bepaald niveau van energie verbruiken. Bedrijven met een elektriciteitsverbruik van meer dan 50.000 kWh of een aardgasverbruik van meer dan 25.000 m³ vallen onder deze verplichting en moeten verduurzamen. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) heeft het bevoegd gezag op de naleving van deze verplichting.

Bedrijven die onder de energiebesparingsplicht vallen moeten energiebesparende maatregelen nemen. Deze maatregelen moeten een terugverdientijd hebben van vijf jaar of minder. Het doel van de energiebesparingsplicht is om energieverstopping en de uitstoot van CO₂ te verminderen om zo bij te dragen aan een beter milieu.

De wettelijke energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder zijn opgenomen in de dit beleidsplan.

Natuurlijk moment:

Duurzaamheidsmaatregelen die zich voordoen op een natuurlijk moment van onderhoud en/of vervanging zijn opgenomen in het beleidsplan. Bijvoorbeeld op het moment dat er dakbedekking dient te worden vervangen zal eveneens gekeken worden om de bestaande isolatie te vervangen door betere (duurzamere) isolatie.

Overige duurzaamheidsmaatregelen:

In het klimaatakkoord zijn stevige doelen gesteld, met de opgave om in 2030 55% minder CO₂ uit te stoten ten opzichte van het jaar 1990. Voor 2050 ligt de uitdaging op 95% minder CO₂ uitstoot. Ook maatschappelijke organisaties moeten hun gebouwen verduurzamen om aan deze opgave bij te dragen.

De duurzaamheidsmaatregelen die nodig zijn voor het behalen van het klimaatakkoord zijn geen onderdeel van de het beleidsplan “Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2026- 2030”

In het beleidsplan is wel een globale raming toegevoegd van de te verwachten kosten voor het behalen van de klimaatdoelen 2050 (Bijlage 1).

Het in beeld brengen van het totaal maatschappelijk vastgoed inclusief verduurzaming te denken aan kosten, inkomsten en het gebruik afgezet tegen kengetallen en normen. Het doel is om hierover een rapport op te leveren aan de Raad in Q3 2026.

8. FINANCIËN

Ten behoeve van onderhoud is een onderscheid te maken in:

- Klein onderhoud: jaarlijks terugkerende onderhoudskosten (bijv. contracten) komen ten laste van de exploitatie.
- Groot onderhoud: voor het uitvoeren van groot onderhoud wordt het benodigde geld gereserveerd in een voorziening, jaarlijks een gemiddelde van de geraamde kosten voor goetonderhoud in de komende 5 jaren (duur beleidsplan).
- Investerings: diverse duurzaamheidsmaatregelen worden geactiveerd.

Jaarlijks, bij de behandeling van de jaarrekening, zal een financiële actualisatie van dit beheerplan plaatsvinden en indien nodig ook bijstelling van de (jaarlijkse) reservering.

9. AMBITIE

In het beleidsplan “Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2021- 2024” hadden we de ambitie om aan het einde van de planperiode alle gemeentelijke gebouwen op minimaal niveau 3 van de onderhoudsnormering volgens de SBR publicatie “conditiemeting van gebouwen en onderhoudsnormering” te behouden. De ambitie voor het beleidsplan “Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2026 - 2030” blijft ongewijzigd.

10. BIJLAGE

- Bijlage 1: Overzicht gemeentelijke gebouwen incl. investeringen t.b.v. klimaatdoelen 2025