

Beleidsplan Onderhoud en Instandhouding Gebouwen 2025-2034 Gemeente Valkenburg aan de Geul



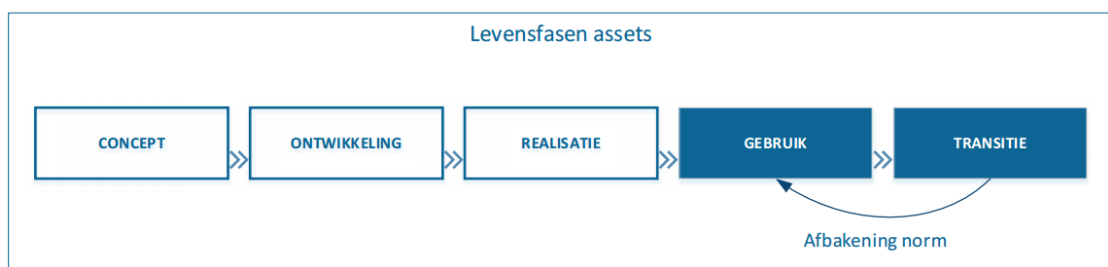
Versie	Datum	Omschrijving	Opmerking
A	28-01-2025	Concept	Ter controle:
B	05-02-2025	Definitief	
C			

Inhoud

Begrippen	3
Samenvatting	4
1. Inleiding	8
2. Aanleiding van het beleidsplan onderhoud	11
3. Systematiek onderhoud	12
3.1 Soorten onderhoud.....	13
3.2 Huidige staat van de gebouwen.....	14
3.3 Categorieën objecten.....	15
3.3.1 Categorieën.....	16
3.3.2 Categorisering van onderhoud op Kwaliteitsniveau.....	17
3.3.3 Waarde-aspecten.....	19
3.3.4 Waardekompas.....	20
3.3.5 Onderhoud in relatie tot kwaliteitsniveau en waarde-aspecten.....	21
3.4 Opstellen mjob's en jaarplannen.....	22
3.5 Accordering door de Raad.....	23
4. Afbakening onderhoud en investering / verdeling eigenaarsdeel en huurdersdeel	24
4.1 Onderhoud / investeringen.....	24
4.2 Eigenaarsdeel / huurdersdeel.....	24
5. Duurzaamheid	25
6. Operationeel niveau	26
6.1 Financiën MJOP en investeringen.....	26
6.2 Efficiënte uitvoering.....	27
7. Conclusies en aanbevelingen	29
<i>Bijlage 1: Gewenst kwaliteitsniveau van objecten</i>	30
<i>Bijlage 2: Waardering van de waarde-aspecten per object</i>	31
<i>Bijlage 3: Wet- en regelgeving</i>	42
<i>Bijlage 4: Overzicht MJOP financieel</i>	45
<i>Bijlage 5: Overzicht investeringen financieel</i>	46

Begrippen

- **Onderhoud:** combinatie van alle technische, administratieve en managementactiviteiten gedurende de gebruiks- en transitiefase van een object om het object te behouden, of te herstellen naar een staat waarin het de vereiste functie kan vervullen.
Technische onderhoudsactiviteiten: observaties en analyses (inspecties, keuringen, monitoring, testen, diagnosticeren, prognosticeren) en fysieke onderhoudsactiviteiten (storingen verhelpen, reparaties, services werkzaamheden volgens onderhoudsvorschriften, toezicht houden op uitvoering contracten).
- **MJOP:** Meer Jaren Onderhouds Planning
- **Waarde:** het belang van gebouwen of objecten voor de organisatie op financieel, maatschappelijk en/of cultureel vlak.
- **Conditie score:** de staat waarin een bouw – of installatiedeel zich in bevindt weergegeven op een zespuntsschaal. Conditie score 1 representeert de nieuwbouwstaat en conditiescore 6 de slechtst aan te treffen conditie.
- **NEN 2767:** een instrument voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van bouw- en installatiedelen van gebouwen en/of infrastructuur.
- **NEN 8026:** methode voor het waarde gestuurd in stand houden van assets in de gebouwde omgeving.
- **Levensfase assets:**



In de gebruiksfase zijn de assets gebouwd en in gebruik.

In de transitiefase wordt geanticipeerd op de wijzigingen die gaan komen. Dit kunnen functionele wijzigingen zijn, of het opwaarderen van de assets door bijvoorbeeld renovatie, reconstructie, vervanging of om aan (gewijzigde) normen en wetten te voldoen.

Het is ook mogelijk om de assets leeg te laten staan, af te stoten of te slopen.

Samenvatting

Voor het optimaliseren van het beheer en de in stand houding van gebouwen en objecten, in eigendom van de gemeente Valkenburg aan de Geul, is onderliggend beleidsstuk opgesteld. De financiële verordening van 2023 art. 19 stelt dat er een meerjaren onderhoudsplanning (MJOP) van de gebouwen aan de raad moet worden aangeboden.

Beleid voor het in stand houden van gemeentelijk vastgoed dient er (volgens de systematiek van NEN 8026) op strategisch, tactisch en operationeel niveau te zijn. Dit beleidsplan gaat in op alle drie de niveaus.

Het kader aan welk onderhoudsniveau de gebouwen moeten voldoen was bij de voorgaande MJOP's uitsluitend gebaseerd op de norm (NEN 2767).

Omdat het ene gebouw niet het ander is en ook ieder gebouw zijn eigen kenmerken en toekomstperspectief heeft is het als eigenaar slim het onderhoud hier ook beter op af te stemmen. In de kadernota van 2024 is dan ook aangekondigd dat er aanvullend op het MJOP, een visie op het gebouwenbeheer wordt opgesteld. Onderliggend stuk betreft dan ook deze visie (strategie op gebouwenbeheer).

Het wenselijke onderhoudsniveau van onze gebouwen is in deze visie aan de hand van een systematiek gekoppeld aan de "waarde" van het vastgoed voor ons als eigenaar maar ook voor gebruiker en inwoners. Dit heeft geleid tot een vertaling van de waarde naar een realistisch onderhoudsniveau per individueel gebouw (in het MJOP 2025-2034), gebaseerd op het verwachte toekomstige gebruik, verwachte levensduur en eventueel voornemen tot afstoten van een gebouw.

Middels een systematiek is bepaald, wat de waarde van het gemeentelijk vastgoed is c.q. moet worden en op welke wijze die waarde behouden of bereikt dient te worden.

Deze "waarde" wordt niet enkel in euro's uitgedrukt, maar kan bijvoorbeeld ook de maatschappelijke waarde zijn of de waarde als monument.

Beleid op strategisch niveau:

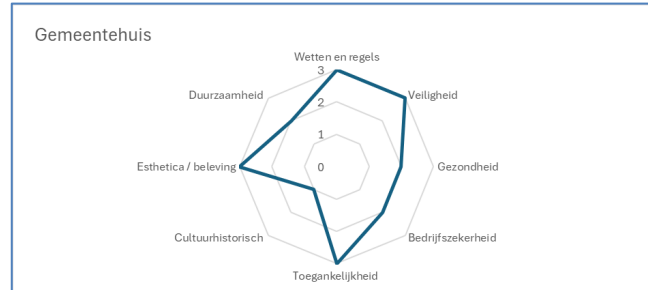
- Op strategisch niveau is per object / gebouw het gewenste kwaliteitsniveau aangegeven: "*minimum, basis of plus*".
 - Een *minimum* kwaliteitsniveau is bijvoorbeeld van toepassing op, op kort termijn, af te stoten gebouwen.
 - Een *plus* kwaliteitsniveau kan van toepassing zijn op gebouwen / objecten met een hoge maatschappelijke waarde, zoals bijvoorbeeld het gemeentehuis.

Een voorstel voor het gewenste kwaliteitsniveau van gebouwen en objecten is opgenomen in bijlage 1.

- Het kwaliteitsniveau van een object is volgens de systematiek onderverdeeld in 8 waarde-aspecten. Dit zijn aspecten c.q. onderwerpen die voor de gemeente belangrijk zijn bij het in stand houden van een object, te weten:
 1. Wetten en regels
 2. Veiligheid
 3. Gezondheid
 4. Bedrijfszekerheid / gebruik en bedrijfsproces
 5. Toegankelijkheid
 6. Cultuurhistorisch
 7. Esthetica / beleving

8. Duurzaamheid / energie

- Het belang van de 8 waarde-aspecten kan en zal per object verschillen. Bijvoorbeeld: bij een monument zal de *cultuurhistorische* waarde (6) belangrijker zijn dan de *duurzaamheid* (8).
- Op strategisch niveau is daarom per object het belang van de 8 waarde-aspecten op een 3 puntenschaal aangegeven, waarbij een 3 de hoogste prioriteit heeft.



Voorbeeld

De waardering van de waarde-aspecten op een 3 puntenschaal per object is opgenomen in bijlage 2.

- Een bouwkundig of installatietechnisch gebrek in of aan een object kan een effect hebben op een of meerdere waarde-aspecten. Bijvoorbeeld: de enige toegangsdeur van het gemeentehuis voor gebruikers van een rolstoel kan niet meer geopend worden. Dit heeft een ernstig effect op het waarde-aspect *toegankelijkheid*.
- De mate waarin geaccepteerd wordt dat een gebrek een effect mag hebben op een waarde-aspect wordt ook vastgelegd in een 3 puntenschaal met de aanduiding of een effect acceptabel of onacceptabel is.
- In onderstaande tabel is per kwaliteitsniveau van een object (*minimum*, *basis* of *plus*) aangegeven in welke mate een gebrek een (negatief) effect mag hebben op een waarde-aspect (acceptabel (blauw) of niet acceptabel (rood)).

In het voorbeeld van de toegangsdeur voor rolstoelgebruikers zal het gebrek geen effect mogen hebben op het waarde-aspect *toegankelijkheid* en zal dan ook direct opgelost moeten worden (gemeentehuis: “Plus” object; *Toegankelijkheid*: 3; *Mag geen effect hebben*: paars omcirkeld).

Waarde aspecten	Kwaliteitsniveau onderhoud		Minimum			Basis			Plus		
	Conditieniveau		Min. conditieniveau 4			Min. conditieniveau 3			Min. conditieniveau 2 of 3		
	Mate van accepteren dat gebreken een effect hebben op de waarde- aspecten		Mag geen of slechts gering effect hebben	Mag matig effect hebben	Mag sterk effect hebben	Mag geen of slechts gering effect hebben	Mag matig effect hebben	Mag sterk effect hebben	Mag geen of slechts gering effect hebben	Mag matig effect hebben	Mag sterk effect hebben
	Acceptabel	Onacceptabel	Prioriteit 3	Prioriteit 2	Prioriteit 1	Prioriteit 3	Prioriteit 2	Prioriteit 1	Prioriteit 3	Prioriteit 2	Prioriteit 1
Wetten en regels											
Veiligheid											
Gezondheid											
Bedrijfszekerheid / gebruik en bedrijfsproces											
Toegankelijkheid											
Cultuurhistorisch											
Esthetica / beleving											
Duurzaamheid / energie											

- Op strategisch niveau worden het beleidskader en het op tactisch niveau uitgewerkte beleids/onderhoudsplan incl. budgetten beoordeeld en vastgesteld.

Beleid op tactisch niveau

- Op tactisch niveau is de strategie per object vertaald naar niveaus van onderhoud voor de instandhouding van gebouwen.
Bijvoorbeeld: bij een op korte termijn (0-5 jaar) af te stoten gebouw wordt een cv-ketel, ondanks een al overschreden technische levensduur, niet meer vervangen.
- Op tactisch niveau wordt informatie verzameld en geïnventariseerd en worden gebouwen en hieraan gerelateerde infrastructures bouwkundig en installatietechnisch periodiek geïnspecteerd en wordt hierover gerapporteerd.
- Op tactisch niveau worden jaarplannen en meerjaren-onderhoudsplannen (mjop's) opgesteld met benodigde budgetten voor de instandhouding van gebouwen.
- De mjop's en budgetten worden 5 jaarlijks bijgesteld middels besluitvorming van de gemeenteraad.

Beleid op operationeel niveau (beleidsuitvoerder / gebouwenbeheerder)

- Op operationeel niveau wordt, op basis van de geaccordeerde jaarplannen en budgetten, de realisatie van het onderhoud voorbereid, aanbesteed, in opdracht gegeven, uitgevoerd, gecontroleerd, opgeleverd en afgerekend.
- Gerealiseerde werkzaamheden worden geregistreerd per object.

Conclusies en aanbevelingen.

Dit beleidsplan benadrukt het belang van een systematische aanpak van onderhoud, waarbij de "waarde" van gebouwen en objecten (strategisch) wordt gekoppeld aan het gewenste onderhoudsniveau (tactisch en operationeel). "Waarde" in financiële zin en/of in maatschappelijke en culturele zin, voor ons als eigenaar, maar ook voor gebruikers en inwoners.

De “waarde” van het vastgoed is vertaald naar een realistisch onderhoudsniveau per gebouw of object en opgenomen in MJOP's met een looptijd van 10 jaar.

De beschreven systematiek van waarde gekoppeld aan onderhoud en de budgetten hiermee gemoeid vraagt om een meer systematische aanpak van de uitvoering van het onderhoud, waarbij meerjarige onderhoudscontracten en raamcontracten met onderaannemers, installateurs en leveranciers opgesteld en bewaakt dienen te worden. Het is essentieel om hier als gemeente goed de regie op te kunnen houden. Dit én de investeringen in onze gebouwen die op stapel staan vraagt om een andere aanpak die met het benodigde budget ook de inzet van aanvullende capaciteit vereist.

1. Inleiding.

“Onderhoud is het totaal van activiteiten met als doel: het in “een aanvaardbare conditie” houden of terugbrengen van gebouwonderdelen, installaties en terreinvoorzieningen ten einde direct en op termijn de gevraagde mate van functionaliteit te borgen”.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft 23 objecten in haar vastgoedportefeuille waarvoor meerjarenonderhoudsplanningen (mjop's) zijn opgesteld waaronder: monumenten, sportgebouwen, verenigingsgebouwen, bedrijfspanden, begraafplaatsen, sociaal-culturele gebouwen, gemeenschapshuis, gemeentehuis, e.d.

Deze gebouwen dienen in een dusdanig goede technische staat gehouden te worden, om onder andere de veiligheid en goede bruikbaarheid voor de gebruikers te borgen en de gebouwen hun waarde te laten behouden.

Door het voeren van beleid op onderhoud wordt hier invulling aan gegeven en is doelmatig onderhoud te plannen en te budgetteren.

Buiten de 23 objecten die zijn meegenomen in deze notitie zijn er binnen de vastgoedportefeuille nog enkele andere gebouwen en objecten waarvan het onderhoud op een laagdrempelig niveau uitgevoerd wordt of waar de behoefte in jaarlijks onderhoud niet plaats hoeft te vinden. Te denken valt hier aan enkele kappen, waterputten, baarhuisje, erfafscheidingen etc.

Ook zijn er gebouwen die binnen de vastgoedportefeuille zijn opgenomen, die minimaal beheerd worden maar op de nominatie staan om gesloopt te worden of waar de toekomst nog niet bekend van is, zoals schoolgebouwen en het Hanos-terrein. Deze en de genoemde kleine objecten zijn niet opgenomen in MJOP's.

De *“Nota Vastgoedbeleid 2020”* d.d. 20-04-2020 van de gemeente Valkenburg aan de Geul is op 08-06-2020 door de gemeenteraad vastgesteld.

De nota is het beleidskader op strategisch en tactisch niveau en behelst de regels op hoofdlijnen voor het beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, bestaande uit gebouwen (opstallen) en gronden.

De regels zien niet enkel op de te maken keuzes ten aanzien van vrijkomend of te verwerven vastgoed, maar ook op het beheer en onderhoud en, in steeds belangrijker mate, op duurzaamheid van het vastgoed.

Dit *“Beleidsplan onderhoud en instandhouding gebouwen”* is geënt op deze *“Nota Vastgoedbeleid 2020”* en gaat dieper: op gebouwniveau en op te maken tactische keuzes.

Doel van dit beleidsplan is:

- inzichtelijk te maken op welke wijze onderhoud van gemeentelijk vastgoed (gebouwen en daarbij behorende infra) vorm wordt gegeven;
- het onderhoud dusdanig in te richten dat de objecten in stand gehouden worden c.q. op niveau gebracht worden voor de functie waarvoor ze zijn ingericht, binnen de vastgestelde instandhoudingstermijn van het betreffende gebouw;
- te voldoen aan de wettelijke kaders op landelijk en gemeentelijk niveau, naar de stand van de huidige techniek, regelgeving en huidige functie van het gebouw.
- een langjarige doorkijk te geven over onderhoud van gemeentelijk vastgoed: 2025-2034;
- het tijdig signaleren van noodzakelijke grote investeringen;
- zoveel mogelijk spreiden van pieken in het onderhoud en dus in de budgetten;
- afstemmen van de uitvoerende organisatie op de hiervoor benodigde werkzaamheden.

Doel

Het doel is om inzicht te geven in hoe het onderhoud van gemeentelijk vastgoed wordt vormgegeven, te voldoen aan wettelijke kaders, en een langjarige doorkijk te geven over het onderhoud van 2025-2034.

De systematiek die toegepast is heeft als basis de NEN 2767 waarbij het basis conditieniveau van onze gebouwen bepaald is op conditieniveau 3. Dat wil zeggen dat we niet accepteren dat de gebouwen onder dit niveau mogen komen. Daarnaast is er verdiepend gekozen om per gebouw een waarde kaart op te stellen conform de NEN 8026, deze waarde kaart geeft per gebouw een aantal onderdelen (verdiepingen en ruimtes) aan die afgezet gescoord worden ten aanzien van 8 waarde. Hier volgt een score uit waarbij er een niveau wordt vastgesteld.

Het beleidsplan benadrukt het belang van een systematische aanpak van onderhoud, waarbij de “waarde” van gebouwen en objecten wordt gekoppeld aan het gewenste onderhoudsniveau. “Waarde” in financiële zin en/of in maatschappelijke en culturele zin, voor ons als eigenaar, maar ook voor gebruikers en inwoners.

De waarde van het vastgoed is vertaald naar een realistisch onderhoudsniveau per gebouw of object en opgenomen in MJOP's met een looptijd van 10 jaar.

De beschreven systematiek van onderhoud in dit beleidsplan vraagt om een systematische aanpak van de uitvoering van het onderhoud, waarbij meerjarige onderhoudscontracten en raam-contracten met onderaannemers, installateurs en leveranciers opgesteld en bewaakt dienen te worden. Hier dient de organisatie beter op te worden ingericht.

Leeswijzer

Het beleidsplan is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de aanleiding van dit beleidsplan.
- In hoofdstuk 3 is de systematiek beschreven, waarmee gebouwenbeheer het onderhoud vorm geeft. In dit hoofdstuk komen de soorten onderhoud aan de orde, de categorisering van de gebouwen op basis van de verwachte instandhoudingstermijn, de wijze waarop de huidige staat van onderhoud per gebouw wordt vastgelegd, de kwaliteitsniveaus en het opstellen van mjob's (meerjarenonderhoudsplannen) en jaarplannen.
- In hoofdstuk 4 komt de afbakening van onderhoud ten opzichte van investeringen aan de orde en de verdeling van onderhoud tussen eigenaarsdeel en huurdersdeel.
- In hoofdstuk 5 wordt op duurzaamheid in gegaan.
- De mjob's over de periode 2025 – 2034 zijn in hoofdstuk 6 opgenomen evenals de gevolgen van de gewijzigde onderhoudssystematiek voor de capaciteit van fte's. .
- Conclusies en aanbevelingen volgen in hoofdstuk 7.

2. Aanleiding van het beleidsplan onderhoud

Het beleidsplan dient een sturelement te zijn om de dotatie aan de voorziening onderhoud te onderbouwen en efficiënt om te gaan met de beschikbare financiële middelen.

Belangrijke aanleidingen voor het opstellen van het beleidsplan:

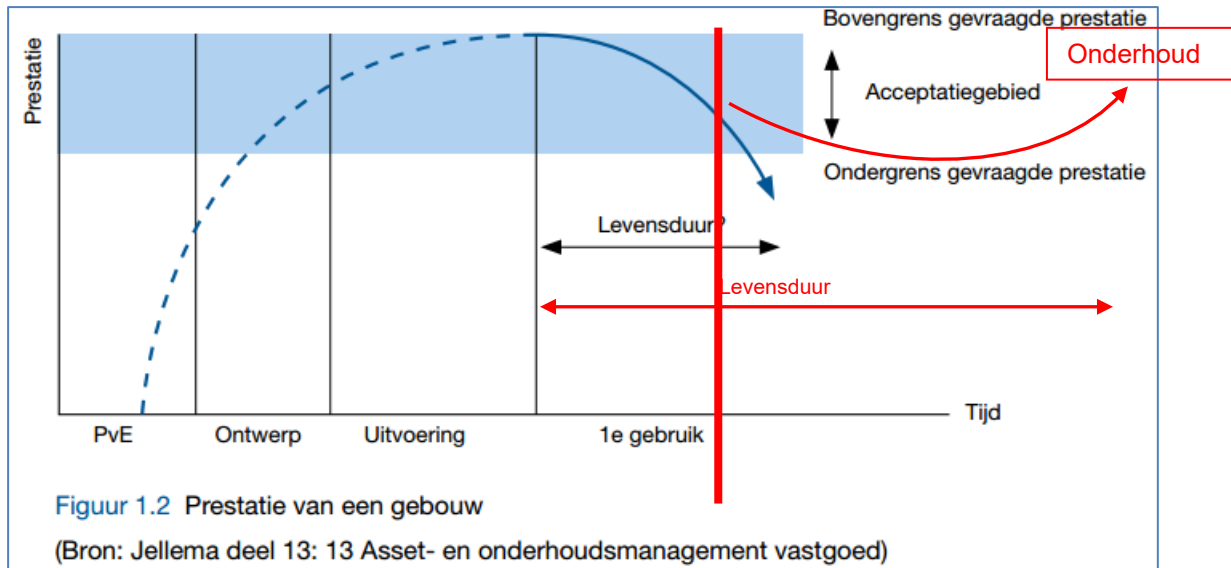
- De “Nota Vastgoedbeleid 2020”, waarin is aangegeven dat: “ *de gemeente geen beleid heeft ten aanzien van het beheer en het onderhoud van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, noch heeft de gemeente een ambitieniveau uitgesproken*” (par. 1.4).
- Risicoaspecten voortkomend uit de technische opnamen zijn geïnventariseerd en geprioriteerd. Risicoaspecten kunnen bijvoorbeeld zijn: het in geding zijn van de veiligheid en gezondheid van gebruikers ten gevolge van achterstallig onderhoud.
- Het (in het verleden) continu verschuiven van onderhoudsbudgetten om redenen van: onvoldoende financiële middelen, onvoldoende bezetting voor het voorbereiden en/of (laten) uitvoeren van onderhoud, verminderde noodzakelijkheid door gewijzigde omstandigheden (minder gebruik, o.d.) , van het geplande onderhoud . Het is wenselijk, voor het handhaven van het gewenste kwaliteitsniveau van een gebouw of object, het gepland onderhoud in een bepaald jaar ook in dat jaar uit te voeren.
- De behoefte aan sturing op kwaliteitsniveaus met de daarbij horende onderhoudskosten. Met het beleidsplan wordt onder andere het gewenste kwaliteitsniveau gedefinieerd en de daaraan gekoppelde kosten.
- Het maken van een kwaliteitsslag op het gebied van vastgoedonderhoud, om het onderhoud technisch en financieel inzichtelijker en beter beheersbaar, realistischer en uitvoerbaarder te maken.
- Het integreren van waarde-aspecten bij het onderhoud van gebouwen, te weten:
 1. Wetten en regels
 2. Veiligheid
 3. Gezondheid
 4. Bedrijfszekerheid / gebruik en bedrijfsproces
 5. Toegankelijkheid
 6. Cultuurhistorisch
 7. Esthetica / beleving
 8. Duurzaamheid / energie

TECHNISCHE GEGEVENS / UITGANGSPUNTEN

- In 2023 en 2024 zijn de gemeentelijke gebouwen en bijbehorende infrastructuur geïnspecteerd volgens de richtlijnen voor conditiemetingen van de NEN 2767.
- De technische staat van de gemeentelijke gebouwen is recentelijk opgenomen en de conditiescores van de gebouwen zijn vastgesteld.
De scores die uit de conditiemetingen naar voor zijn gekomen zijn verwerkt in de vernieuwde MJOP's en zullen in de toekomst ook op basis van planning en cyclus onderhouden worden.

3. Systematiek onderhoud

Gedurende de hele technische en functionele levensduur van een gebouw zal het noodzakelijk onderhoud geïnventariseerd, gepland, uitgevoerd, geïnspecteerd en opnieuw gepland moeten worden.



Hiervoor is een systematische aanpak van het onderhoud nodig.

Onderstaande punten beschrijven de systematiek en zijn verder uitgewerkt in de volgende paragrafen:

1. Definiëren van de in de mjop's gehanteerde soorten onderhoud (par. 3.1).
2. Categoriseren van de objecten op basis van het gewenste kwaliteitsniveau (*minimum*, *basis* of *plus*) en kwalificeren van waarde-aspecten. Vaststellen hiervan gebeurt op strategisch niveau: Raad (par. 3.2).
3. Inspecteren van de bouwkundige en installatietechnische staat van de objecten (= conditiemetingen) als basis en als uitgangspunt voor het onderhoudsplan (par. 3.3).
4. Opstellen mjop's en bijbehorende budgetten (par. 3.4).
5. Accordering dan wel afkeur door de Raad van de MJOP's incl. bijbehorende budgetten (par. 3.5)..

3.1 Soorten onderhoud

De gemeente hanteert in haar mjop's de volgende terminologie:

Gepland / preventief / periodiek onderhoud: Onderhoud dat periodiek wordt uitgevoerd aan installaties en bouwkundige onderdelen om schade of uitval te voorkomen (risicomijdend). Vaker cyclisch van karakter en op een gestructureerde wijze gepland in een mjop.

Niet gepland onderhoud: Onderhoudsactiviteiten die niet te plannen zijn in tijd, omvang en kosten. Onder te verdelen in:

- klachtenonderhoud (ad hoc): niet planmatig onderhoud naar aanleiding van een klacht, een reparatieverzoek of een storingsmelding.
- service onderhoud: idem als klachtenonderhoud, echter valt onder een contractant (voorbeeld: storingen van een cv-ketel).
- mutatie onderhoud: niet planmatig onderhoud bij een wisseling van huurder.

Achterstallig onderhoud: Onderhoud van een gebouwonderdeel dat niet binnen de vastgestelde tijd is uitgevoerd (conform het MJOP), maar het onderdeel weer in "de aanvaardbare conditie" terugbrengt. Achterstallig onderhoud is daarmee een onderhoudstoestand waarbij meer onderhoudsschade is ontstaan dan feitelijk had hoeven gebeuren als op een juist moment het juiste onderhoud zou zijn uitgevoerd.

3.2 Huidige staat van de gebouwen

Het instrument dat door Gebouwenbeheer wordt toegepast om de staat van onderhoud van de bouwkundige en installatietechnische onderdelen vast te stellen is de “*Conditiemeting*”. Hiermee wordt objectief en uniform de fysieke kwaliteit van bouwdeelen en gebouwen gemeten.


Conditiemetingen worden uitgevoerd op basis van de NEN 2767 methodiek. Het uitgangspunt van NEN 2767 is de behoefte aan een persoonsonafhankelijke registratie van de conditie van onroerend goed.

De conditiemeting vindt plaats op basis van het kwalificeren en kwantificeren van **gebreken** aan bouw- en installatiedelen. Het niet voldoen aan vigerende wettelijke en Arbo-technische eisen van bouw – en installatiedelen worden ook als gebrek aangemerkt.

Zo zijn er eisen op het gebied van: voorkomen legionella-besmettingen, brandbeveiliging, asbest, veilig werken op hoogte, e.d. In bijlage 3 zijn de wettelijke kaders verder uitgewerkt.

De gebouwinspecteur legt van elk geïnteriseerd bouwdeel de voorkomende gebreken vast.

Hieruit volgt “automatisch” de conditiescore van bouw- en installatiedelen. Deze wordt weergegeven op een zespuntsschaal. Conditie score 1 representeert de nieuwbouwstaat en conditiescore 6 de slechtst aan te treffen conditie.

		
Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken.
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering.
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel niet in gevaar
4	Matig	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar.
5	Slecht	De veroudering is onomkeerbaar.
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor de sloop

Voor objecten met het kwaliteitsniveau “*minimum*” wordt conditiescore **4** (matig) als ondergrens aangehouden.

Voor objecten met het kwaliteitsniveau “*basis*” wordt conditiescore **3** (redelijk) als ondergrens aangehouden.

Voor objecten met het kwaliteitsniveau “*plus*” wordt conditiescore **2-3** (goed / matig) als ondergrens aangehouden.

3.3 Categorieën objecten.

3.3.1 Categorieën.

Het gemeentelijk vastgoed, de objecten, kunnen in categorieën ingedeeld worden op basis van de functie welke de objecten vervullen, zoals:

- Eigen huisvesting: gemeentehuis en gemeentelager.
- Beleidsondersteunend vastgoed: (buiten)sportobjecten, onderwijs-huisvesting, kind-centra, multifunctionele gebouwen, gemeenschapshuizen, e.d. Dit vastgoed kent nadrukkelijk een publieke of maatschappelijke component. De gemeente heeft dit vastgoed in eigendom om de publieke of maatschappelijke doelen te kunnen realiseren.
- Strategisch vastgoed: gebouwen in eigendom van de gemeente, welke ongeacht het (huidige) gebruik van strategische waarde (ligging, bouw, monument, ontwikkelingen) zijn voor de gemeente.
- Commercieel vastgoed: panden en (sociale) woningen/woonwagens/standplaatsen, welke op enigerlei wijze (huur/verhuur) een commerciële waarde voor de gemeente genereren, inclusief aangewezen (betaalde) parkeerterreinen (nadrukkelijk niet zijnde het vergunningplichtig of betaald straat-parkeren).
- Te verkopen vastgoed: opstallen welke voor de gemeente niet (langer) van waarde zijn en derhalve voor verkoop, sloop en/of herontwikkeling door derden in aanmerkingen komen.
- Bijzonder vastgoed: bijzonder vastgoed valt niet een van voornoemde categorieën. Het gaat om beeldbepalende gebouwen, veelal opgericht ter ondersteuning van het beeldbepalende karakter van de gemeente. Denk in het bijzonder aan de poortgebouwen, welke een bijzondere functie hebben binnen 'vestingstad Valkenburg'.
- Culturele of religieuze objecten, zoals kruizen, kappellen, erfafscheidingen, e.d. zijn buitenbeschouwing gelaten.

3.3.2 Categorisering van onderhoud op Kwaliteitsniveau.

Onderhoud van gebouwen is er op gericht om de (technische) levensduur van objecten te handhaven of zelfs te verlengen. Dat geldt in mindere mate voor objecten die op de nominatie staan om afgestoten te worden. Het spreekt voor zich, dat er in deze objecten niet onnodig geïnvesteerd wordt. Volstaan kan worden met het uitvoeren van het meest noodzakelijke onderhoud. Dit met als doel om de gebouwen voor de tijdelijke duur een veilig onderkomen te laten zijn voor de aanwezige gebruikers.

Anderzijds kunnen objecten een dermate belangrijke functie vervullen voor de gemeente dat onderhoud sec gericht op behoud van het object niet passend is. Bijvoorbeeld: het schilderwerk van de entreehal van het gemeentehuis zou bij het niveau basis-onderhoud, bedoeld voor instandhouding, om de 5 jaar plaatsvinden. Echter gezien de functie van de entreehal, als “visitekaartje” voor de gemeente, is intensiever onderhoud wenselijk.

De objecten worden voor het onderhoud daarom niet gecategoriseerd op functie (zoals benoemd in par. 3.2.1) maar op basis van het gewenste kwaliteitsniveau van een object.

Er wordt onderscheid gemaakt in 3 kwaliteitsniveaus: **minimum** -, **basis** - of **plus-niveau**.

Een *minimum* kwaliteitsniveau is bijvoorbeeld van toepassing op: op korte termijn, af te stoten objecten. Een *plus* kwaliteitsniveau kan van toepassing zijn op objecten met een hoge maatschappelijke waarde, zoals bijvoorbeeld het gemeentehuis.

Kwaliteitsniveau minimum

Dit niveau is toepasbaar voor af te stoten gebouwen en gebouwen die een instandhoudingstermijn van maximaal 5 jaar hebben, zoals gebouwen bij leegstand, beoogde sloop of vervreemding.

- Er wordt geen planmatig onderhoud meer uitgevoerd.
- Gebreken die een duidelijk gevaar voor gebruikers vormen (direct of op korte termijn) worden direct verholpen.
- Overige gebreken worden gedurende de instandhoudingsperiode op basis van klachtenonderhoud verholpen.
- Als ondergrens voor de conditiescore wordt 4 aangehouden (conditiescore 1 representeert de nieuwbouw-staat, conditiescore 6 de slechtst aan te treffen conditie, conditiescore 4 een matige staat).

Kwaliteitsniveau basis.

Dit niveau is toepasbaar voor gebouwen die een instandhoudingstermijn van 5-20 jaar kennen.

- Gebaseerd op gepland, periodiek onderhoud.
- Voorkomen van gevaar voor gebruikers.
- Beperken van meerwerk als gevolg van klachtenonderhoud of vervolgschade.
- Beperkt onderhoud op basis van esthetica of het gebruik.
- Gestreefd wordt naar conditiescore 3. Voor een korte periode kan incidenteel een conditie 4 worden geaccepteerd.

Kwaliteitsniveau plus.

Voor gebouwen die een instandhoudingstermijn van minimaal 20 jaar hebben, waarbij de uitstraling een rol speelt.

- Gebaseerd op gepland, periodiek, intensiever onderhoud.
- Risico's ten aanzien van gebruik, functioneren worden verder teruggebracht dan bij "basis".
- Verder beperken klachtenonderhoud en vervolgschade dan bij "basis".
- Bewust onderhoud voor verbeteren beleving en esthetica van gebouw en bouwdelen.
- De streefconditie is een conditie 2. Voor een korte periode kan incidenteel een conditie 3 worden geaccepteerd.

Een voorstel voor het gewenste kwaliteitsniveau van gebouwen en objecten is hieronder weergegeven, gebaseerd op de waarde van het gebouw of object voor de gemeente.

	Object / locatie	Kwaliteits- niveau
1	Gemeentehuis	Basis
2	Gemeentelager	Basis
3	Gemeentegrot	Basis
4	Gemeentegrot Kassa	Basis
5	Gemeentegrot Toilet	Basis
6	Gemeentegrot Bovenmagazijn	Minimum
7	Grendelpoort	Plus
8	Berkelpoort	Plus
9	Geulpoort	Plus
10	MIK / KDV Keelstraat	Basis
11	Schaftlokaal begraafplaats	Basis
12	Bibliotheek	Basis
13	Sporthal de Bosdries	Basis
14	Brandweer	Basis
15	Scouting	Basis
16	Parkeergarage	Basis
17	Sjaloensmolen	Plus
18	Openluchttheater	Basis
19	Museum	Plus
20	Welzijnscentrum	Basis
21	Kapel Cauberg	Basis
22	Kapel Lange Akker	Basis
23	Blokbreker	Basis

3.3.3 Waarde-aspecten.

Volgens de NEN 8026 kent een object voor een organisatie meerdere zaken, meerdere onderwerpen waaraan belang wordt gehecht bij het in stand houden van het object. Deze zaken/onderwerpen worden waarde-aspecten genoemd.

Voor de objecten van de gemeente zijn 8 waarde-aspecten benoemd:

	Waarde aspect	Omschrijving
1	Wetten en regels	Gebouwen voldoen aan vigerende wet- en regelgeving.
2	Veiligheid	De persoonlijke veiligheid van gebruikers en bezoekers wordt geborgd. Uitstel van deze activiteiten kan leiden tot gevaarlijke situaties.
3	Gezondheid	M.b.t. de gezondheid van gebruikers en bezoekers voor bouwdelen en installaties, worden deze in de dusdanige staat gehouden, dat zij hun functie behouden (b.v. ventilatiesystemen, verlichting, verwarming, drinkwatersystemen).
4	Bedrijfszekerheid	Het gebouw en de gebouwgebonden technische installaties dienen bedrijfszeker te zijn, om de activiteiten in het gebouw ongestoord te kunnen faciliteren. Bij verstoring proces brengt dit kosten met zich mee (technische vervolgschade).
5	Toegankelijkheid	Iedereen, met of zonder beperking, krijgt de kans gebruik te maken van alle vormen van voorzieningen, informatie en dienstverlening in en naar het gebouw.
6	Cultuurhistorisch	Gebouwen/objecten met een historische waarde, belangrijk voor (de geschiedenis van) Valkenburg. Situaties waarbij bouwdelen met deze waarde verloren dreigen te gaan indien het gebrek niet op kortere termijn wordt verholpen.
7	Esthetica / beleving	Gebouwen die vanuit hun uitstraling/schoonheid/apartheid/e.d. van waarde zijn voor Valkenburg. Betreft verkleuring, vergeling, vervuiling, bekladding van bouw- en installatiedelen. Deze gebreken doen afbreuk aan het imago.
8	Duurzaamheid	Voldoen aan de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen (= definitie van Brundtland-commissie van de Verenigde Naties).

3.3.4 Waardekompas.

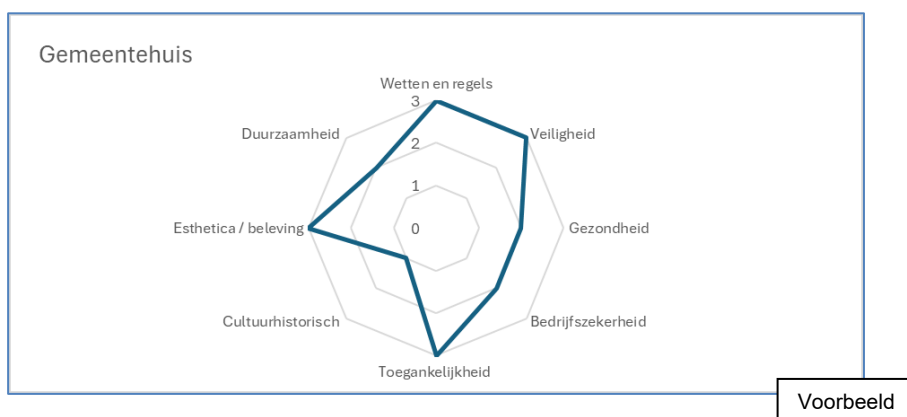
Het belang van de 8 waarde-aspecten kan en zal per object verschillen. Bijvoorbeeld: bij een monument zal de *cultuurhistorische* waarde (6) belangrijker zijn dan de *duurzaamheid* (8).

Op strategisch niveau wordt daarom per object het belang van de 8 waarde-aspecten op een 3 puntenschaal aangegeven. Een waarde-aspect met niveau 3 wordt als zeer belangrijk door de gemeente beschouwd en heeft de hoogste prioriteit. Gebreken die afbreuk doen aan de kwaliteit van het waarde-aspect hebben dan ook voor het onderhoud de hoogste prioriteit.

Daarentegen wordt niveau 1 als nauwelijks belangrijk gezien.

De waardering van de 8 waarde-aspecten zijn opgenomen in een “waarde-kompas” per object. Het waarde-kompas is een hulpmiddel om te zorgen dat alle relevante waarde-aspecten overzichtelijk in beeld zijn.

In onderstaand voorbeeld is het waarde-kompas van het gemeentehuis weergegeven. Het voldoen aan de vigerende wetten en regels, als object, heeft, gezien de voorbeeldfunctie van de gemeente, de hoogste prioriteit (niveau 3). De veiligheid van medewerkers en bezoekers idem (niveau 3). De veiligheid van medewerkers en bezoekers idem (niveau 3). De cultuur historische waarde is minder relevant (niveau 1).



Voorbeeld

Een voorstel voor de waardering van de waarde-aspecten op een 3 puntenschaal per object is opgenomen in bijlage 2.

3.3.5 Onderhoud in relatie tot kwaliteitsniveau en waarde-aspecten .

Een bouwkundig of installatietechnisch gebrek in of aan een object kan een effect hebben op een of meerdere waarde-aspecten.

Voorbeeld: de enige toegangsdeur van het gemeentehuis voor gebruikers van een rolstoel kan niet meer geopend worden. Dit heeft een ernstig effect op het waarde-aspect *toegankelijkheid*.

De mate waarin geaccepteerd wordt dat een gebrek een effect mag hebben op een waarde-aspect wordt ook vastgelegd in een 3 puntenschaal met de aanduiding of een effect acceptabel of onacceptabel is.

In onderstaande tabel is per kwaliteitsniveau van een object (*minimum, basis of plus*) aangegeven in welke mate een gebrek een (negatief) effect mag hebben op een waarde-aspect.

In het voorbeeld van de toegangsdeur voor rolstoelgebruikers zal het gebrek geen effect mogen hebben op het waarde-aspect *toegankelijkheid* en zal dan ook direct opgelost moeten worden (gemeentehuis: “*Plus*” object; *Toegankelijkheid*: 3; *Mag geen effect hebben*: paars omcirkeld).

Waarde aspecten	Kwaliteitsniveau onderhoud		Minimum			Basis			Plus		
	Conditieniveau		Min. conditieniveau 4			Min. conditieniveau 3			Min. conditieniveau 2 of 3		
	Mate van accepteren dat gebreken een effect hebben op de waarde- aspecten		Mag geen of slechts gering effect hebben	Mag matig effect hebben	Mag sterk effect hebben	Mag geen of slechts gering effect hebben	Mag matig effect hebben	Mag sterk effect hebben	Mag geen of slechts gering effect hebben	Mag matig effect hebben	Mag sterk effect hebben
	Acceptabel	Onacceptabel	Prioriteit 3	Prioriteit 2	Prioriteit 1	Prioriteit 3	Prioriteit 2	Prioriteit 1	Prioriteit 3	Prioriteit 2	Prioriteit 1
Wetten en regels											
Veiligheid											
Gezondheid											
Bedrijfszekerheid / gebruik en bedrijfsproces											
Toegankelijkheid											
Cultuurhistorisch											
Esthetica / beleving											
Duurzaamheid / energie											

3.4 Opstellen mjop's en jaarplannen

De conditiewaarden (voortkomend uit de inspecties) met bijbehorende gebreken, risicoaspecten en prioriteiten leiden, in relatie tot het gewenste kwaliteitsniveau, tot planning van de onderhoudsmaatregelen en de meer-jaren-begroting: de mjop.

De mjop wordt per gebouw opgesteld voor een periode van 10 jaar, met als startjaar 2025 en lopend tot en met 2034.

Uit de mjop's volgen de werkzaamheden die voor een gebouw in enig jaar gerealiseerd moeten worden incl. benodigde financiële middelen.

In de mjop's zijn bedragen per gebouw opgenomen voor "Niet gepland onderhoud", gebaseerd op kengetallen uit voorgaande jaren.

Door periodieke (her)inspecties uit te voeren, worden de feitelijke conditiemetingen in de toekomst actueel gehouden. De frequentie is één keer in de vier jaar. Voor nu is de MJOP actueel tot 2025.

3.5 Accordering door de Raad.

De voorgestelde kwaliteitsniveaus per gebouw (par. 3.3.2), de waarde-aspecten (par. 3.3.3) en de waardering ervan per gebouw (par. 3.3.4 en bijlage 2) zijn hieronder vastgesteld.

Te hanteren kwaliteitsniveau per object

Deze uitgangspunten vormen de basis voor de opgestelde mjob's en de daarvoor benodigde budgetten.

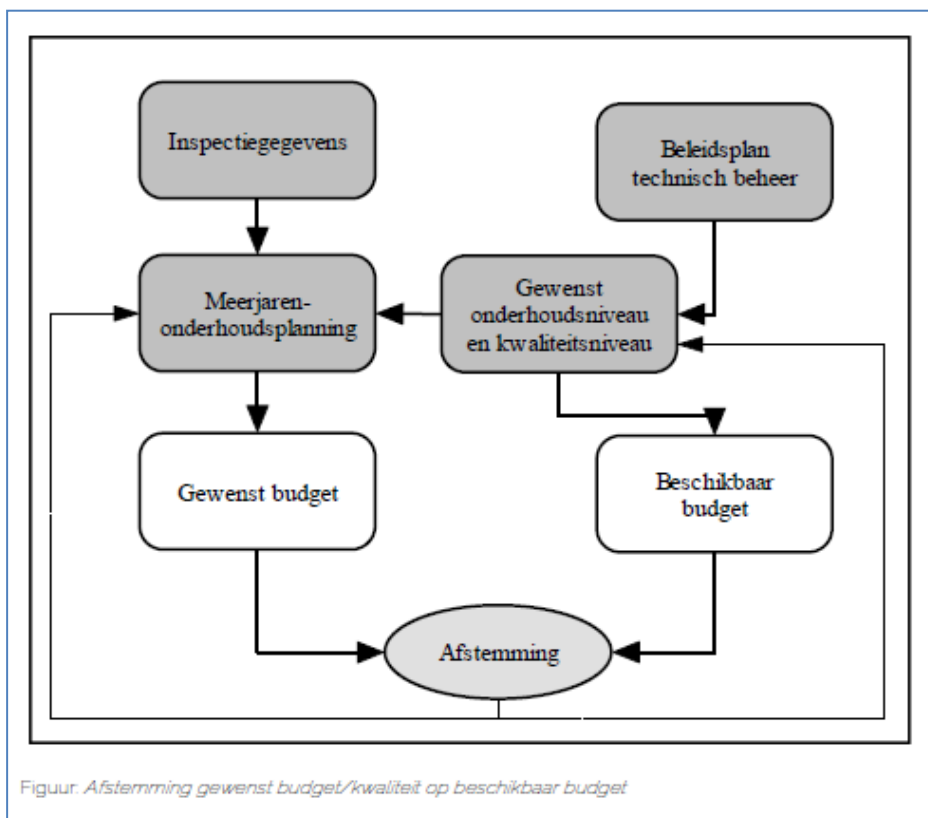
Uiteindelijk bepaalt de raad of deze budgetten ter beschikking worden gesteld.

Daar waar budgetten niet toereikend zijn, zullen keuzes gemaakt moeten worden:

- Onderhoudswerkzaamheden verschuiven in tijd,
- en/of onderhoudswerkzaamheden niet of met een andere kwaliteit uit te voeren.

De mjob's worden dan aangepast aan het beschikbare budget.

Dit impliceert wel dat de gewenste kwaliteitsniveaus van objecten en/of de waardering van waarde-aspecten aangepast dienen te worden. Immers niet aanpassen ervan wekt verwachtingen van onderhoud, die om budgettaire redenen niet waargemaakt kunnen worden.



4. Afbakening onderhoud en investering / verdeling eigenaarsdeel en huurdersdeel.

4.1 Onderhoud / investeringen.

Bij onderhoud gaat het om instandhouding van bouwdelen en voorzieningen die reeds in of aan het gebouw, algemene ruimten of in de buitenruimte aanwezig zijn.

Bij investeringen gaat het om beleidswijzigingen met een lange termijn visie op de gebouwen, dat niet valt onder de onderhoudsdefinitie. Bij een lange termijn visie van gebouwen moet men denken aan vergaande verbeteringen om gebouwen op een hoger kwaliteitsniveau te krijgen, denkende aan maatregelen in het kader van onder andere leefbaarheid, inbraakveiligheid, beheerambities, zorg, duurzaamheid en energie.

Deze verbeteringen zullen waar zinvol zijn gecombineerd worden met het gepland onderhoud, maar vormen geen onderdeel van onderhoud.

4.2 Eigenaarsdeel / huurdersdeel

De onderdelen waaraan vastgoedonderhoud moet worden verricht valt uiteen in twee delen:

1. Eigenaarsdeel, het “verhuurde object”;
2. Huurdersdeel, het “inbouw- en interieurpakket”.

Ad. 1 Eigenaarsdeel:

Tenzij contractueel anders is overeengekomen beperkt het onderhoud van de gemeente Valkenburg zich tot het onderhoud aan het eigenaarsdeel, zoals gebruikelijk is bij gebouwen die een maatschappelijke functie vervullen.

De huurprijzen voor de gebouwen worden jaarlijks geïndexeerd.

Bij verstoring van gebruiksgenot bij huurders wegens achterstallig onderhoud kan dit leiden tot huurverlaging of huurderving.

Ad. 2 Huurdersdeel:

Naast het onderhoud door verhuurder, heeft ook de huurder onderhoudsverplichtingen.

Bij het gebruik van ROZ-modellen bij huurcontracten is in de algemene voorwaarden al een onderscheid gemaakt tussen huurderonderhoud en verhuurdersonderhoud. Daarnaast zijn demarcatielijsten opgenomen om de verplichtingen tussen huurder en verhuurder nader te specificeren.

Onderhoud in de vorm van mutatie onderhoud, verbetering van de functionaliteit, renovatie en aanpassingen aan de wensen van huurder worden niet opgenomen in mjob's.

5. Duurzaamheid.

De gemeente ziet het als een maatschappelijke verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen, dat de door het gebouw veroorzaakte belasting van het milieu beperkt wordt tot door de samenleving algemeen geaccepteerde waarden. Niet alleen heeft een openbaar lichaam een voorbeeldfunctie, ook heeft de gemeente verplichtingen.

Bij het onderhoud van vastgoed worden energiezuinige en duurzame oplossingen onderzocht en langs de MJOP gelegd. Indien wenselijk of noodzakelijk en voor zover het toepassen van duurzame(re) oplossingen niet past binnen de MJOP, wordt de alternatieve oplossing, de meerwaarde en de extra kosten aan de raad ter besluitvorming voorgelegd. Voor zover het van hoger hand opgelegde maatregelen betreft, of maatregelen welke door de raad als ambitie worden uitgesproken, dient hiervoor een regeling of oplossing te worden gezocht, om deze maatregelen te implementeren.

Op het moment dat een MJOP dient te worden geactualiseerd, dan wordt de mogelijkheid tot verduurzaming of het gebruik van duurzame middelen nadrukkelijk geïnventariseerd en in verhouding tot reguliere oplossingen opgenomen in de MJOP, om zodoende duidelijke en objectieve keuzes te kunnen maken.

6. Operationeel niveau.

6.1 Financiën MJOP en investeringen

In de bijlage 4 & 5 van dit beleidsplan zijn de overzichten toegevoegd tenaanzien van de kosten mjop's en investeringen.

De kosten in bijlage 4 zijn gebaseerd op onderhoudsbudgetten per gebouw.

De kosten in bijlage 5 zijn de investeringskosten waarbij ook de duurzaamheidsbudgetten zijn toegevoegd, hierin wordt op basis van een project uitvoering gegeven.

6.2 Efficiënte uitvoering

Afgelopen jaren zijn de MJOP's niet geheel tot uitvoering kunnen komen omdat het ontbrak aan voldoende slagkracht en de naweeën van de calamiteiten zoals de overstroming, welke zijn effect hebben gehad om voldoende te kunnen inzetten op het reguliere onderhoudswerk. Om ook de voorgestelde systematiek van waarde gekoppeld aan onderhoud en de budgetten hiermee gemoeid tot het verwachte resultaat te kunnen brengen vraagt dit om een meer systematische aanpak van de uitvoering van het onderhoud. Deze manier van werken ontbreekt nu nog. Door het aangaan van meerjarige onderhoudscontracten en raamcontracten met onderaannemers, installateurs en leveranciers kan er meer efficiency behaald worden.

Het is daarnaast essentieel om hier als gemeente goed de regie op te kunnen houden. Dit én de investeringen in onze gebouwen die op stapel staan vraagt om een andere aanpak die met het benodigde budget ook de inzet van aanvullende capaciteit vereist.

Door het afsluiten van onderhouds(raam)contracten worden voor een belangrijk deel van de onderhoudswerkzaamheden belangrijke voorwaarden zoals prijs, kwaliteit, hoeveelheid en levertijd vastgelegd.

Dit heeft een aantal significante voordelen voor ons:

1. Tijdwinst in de voorbereiding en verstrekking van opdrachten. In de huidige werkwijze wordt voor elke opdracht één of meerdere offerten opgevraagd. De offerten worden per opdracht inhoudelijk getoetst aan gewenste inhoud, kwaliteit, levertijd en prijs, voordat tot (separate) opdracht wordt overgegaan. Door de diversiteit van opdrachten en leveranciers vraagt dit veel tijd van de huidige beleidsmedewerker gemeentelijk vastgoed.
2. Het gewenste kwaliteitsniveau wordt vooraf overeengekomen en is eenduidig/uniform voor de toekomstige onderhoudsactiviteiten.
3. Door een uniform kwaliteitsniveau is bewaking van de kwaliteit tijdens en bij oplevering van werkzaamheden eenvoudiger en beter.
4. Financiële duidelijkheid over de looptijd van een raamcontract en de afrekening.

De uitvoering van het onderhoud en daarnaast de investeringsprojecten en ad hoc zaken oppakken waren belegd bij 1 fte gebouwenbeheer/gemeentelijk vastgoed. Het vergroten van de slagkracht van het onderhoud op gebouwen en de kwaliteit daarvan in combinatie met het aantal investeringsprojecten welke op stapel staan vraagt om een uitbreiding in fte waarbij:

1. het gebouwenbeheer/onderhoud en de controle op de contracten aan een gebouwenbeheerder (bewaken van contracten, actueel houden van het onderhoudsbeleid en de MJOP's, aan de beleidsuitvoerder) toegewezen worden.
2. het uitvoeren van de investeringsprojecten en het opstellen van beleid en de monitoring, voortgang en actualisatie van de MJOP's' belegd zijn bij de beleidsmedewerker / projectleider gemeentelijk vastgoed.

Door de projecten te scheiden van de reguliere onderhoudswerkzaamheden en ad hoc zaken zal deze taakverdeling bijdragen aan een meer efficiënte uitvoering van taken.

Om continuïteit in de taken en processen te kunnen behouden vraagt het opstellen en aanbesteden van raamcontracten om de vier jaar tijdelijk extra capaciteit zodoende uitvraag van de raamcontracten en aanbestedingen tijdig op de markt te kunnen zetten. Hiervoor is in de kadernota 2024 reeds incidenteel budget aangevraagd zodoende dit te kunnen bewerkstelligen voor de MJOP's 2025-2034.

7. Conclusies en aanbevelingen

Het beleidsplan is gebaseerd op de "Nota Vastgoedbeleid 2020". Het doel is om inzicht te geven in hoe het onderhoud van gemeentelijk vastgoed wordt vormgegeven, te voldoen aan wettelijke kaders, en een langjarige doorkijk te geven over het onderhoud van 2025-2034.

De systematiek die toegepast is heeft als basis de NEN 2767 waarbij het basis conditieniveau van onze gebouwen bepaald is op conditieniveau 3. Dat wil zeggen dat we niet accepteren dat de gebouwen onder dit niveau mogen komen. Daarnaast is er verdiepend gekozen om per gebouw een waarde kaart op te stellen conform de NEN 8026, deze waarde kaart geeft per gebouw een aantal onderdelen (verdiepingen en ruimtes) aan die afgezet gescoord worden ten aanzien van 8 waarde. Hier volgt een score uit waarbij er een niveau wordt vastgesteld.

Het beleidsplan benadrukt het belang van een systematische aanpak van onderhoud, waarbij de "waarde" van gebouwen en objecten wordt gekoppeld aan het gewenste onderhoudsniveau. "Waarde" in financiële zin en/of in maatschappelijke en culturele zin, voor ons als eigenaar, maar ook voor gebruikers en inwoners.

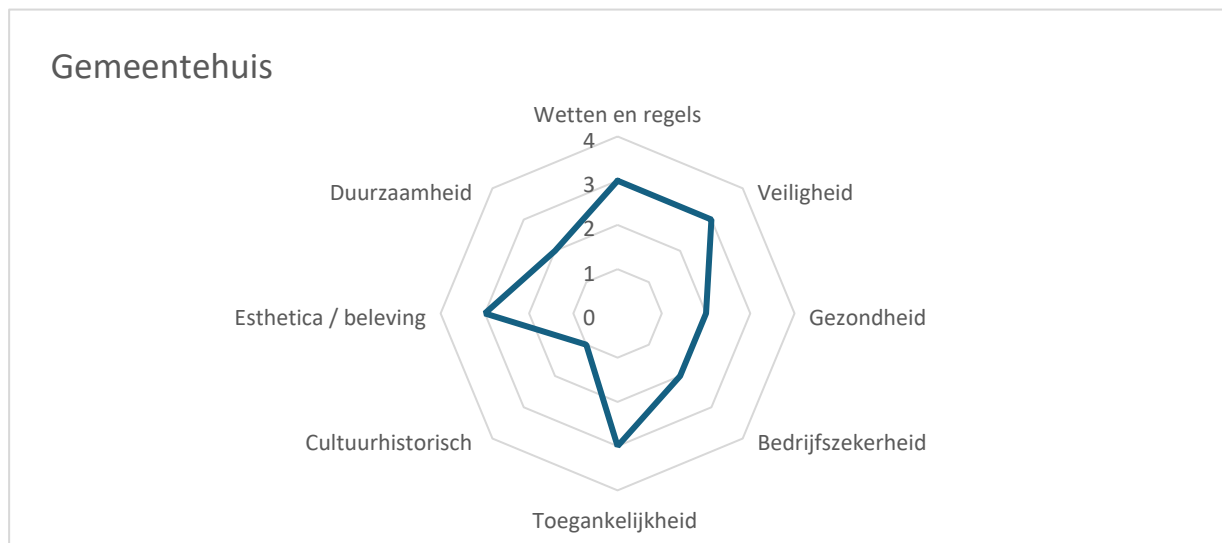
De waarde van het vastgoed is vertaald naar een realistisch onderhoudsniveau per gebouw of object en opgenomen in MJOP's met een looptijd van 10 jaar.

De beschreven systematiek van onderhoud in dit beleidsplan vraagt om een systematische aanpak van de uitvoering van het onderhoud, waarbij meerjarige onderhoudscontracten en raamcontracten met onderaannemers, installateurs en leveranciers opgesteld en bewaakt dienen te worden. Hier dient de organisatie beter op te worden ingericht.

Bijlage 1: Gewenst kwaliteitsniveau van objecten.

	Object / locatie	Kwaliteits- niveau
1	Gemeentehuis	Basis
2	Gemeentelager	Basis
3	Gemeentegrot	Basis
4	Gemeentegrot Kassa	Basis
5	Gemeentegrot Toilet	Basis
6	Gemeentegrot Bovenmagazijn	Minimum
7	Grendelpoort	Plus
8	Berkelpoort	Plus
9	Geulpoort	Plus
10	MIK / KDV Keelstraat	Basis
11	Schafflokaal begraafplaats	Basis
12	Bibliotheek	Basis
13	Sporthal de Bosdries	Basis
14	Brandweer	Basis
15	Scouting	Basis
16	Parkeergarage	Basis
17	Sjaloensmolen	Plus
18	Openluchttheater	Basis
19	Museum	Plus
20	Welzijnscentrum	Basis
21	Kapel Cauberg	Basis
22	Kapel Lange Akker	Basis
23	Blokbreker	Basis

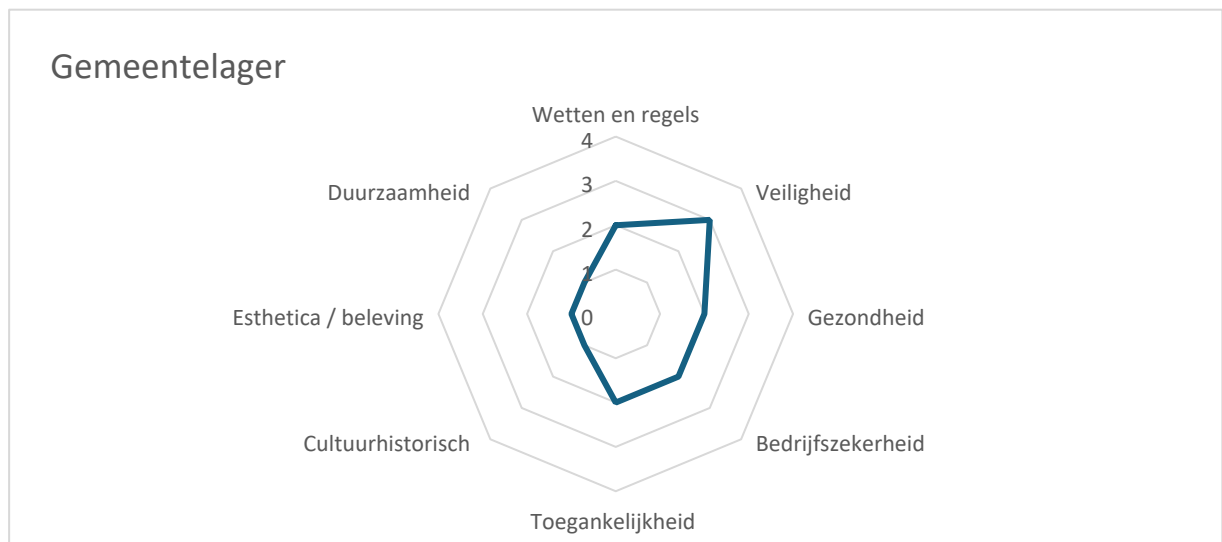
Bijlage 2: Waardering van de waarde-aspecten per object.



Verbijzondering / afwijking gemeentehuis:

M.b.t. de waarde esthetica / beleving:

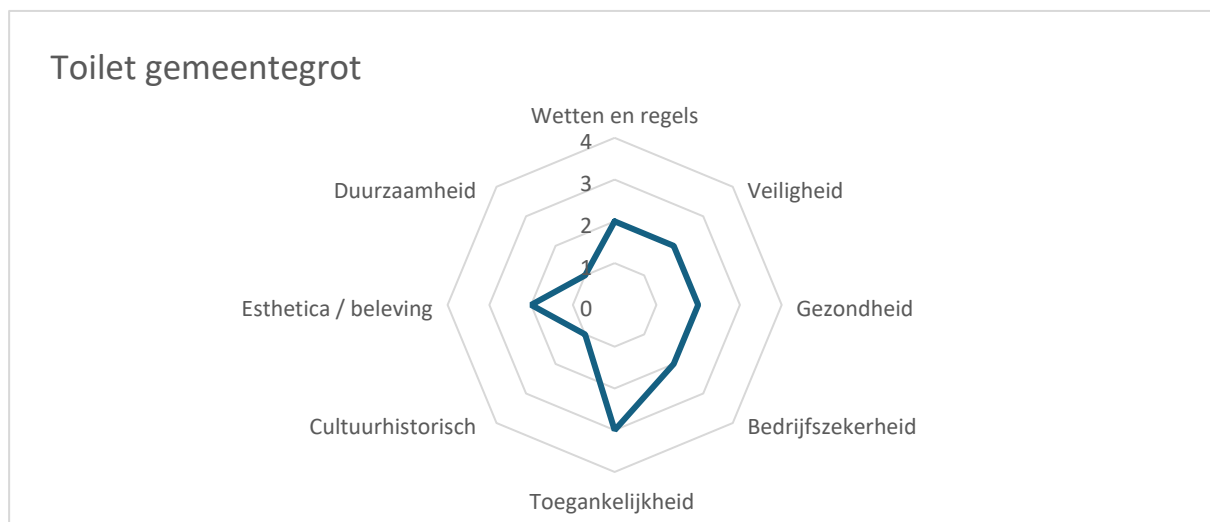
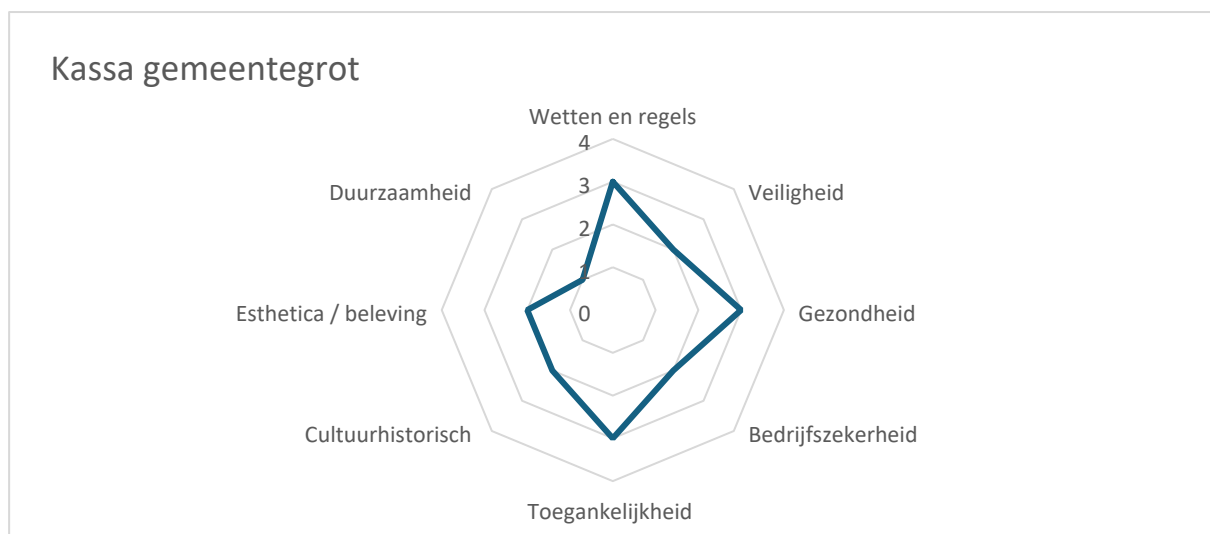
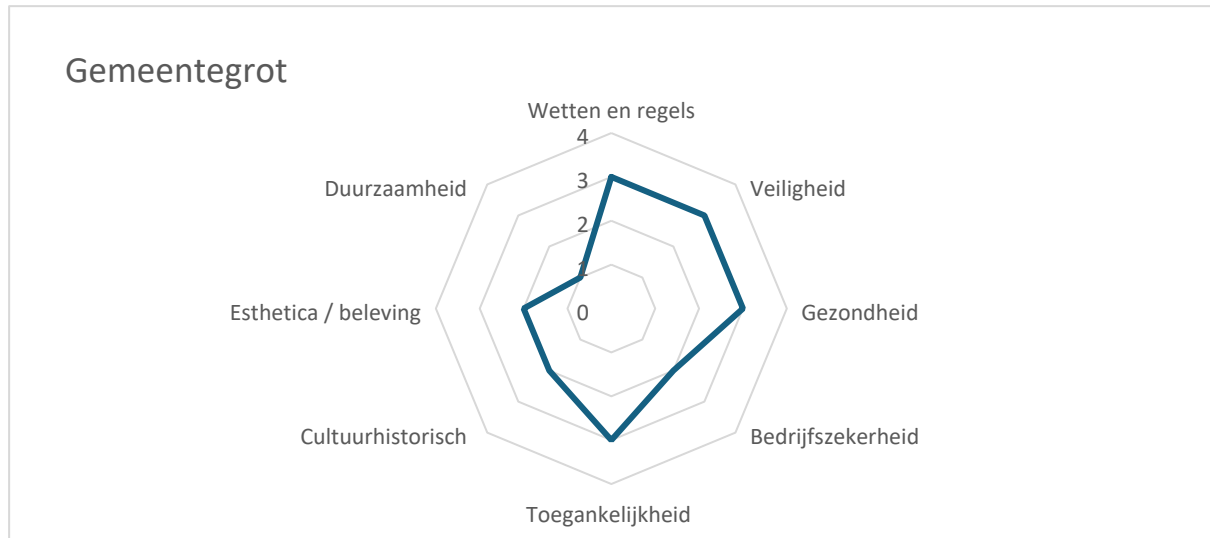
- Publiek toegankelijke ruimtes (raadzaal, vergaderruimtes, etc.) zullen een hoger esthetisch niveau krijgen dan kantoren.
- Publiek toegankelijke ruimtes: waarde 3
- Overige ruimtes: waarde 2
- Kelderverdieping: waarde 1

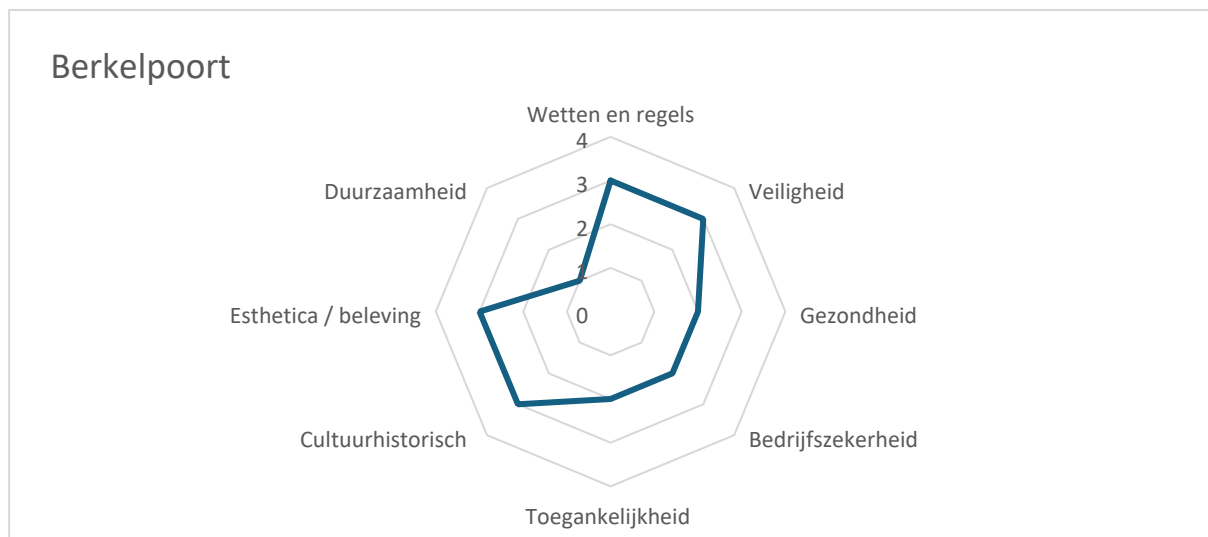
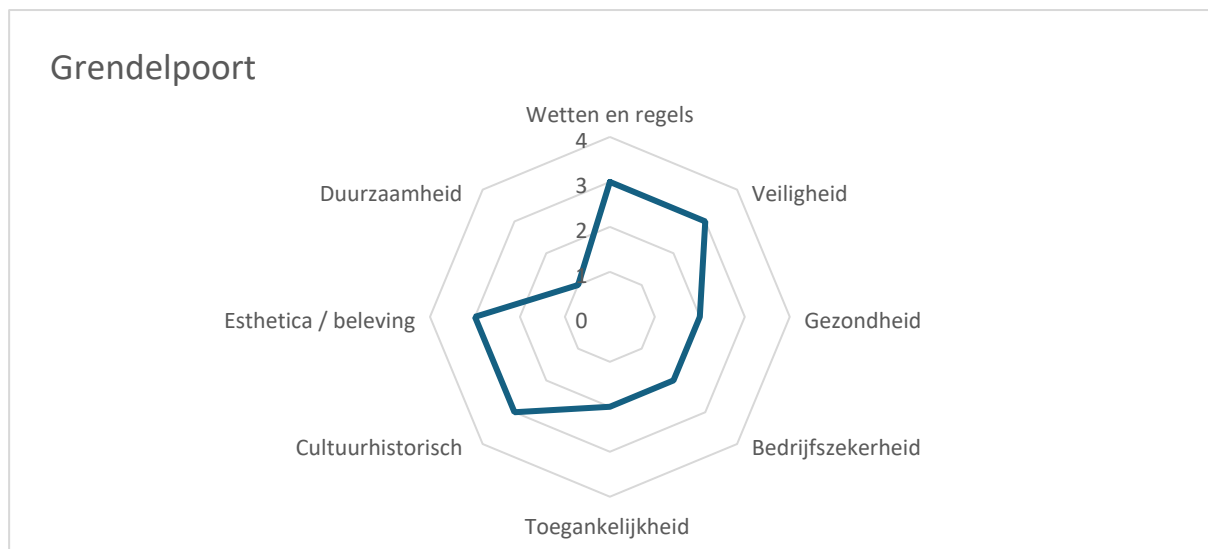
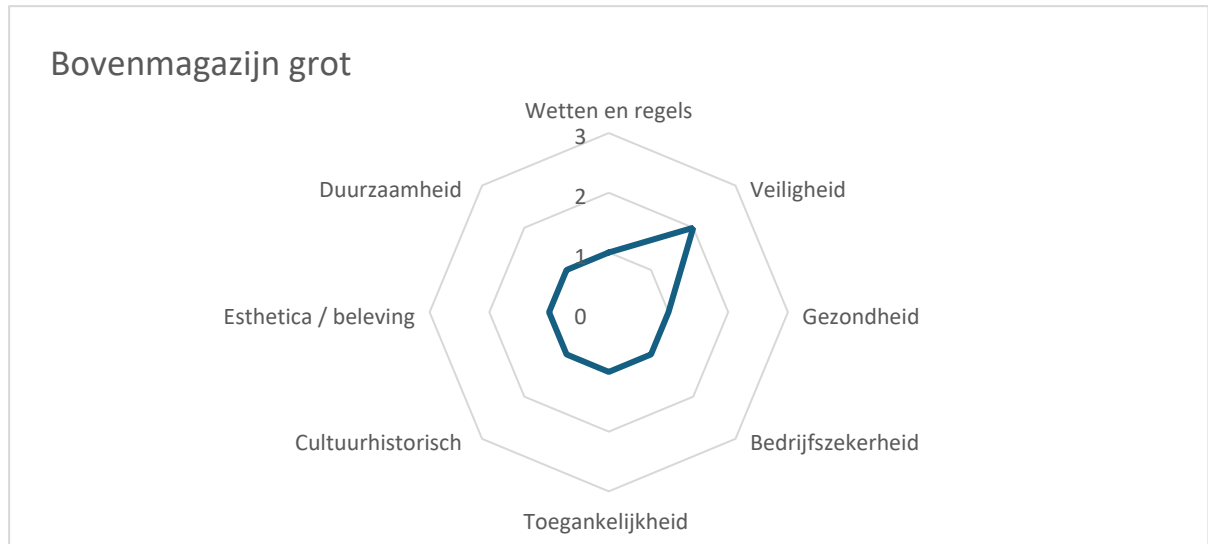


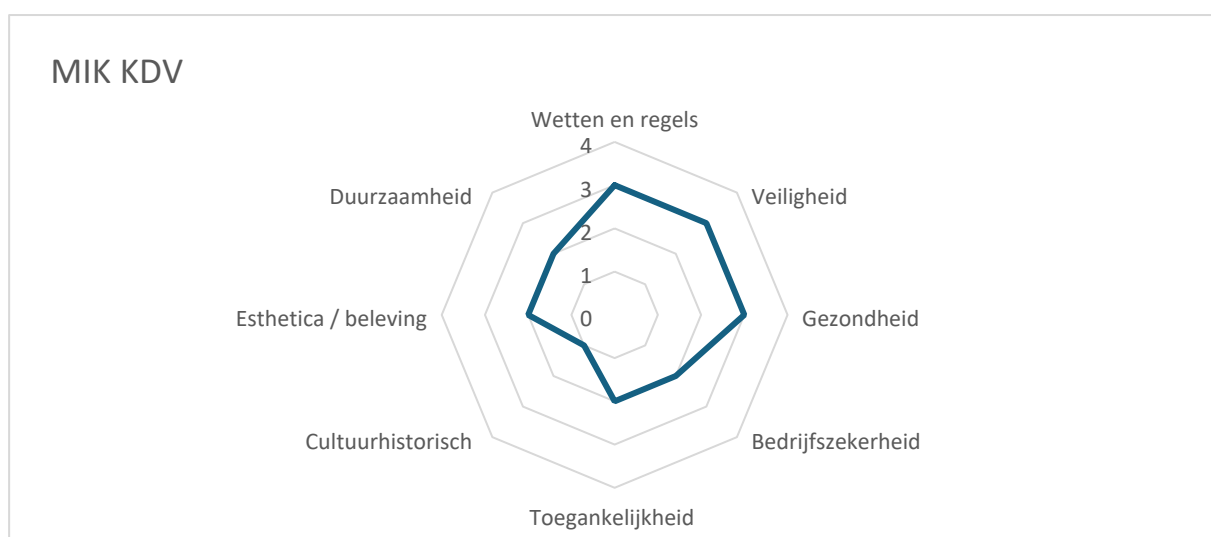
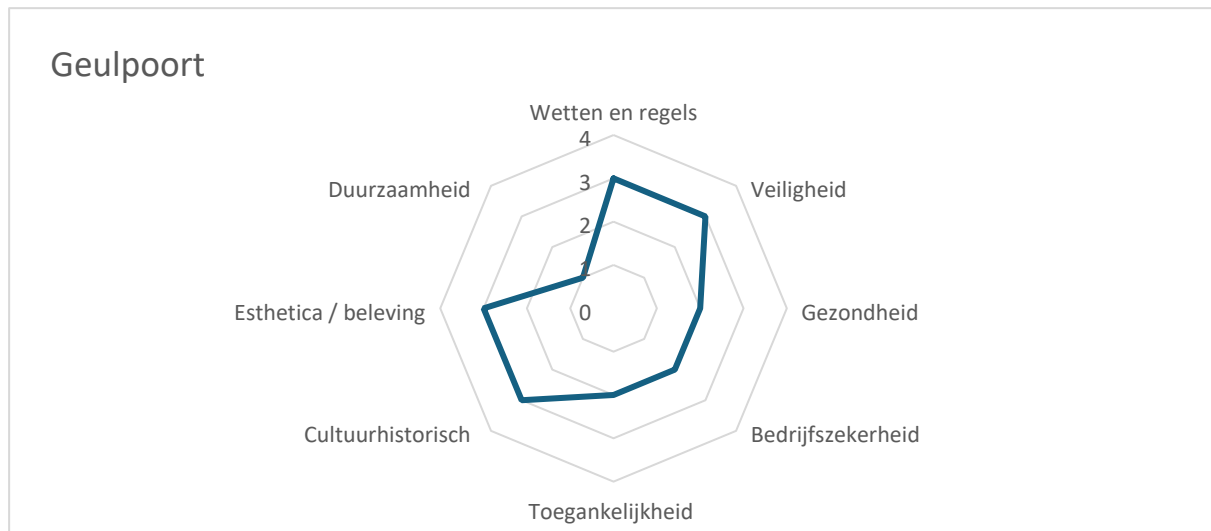
Verbijzondering / afwijking gemeentelager:

M.b.t. de waarde esthetica / beleving:

- Kantoormuimtes zullen een hoger esthetisch niveau krijgen dan overige ruimten.
- Kantoren: waarde 2
- Overige ruimtes: waarde 1
- Kelderverdieping: waarde 1



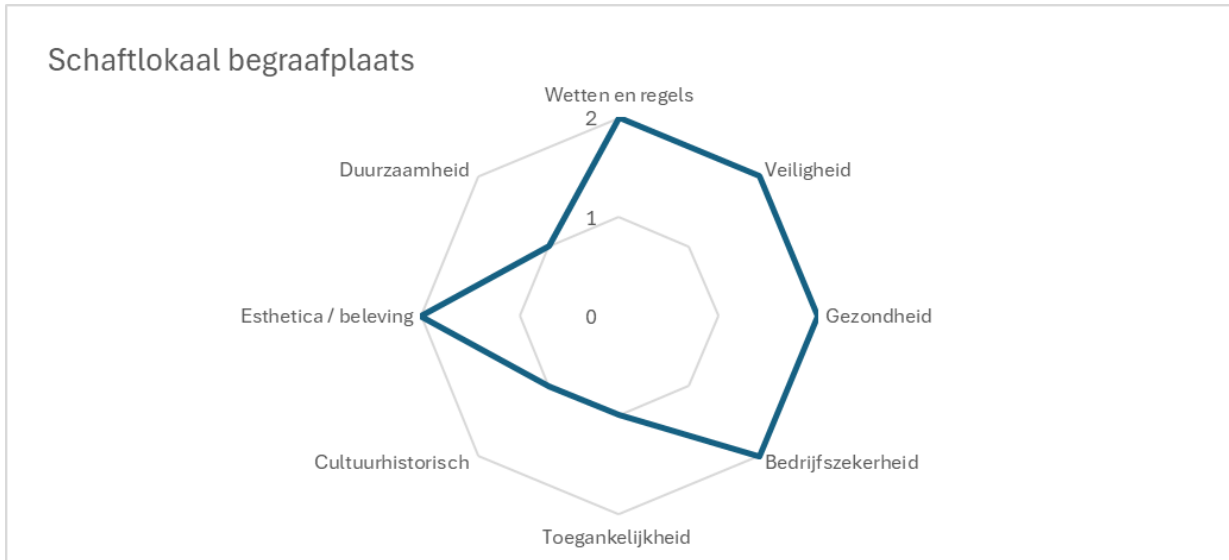


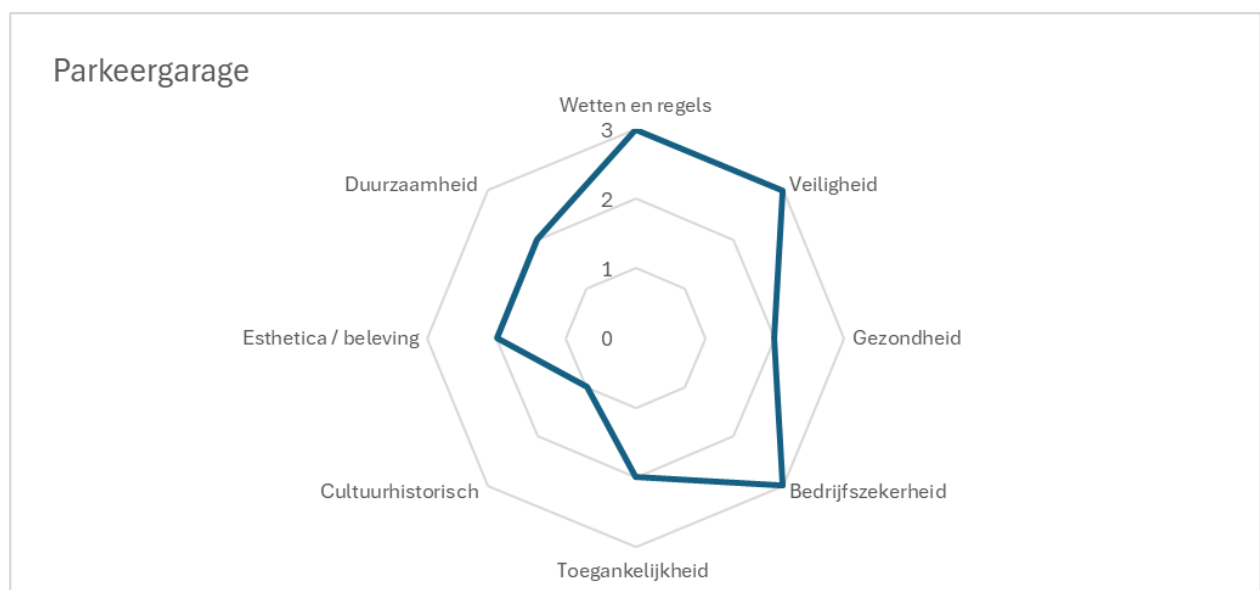
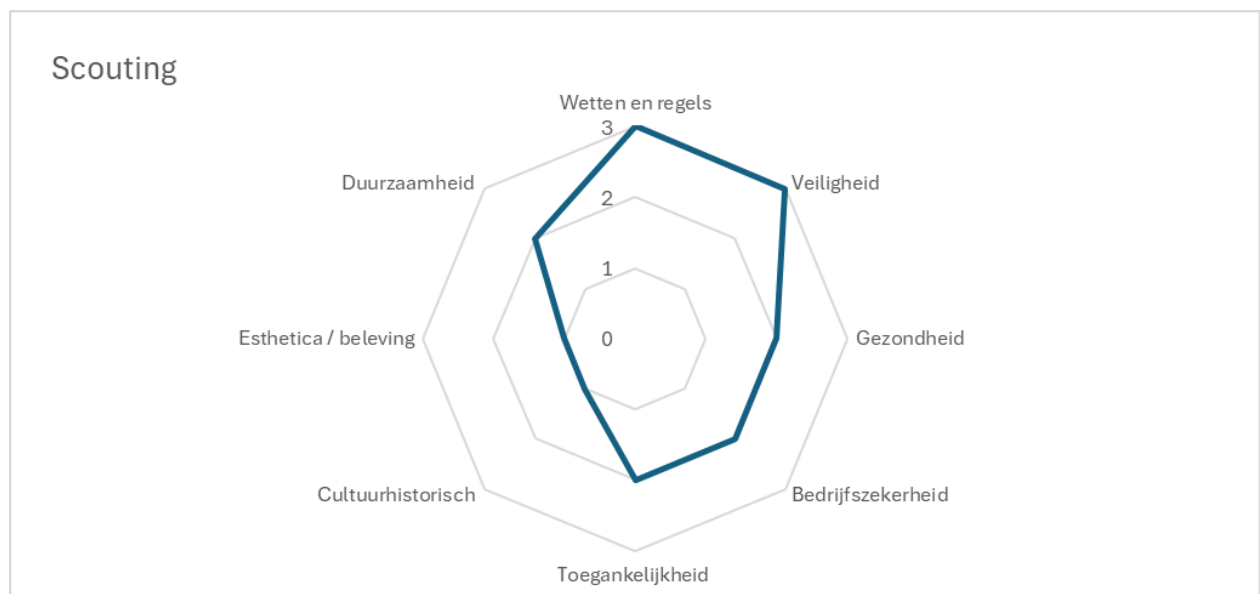


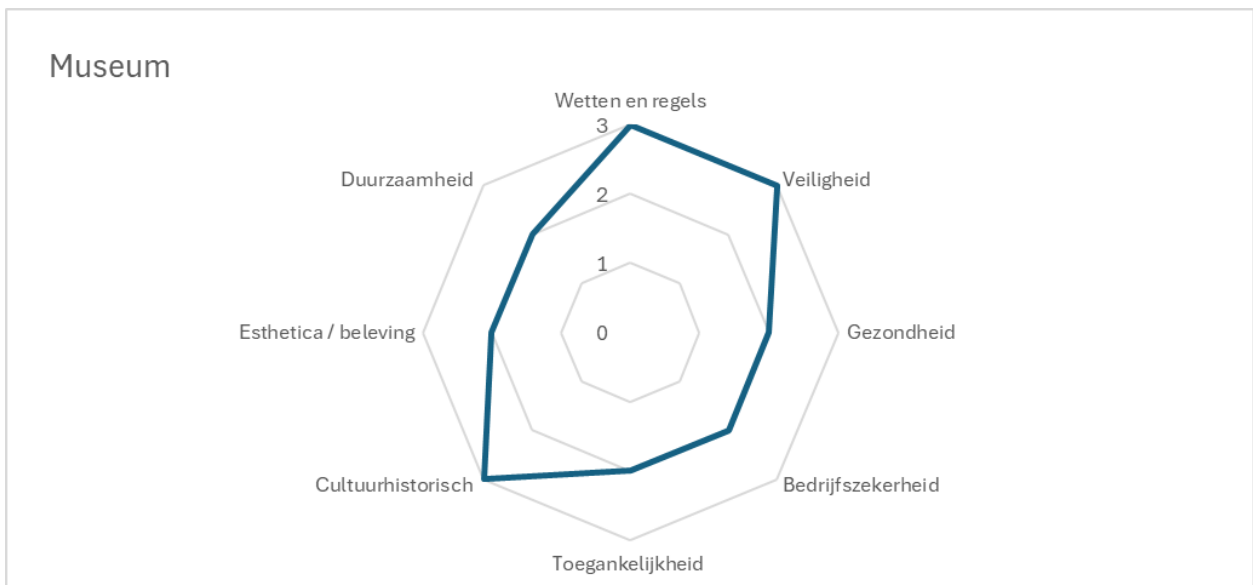
Verbijzondering / afwijking MIK KDV:

M.b.t. deze locatie zijn de verplichtingen en afspraken anders geregeld dan bij de overige gebouwen:

- Het juridisch eigendom van deze locatie ligt bij MIK-PIW. Als goed huisvader voor het gebouw dient de gebruiker het gebouw te onderhouden op conditiescore 3 (basis).
- Daar waar er bouwkundige of installatietechnische elementen zijn waar specifieke afspraken nodig zijn worden deze vastgelegd in een document (beheer & exploitatie gebouw).
- Er zal minimaal 1x jaarlijks een gesprek plaatsvinden met gebruiker waarin deze aantoont dat de afspraken rondom beheer & exploitatie worden nageleefd.











Bijlage 3: Wet- en regelgeving

Valkenburg wordt als eigenaar geconfronteerd met nieuwe en steeds verdergaande wet- en regelgeving die van invloed kunnen zijn op de objecten.

Dit kan leiden tot extra investeringen en het vergroten van de exploitatielasten. Ook kan dit leiden tot aansprakelijkheidsstelling van bestuurders en medewerkers.

De gebouwen in eigendom van Valkenburg voldoen aan de volgende wet- en regelgeving:

Asbest	Arbobesluit PO
Activiteitenbesluit milieubeheer	Bouwbesluit
Bouwverordening	Brandcompartimentering
Gebruiksvergunning	Legionella
NEN2484 Inspectie ladders & trappen	NEN3140
Werken in kruipruimtes	RI&E
Woningwet	Werken op hoogte

3.1 Legionella.

Bij de drinkwater installaties van de gebouwen kan onderscheid gemaakt worden tussen twee Soorten maatregelen:

- Installatie technische maatregelen (drinkwaterbesluit);
- Maatregelen ten behoeve van legionella preventie (zorgplicht).
Onder legionella preventie verstaan we: het laten maken van een (beperkte) risicoanalyse van drinkwaterinstallatie, het uitvoeren van een beheersplan en eventueel het periodiek nemen van watermonsters.

De gemeente Valkenburg heeft geen prioritair installaties in haar bezit en dient alleen invulling te geven aan de zorgplicht met betrekking tot het drinkwaterwet.

Zorgplicht in de wetgeving Drinkwater³

De eigenaren van collectieve drinkwaterinstallaties, laag risico locaties, dienen te voldoen aan de Zorgplicht, zoals genoemd in de Drinkwaterwet artikelen 26, 30 en 31 betreffende het instandhouden van een veilige en werkende installatie en het leveren van deugdelijk drinkwater). De kennis- en referentie-documenten daarbij zijn de Waterwerkladen 1.4G en 3.8 en ISSO-publicatie 55.2.

3.2 Asbest.

Bij (ver)bouw-, sloop- en onderhoudswerkzaamheden gelden voor asbest wettelijke regels.

Het op voorhand inventariseren of verwijderen van asbest is geen wettelijke regel.

Het asbestbeheersplan is leidraad bij werkzaamheden aan/in deze gebouwen.

Tijdens gepland onderhoud wordt rekening gehouden met asbesthoudende materialen en afhankelijk van de situatie wordt het saneren meegenomen.

3.3 Brandveiligheid.

Alle gemeentelijke gebouwen voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot de brandveiligheid.

Jaarlijks worden de brandslanghaspels, de brandblussers, de noodverlichting en de eventueel aanwezige brandmeldinstallaties gecontroleerd en onderhouden.

De werkzaamheden zijn opgenomen in de mjop van elk gebouw (waar van toepassing!).

3.4 Werken op hoogte.

De Arbowet stelt scherpe eisen aan “werken op hoogte”. Gedacht kan worden aan omstandigheden en voorzieningen voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden door aannemers en het verrichten van inspecties op daken.

Aanpassingen in het kader van werken op hoogte worden zoveel mogelijk gekoppeld aan het gepland onderhoud van de daken.

3.5 Monumenten.

De gemeente heeft 5 rijksmonumenten en een gedeelte van de gemeentegrot dat aangewezen zal worden als rijksmonument in eigendom die opgenomen zijn in deze notitie.

Ook monumenten worden conform het onderhoudsbeleid onderhouden. Om monumenten op het gewenste kwaliteitsniveau te houden, zijn in de regel wel meer financiële middelen nodig dan voor andere objecten.

Bij de voorbereiding en uitvoering van onderhoud moet rekening gehouden worden met de Rijksmonumentenregeling en de kaders die voortvloeien uit het erfgoedbeleid.

Zodra bekend is wat de financiële gevolgen zijn, ten gevolge van het vastgestelde erfgoedbeleid, worden deze verwerkt in de betreffende mjop's.

3.6 Elektrische veiligheid NEN3140.

Volgens de NEN-EN50110 en de NEN 3140 moeten elektrische installaties (laagspanningsinstallaties) met een passende regelmaat worden geïnspecteerd.

Gebreken die uit de inspectie naar voren komen, zullen worden aangepast, zodat deze weer voldoen conform de geldende normen.

De kosten hiervan zijn opgenomen in de mjop's.

3.7 W-installatie (werktuigkundige installaties).

Het is wettelijk verplicht om stookinstallaties en brandstof leidingen te keuren, conform het Activiteitenbesluit. Volgens het activiteitenbesluit is de installatie keuring plichtig als in een stookruimte het (gezamenlijk) vermogen van het toestel meer dan 100 kW is.

Keuringen ten behoeve van keuring plichtige installaties worden in de MJOP opgenomen. Dit betreft SCIOS scope 7a en EBI keuringen.

De kosten hiervan zijn opgenomen in de mjop's.

3.8 Liften

Jaarlijks worden de liften in diverse gebouwen onderhouden. Personenliften worden periodiek gekeurd conform het Warenwetbesluit Liften. Gebreken die naar voren komen tijdens de inspecties zullen worden opgelost, inclusief de aanpassingen die uit Arbo-technisch oogpunt nodig zijn.

De kosten hiervan zijn opgenomen in de mjop's.

3.9 Ouderen en toegankelijkheid

Juli 2016 is het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap van kracht geworden. Betreffende de toegankelijkheid van gemeentelijk vastgoed is geen beleid opgenomen.

De kosten hiervan worden **niet** meegenomen in de mjop's.

3.10 Inbraakveiligheid.

Gemeentelijk gebouwen dienen voldoende inbraakwerend te zijn. Hierbij dient niet alleen gedacht te worden aan hang- en sluitwerk, maar ook maatregelen op het gebied van verlichting, voorzieningen op parkeerplaatsen, hoogte en afsluitbaarheid van hekwerken de aanwezigheid van beheer bij diverse gebouwen. Momenteel wordt op basis van klachten en signaleringen maatregelen genomen betreffende inbraakbeveiliging.

De kosten hiervan worden **niet** meegenomen in de mjop's.

Bijlage 4:

Overzicht projecten

Code	Type/Adres	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Totaal
001-1	Gemeentehuis	€ 68.944	€ 113.480	€ 104.473	€ 92.505	€ 45.988	€ 320.120	€ 75.815	€ 223.412	€ 86.248	€ 50.762	€ 1.181.747
002-1	Gemeentelager	€ 40.172	€ 17.522	€ 9.916	€ 14.879	€ 9.773	€ 55.031	€ 16.627	€ 20.912	€ 26.960	€ 16.888	€ 228.680
003-1	Museum land van Valkenburg	€ 14.197	€ 4.783	€ 555.706	€ 4.815	€ 13.158	€ 49.405	€ 15.877	€ 69.214	€ 119.319	€ 33.428	€ 879.902
004-1	Sjaloensmolen incl het Hofke	€ 73.001	€ 21.268	€ 7.080	€ 22.678	€ 17.524	€ 27.469	€ 36.458	€ 26.067	€ 17.326	€ 38.878	€ 287.749
005-1	Welzijnscentrum (B&T)	€ 59.410	€ 30.627	€ 146.152	€ 16.928	€ 31.834	€ 39.907	€ 85.484	€ 37.955	€ 48.463	€ 24.266	€ 521.026
006-1	Scouting Berg	€ 94.631	€ 17.082	€ 14.742	€ 18.644	€ 16.407	€ 23.986	€ 20.987	€ 39.224	€ 14.030	€ 46.412	€ 306.145
007-1	Brandweer Valkenburg	€ 18.058	€ 17.380	€ 28.901	€ 21.980	€ 20.278	€ 48.042	€ 18.926	€ 15.714	€ 16.703	€ 18.404	€ 224.386
008-1	Kassa Gemeentegrot	€ 31.931	€ 9.495	€ 9.013	€ 5.977	€ 5.462	€ 16.871	€ 5.572	€ 9.367	€ 8.150	€ 12.468	€ 114.306
009-1	Sporthal De bosdries	€ 15.978	€ 11.834	€ 14.091	€ 19.101	€ 20.538	€ 26.790	€ 18.956	€ 18.848	€ 20.587	€ 25.381	€ 192.105
010-1	Bibliotheek	€ 28.475	€ 7.422	€ 21.577	€ 7.689	€ 12.727	€ 59.525	€ 15.220	€ 115.853	€ 36.102	€ 10.043	€ 314.633
011-1	de Blokbreker	€ 17.775	€ 3.870	€ 7.074	€ 5.090	€ 6.133	€ 22.058	€ 102.757	€ 8.725	€ 10.042	€ 4.430	€ 187.953
013-1	Kapel Cauberg	€ 10.649	€ 6.629	€ 2.611	€ 3.162	€ 3.791	€ 13.273	€ 3.417	€ 9.089	€ 2.904	€ 1.408	€ 56.934
014-1	Berkelpoort	€ 8.354	€ 6.411	€ 9.251	€ 3.789	€ 3.264	€ 13.509	€ 4.171	€ 7.686	€ 16.386	€ 2.955	€ 75.776
015-1	Grendelpoort	€ 6.270	€ 6.112	€ 3.603	€ 5.544	€ 3.902	€ 11.451	€ 7.883	€ 11.857	€ 8.317	€ 9.896	€ 74.833
016-1	Geulpoort	€ 11.939	€ 8.156	€ 3.837	€ 4.651	€ 4.031	€ 11.129	€ 26.821	€ 15.002	€ 18.931	€ 6.251	€ 110.748
018-1	MIK KDV	€ 17.164	€ 28.939	€ 10.753	€ 19.648	€ 14.012	€ 84.342	€ 32.427	€ 56.090	€ 17.497	€ 15.118	€ 295.989
019-1	Schaftlokaal begraafplaats	€ 11.939	€ 2.608	€ 5.539	€ 4.006	€ 4.223	€ 4.618	€ 3.816	€ 3.415	€ 5.182	€ 3.500	€ 48.847
020-1	Openluchttheater	€ 72.973	€ 14.719	€ 46.971	€ 18.543	€ 29.396	€ 19.643	€ 15.879	€ 36.914	€ 16.576	€ 18.093	€ 289.708
021-1	Gemeentegrot	€ 63.613	€ 49.807	€ 52.242	€ 69.266	€ 52.284	€ 19.949	€ 23.437	€ 13.831	€ 30.924	€ 15.619	€ 390.973
021A-1	Toilet grot en oude kassa grot	€ 26.243	€ 3.280	€ 1.570	€ 1.269	€ 971	€ 4.320	€ 1.385	€ 944	€ 4.206	€ 2.080	€ 46.269
021B-1	Bovenmagazijn gemeentegrot	€ 4.138	€ 12.818	€ 646	€ 1.173	€ 679	€ 1.566	€ 4.562	€ 487	€ 999	€ 1.216	€ 28.284
022-1	Parkeergarage Aan de Kei	€ 69.625	€ 287.117	€ 105.616	€ 67.503	€ 82.299	€ 90.118	€ 1.534.963	€ 98.316	€ 91.754	€ 84.939	€ 2.512.249
023-1	Afscheidskapel "Langen	€ 33.081	€ 1.203	€ 2.557	€ 2.285	€ 1.160	€ 1.328	€ 1.695	€ 1.822	€ 3.803	€ 2.043	€ 50.975
Totaal object excl 21% btw		€ 798.562	€ 682.562	€ 1.163.918	€ 431.125	€ 399.834	€ 964.449	€ 2.073.133	€ 840.744	€ 621.409	€ 444.479	€ 8.420.216
BTW		€ 167.698	€ 143.338	€ 244.423	€ 90.536	€ 83.965	€ 202.534	€ 435.358	€ 176.556	€ 130.496	€ 93.341	€ 1.768.245
Totaal inclusief BTW		€ 966.260	€ 825.901	€ 1.408.341	€ 521.661	€ 483.799	€ 1.166.984	€ 2.508.492	€ 1.017.300	€ 751.905	€ 537.820	€ 10.188.461

Bijlage 5:

Overzicht investeringen 10jaar (2025-2034)

				€ 96.555,00	€ 130.356,00	€ 544.035,00	€ 33.114,00	€ 0,00	€ 229.387,00	€ 96.699,00	€ 330.709,00	€ 43.835,00	€ 0,00	€ 1.504.690,00
Locatie	Werkzaamheden	Verduurzaming	Code(B, I)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTALEN
Bibliotheek	Vervangen kozijn aluminium incl. glas		Bouwkundig								€ 96.644,00			
Bibliotheek	vervangen tapijt begane grond		Bouwkundig						€ 31.312,00					
Gemeentegrot	Renoveren toiletruimten (oud)		Bouwkundig				€ 33.114,00							
Gemeentehuis	Vervangen tapijt		Bouwkundig								€ 112.398,00			
Gemeentehuis	Vervangen binnendeur stomp compleet incl hang en sluitwerk		Bouwkundig						€ 64.711,00					
Gemeentehuis	Vervangen waterkoeler / buitenunit CIAT		Installatietechnisch						€ 57.984,00					
Gemeentehuis	Bijwerken schilderwerk (texen)		Bouwkundig		€ 38.243,00							€ 44.350,00		
Gemeentehuis	Vervangen brandmeldinstallatie volledig		Installatietechnisch			€ 29.614,00								
Gemeentehuis	Vervangen cv-ketel collectief 160 kW		Installatietechnisch		€ 26.265,00									
Blokbreker	Dakisolatie, 210mm (RC=4,89m2K/W)	Verduurzaming	Bouwkundig							€ 10.104,00				
Blokbreker	Hybride installatie, warmtepomp i.c.m. HR107 ketel	Verduurzaming	Installatietechnisch							€ 29.717,00				
Blokbreker	PV-installatie, 20stuks, 1,98m2 onder 36graden 212Wp/m2 (BCRG 20201714GK)	Verduurzaming	Installatietechnisch							€ 9.212,00				
Blokbreker	Raam HR++ (U1,8 g=0,60) i.p.v. enkel glas (U=5,1 g=0,85)	Verduurzaming	Bouwkundig							€ 6.062,00				
Blokbreker	WTW installatie toevoegen met enthalpiewisselaar, D5a Centrale WTW CO2 meting	Verduurzaming	Installatietechnisch							€ 41.604,00				
Mik/KDV	Vervangen vloerafwerking linoleum		Bouwkundig									€ 34.673,00		
Mik/KDV	Vervangen armaturen algemeen (deels reeds voorzien in led)		Installatietechnisch						€ 43.489,00					
Museum	Museum dakisolatie met een RC van 6,3m2K/W	Verduurzaming	Bouwkundig			€ 86.959,00								
Museum	Museum ledverlichting toepassen	Verduurzaming	Installatietechnisch			€ 48.460,00								
Museum	Museum PV-panelen 30stuks 2,0m2 / stuk 165Wp/m2	Verduurzaming	Installatietechnisch			€ 12.923,00								
Museum	Museum voorzetramen waar waar nog enkel glas aanwezig is	Verduurzaming	Bouwkundig			€ 10.769,00								
Museum	Museum WTW, nieuwe decentrale wtw units	Verduurzaming	Installatietechnisch			€ 129.227,00								
Museum	PV panelen, 20stuks 2,0m2 / 165Wp/m2	Verduurzaming	Installatietechnisch			€ 8.346,00								
Museum	Restaurant Dakisolatie verhogen naar RC = 6,0m2K/W	Verduurzaming	Bouwkundig			€ 9.692,00								
Museum	Groot schilderwerk kozijnen ramen deuren		Bouwkundig			€ 37.799,00						€ 43.835,00		
Museum	Aanbrengen slijtlaag laklaag		Bouwkundig			€ 33.524,00								
Museum	Vervangen cv-ketel Remeha Quinta PRC 115 (2014) incl RGA		Installatietechnisch								€ 42.644,00			
Museum	Vervangen verlichting voor LED		Installatietechnisch			€ 47.383,00								
Museum	Vervangen brandmeldinstallatie		Installatietechnisch						€ 31.891,00					
Scouting	Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking		Bouwkundig	€ 58.117,00										
Sjaloensmolen	Vervangen dak 't Hofke		Bouwkundig	€ 38.438,00										
Welzijnscentrum	Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking bitumen ongeballast		Bouwkundig			€ 72.588,00								
Welzijnscentrum	Aanbrengen valbeveiliging		Bouwkundig			€ 16.751,00								
Parkeergarage	Brandmelders vervangen		Installatietechnisch		€ 65.848,00									
Parkeergarage	Vervangen verlichtingsarmaturen		Installatietechnisch		€ 105.194,00									
Parkeergarage	Vervangen vloercoating		Bouwkundig											
Parkeergarage	Vervangen stuwdrukventilatoren		Installatietechnisch							€ 517.791,00				
Parkeergarage	Vervangen axiaalventilatoren		Installatietechnisch							€ 60.409,00				
Parkeergarage	Vervangen regel- en schakelkasten		Installatietechnisch							€ 81.984,00				
Parkeergarage	Vervangen wegtapijt inrit		Bouwkundig							€ 50.341,00				
Parkeergarage	Vervangen CCTV-installatie		Installatietechnisch							€ 56.310,00				
Parkeergarage	Vervangen parkeerinstallatie inclusief bekabeling		Installatietechnisch							€ 28.766,00				
Parkeergarage	Vervangen speedgates		Installatietechnisch							€ 363.892,00				
Openluchttheater	Herstellen riolering		Bouwkundig	€ 28.700,00						€ 158.215,00				
				€ 125.255,00	€ 235.550,00	€ 544.035,00	€ 33.114,00	€ 0,00	€ 229.387,00	€ 1.414.407,00	€ 330.709,00	€ 43.835,00	€ 0,00	€ 2.956.292,00

