Nota Onderhoudsbeleid Vastgoed

gemeente Houten

Gemeente Houten
Februari 2025



Nota Onderhoudsbeleid

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**2**
1.1.	Aanleiding	2
1.2.	Leeswijzer	2
2.	**Beleidskaders en vastgoedportefeuille**	**3**
2.1.	Inbedding onderhoudsbeleid	3
2.2.	Portefeuille	5
3.	**Definities en regelgeving**	**6**
3.1.	Definitie van onderhoud	6
3.2.	NEN 2767: conditieniveau en AP-matrix	7
3.3.	NEN 8026: Waardegestuurd in stand houden van gemeentelijk vastgoed	8
3.4.	Wet- en regelgeving	9
4.	**Visie op onderhoud van maatschappelijk vastgoed**	**10**
4.1.	Terugblik	10
4.2.	Onderhoud als cyclisch proces	10
4.3.	Vastgoedstrategieën: optimaliseren, consolideren en desinvesteren	11
4.4.	Verduurzaming	13
4.5.	Inclusie en toegankelijkheid	14
4.6.	Organisatie	14
5.	**Financiën**	**16**
5.1.	Wettelijk kader (BBV)	16
5.2.	Methodiek begroting en verantwoording	16
5.3.	Overige financiële aspecten	17

Bijlage 1 - Onderhoudsstrategie per pand

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In de zomer van 2023 heeft de gemeenteraad de visie op maatschappelijk vastgoed vastgesteld. Deze visie vormt de aanzet voor de professionalisering van het beheer van het vastgoed in de gemeente Houten. In de visie op vastgoed worden een aantal onderwerpen benoemd die beleidsmatig nader moeten worden uitgewerkt. Eén van die onderwerpen is het onderhoudsbeleid.

Binnen de gemeente Houten was tot op heden geen sprake van uitgewerkt beleid op het gebied van onderhoud van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Wel zijn in 2015 bij raadsbesluit (raadsvoorstel 2015-069) een aantal afspraken vastgelegd over het onderhoudsniveau en de werkwijze bij onderhoud van het vastgoed. Voor de meeste panden in de gemeentelijke portefeuille is in 2020 voor het laatst een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld en vastgesteld door de raad. Deze MJOP's vormden afgelopen jaren de basis voor het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed. Uitgangspunt daarbij was dat de portefeuille in de basis op conditieniveau 3 (conform NEN 7267) zou worden onderhouden. Door onderbezetting bij team vastgoed is de uitvoering van het onderhoud vervolgens echter onder druk komen te staan. Dit heeft ertoe geleid dat bij veel panden sprake is van uitgesteld onderhoud.

Met deze nota wordt invulling gegeven aan het beleid op het gebied van het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed. Daarbij wordt een koppeling gemaakt met het strategische beleid ten aanzien van het beheer van de gemeentelijke portefeuille, door de beleidskeuzes voor het onderhoud te verbinden aan het langetermijnperspectief van de panden in de portefeuille. Deze nota bevat concrete keuzes ten aanzien van het perspectief van panden, het gewenste conditieniveau, en de prioritering van onderhouds-werkzaamheden. Daarnaast behandelt de nota de organisatorische en financiële kant van het onderhoudsbeleid.

De nota vormt daarmee voor de komende periode het kader voor het onderhoudsbeleid en geeft structuur aan de wijze waarop de portefeuille op een doelmatige en efficiënte wijze kan worden onderhouden. Deze nota geeft handvatten voor verdere invulling en professionalisering van het onderhoudsbeleid en benoemt concrete stappen om deze doelen te bereiken.

1.2. Leeswijzer

Om de context van het onderhoudsbeleid te schetsen, wordt in hoofdstuk 2 eerst aandacht besteed aan de inbedding van het onderhoudsbeleid in het gemeentelijk beleid ten aanzien van het maatschappelijk vastgoed. Dit hoofdstuk geeft ook een kort overzicht van de opbouw van de vastgoedportefeuille. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de definities en normen die in het onderhoudsbeleid worden gehanteerd en wordt tevens aandacht besteed aan de relevante wet- en regelgeving die een rol speelt bij onderhoud van gemeentelijk vastgoed. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens een vertaling gemaakt naar een concrete visie op het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed. Hoofdstuk 5 behandelt tenslotte de financiële aspecten van het onderhoudsbeleid.

2. Beleidskaders en vastgoedportefeuille

2.1. Inbedding onderhoudsbeleid

In juli 2023 heeft de gemeenteraad de visie op maatschappelijk vastgoed vastgesteld. Deze visie is een strategische visie die een aanzet geeft voor de professionalisering van het beheer van het gemeentelijk vastgoed. In de visie worden een aantal aspecten benoemd die op korte termijn in beleidsnota's worden uitgewerkt. Eén van deze aspecten is het onderhoudsbeleid.

In tegenstelling tot de visie op maatschappelijk vastgoed, is het onderhoudsbeleid tactisch van aard en bevat het beleid concrete uitspraken over de manier waarop de gemeente omgaat met het onderhoud van gemeentelijke gebouwen. Naast het onderhoudsbeleid worden in de visie op maatschappelijk vastgoed andere beleidsaspecten benoemd die in separate beleidsnota's nader worden uitgewerkt, namelijk het accommodatiebeleid/voorzieningenplanning, verhuurbeleid en de routekaart verduurzaming. Ook deze documenten zijn voornamelijk tactisch van aard.

Voorliggend onderhoudsbeleid vormt de basis voor het opstellen van operationele plannen als een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en jaarplannen. In deze plannen wordt uitgewerkt welke onderhoudsmaatregelen nodig zijn om de panden in de gemeentelijke portefeuille op het gewenste onderhoudsniveau te houden of te krijgen, op welk moment het onderhoud wordt uitgevoerd, en welke (financiële) middelen daarvoor nodig zijn.

De inbedding van het onderhoudsbeleid is in onderstaande figuur schematisch weergegeven.



Voor zowel het strategische vastgoedbeleid (verwoord in de visie op maatschappelijk vastgoed) als het onderhoudsbeleid geldt dat herijking in principe eens in de 10 jaar plaatsvindt. De operationele beleidsdocumenten kennen een hogere frequentie. Een MJOP wordt elke vijf jaar herijkt. De MJOP's vormen vervolgens weer de basis voor het jaarplan en , waarin de onderhoudsmaatregelen uit de MJOP's worden vertaald naar een plan wat in een specifiek jaar daadwerkelijk aan onderhoud wordt uitgevoerd.

De voor het onderhoudsbeleid meest relevante gemeentelijke beleidskaders worden in het vervolg van deze paragraaf kort toegelicht.

Coalitieakkoord en collegeprogramma (2022 - 2026)
Het coalitieakkoord voor de periode 2022 – 2026 en het daaruit voortvloeiende collegeprogramma vormen input voor het strategisch vastgoedbeleid van de gemeente Houten. Het coalitieakkoord erkent dat er uitdagingen zijn op het gebied van onder meer wonen en duurzaamheid. Centraal bij het realiseren van de beleidsdoelen staan de uitvoerbaarheid en betaalbaarheid van de maatregelen. Concreet wordt voor maatschappelijk vastgoed een nieuw Huis van Houten in het centrum van Houten als doel benoemd. Ook is aangegeven dat het gebruik van jongerencentrum Enter wordt onderzocht, is er aandacht voor de bibliotheek en spreekt het college de bereidheid uit om te investeren in theater Aan de Slinger.

Visie op maatschappelijk vastgoed (2023)
In juli 2023 heeft de gemeenteraad de visie op maatschappelijk vastgoed vastgesteld. Doel van deze strategische visie is om richting te geven aan de professionalisering van het beheer van het maatschappelijk vastgoed binnen de gemeente. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn:

- De transitieopgave die in het verschiet ligt met het oog op de levensduur van een groot deel van de portefeuille.
- Het definiëren van een heldere rol- en taakverdeling tussen de verschillende teams die zich met vastgoed bezighouden.
- Het vertalen van de duurzaamheidsambities naar concrete maatregelen voor de vastgoedportefeuille.
- Het op orde krijgen van de vastgoedportefeuille en het bepalen van een strategie per object.

De visie dient als kader voor verdere uitwerking van het beleid op verschillende aspecten binnen het beheer van het maatschappelijk vastgoed. Concreet worden daarbij de volgende punten benoemd:

- Onderhoudsbeleid
- Verhuurbeleid
- Verduurzamingsopgave
- Portefeuilleplan
- Accommodatiebeleid/voorzieningenplanning

Voorliggende nota geeft invulling aan het onderhoudsbeleid. Het huurprijsbeleid en portefeuilleplan worden in de loop van 2025 en 2026 uitgewerkt. Het verduurzamingsbeleid is momenteel in ontwikkeling in de vorm van de routekaart verduurzaming, deze wordt in 2025 aan de raad aangeboden.

Routekaart verduurzaming (2025)
Eén van de uit te werken beleidsdocumenten die voortvloeit uit de visie op maatschappelijk vastgoed en raakvlakken heeft met het onderhoudsbeleid, is de routekaart verduurzaming. De routekaart verwoordt op welke manier de gemeente de verduurzaming van haar vastgoed aan kan pakken. In de routekaart worden de ambities voor de verduurzaming van de portefeuille vastgesteld en worden een aantal varianten uitgewerkt voor de wijze waarop de verduurzaming kan worden uitgevoerd. Daarbij wordt aandacht besteed aan de prioritering, financiële consequenties en CO_2-reductie. Ook bevat de routekaart een uitvoeringsplan met kaders en randvoorwaarden.

2.2. Portefeuille

De vastgoedportefeuille van de gemeente Houten bestaat uit 88 objecten met een totale oppervlakte van ca. 100.000 m² bvo (bruto-vloeroppervlakte). Onderstaande tabel geeft een beeld van de opbouw van de gemeentelijke portefeuille, uitgesplitst naar gebruiksfunctie.

Deelportefeuilles	Panden	Omvang	% Opp	Type voorziening
		m² bvo		
Panden ten behoeve van een beleidsdoel				
1. Maatschappelijke ondersteuning	11	12.434	12%	Sociaal-culturele centra, buurtfuncties
2. Onderwijs	20	32.312	32%	Onderwijs (PO/VO/SO) *
3. Sport	20	23.130	23%	Gymzaal, sporthal, zwembad
4. Cultuur en cultureel erfgoed	5	5.305	5%	Theater, torens
Panden ten behoeve van de huisvesting van de eigen organisatie				
5. Gemeentelijk bedrijfsmatig	9	3.806	4%	Begraafplaats, gemeentewerf, brandweerpost
6. Gemeentelijke kantoren	3	9.998	10%	Gemeentehuis
Panden met een commercieel oogmerk				
7. Commercieel vastgoed	20	13.104	13%	Met name woningen, winkels, standplaatsen
	88	**100.089**	**100%**	

De gemeentelijke portefeuille bestaat voor ruim 40% uit gebouwen voor onderwijs en sport, verantwoordelijk voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte. (*Noot: Voor de onderwijsgebouwen heeft de gemeente geen onderhoudsverplichting aangezien deze gebouwen juridisch in eigendom bij de schoolbesturen zijn. Deze worden vanuit de rijksvergoeding in staat gesteld het onderhoud zelf te bekostigen)
Een groot deel van de portefeuille is tussen de 30 en 50 jaar oud (ongeveer een derde van het totaal aantal gebouwen). Dit is voor gebouwen vaak een natuurlijk moment voor renovatie of sloop/nieuwbouw. Voor een relatief groot deel van de portefeuille is daarmee (op termijn) sprake van een ontwikkelopgave.

Binnen de vastgoedportefeuille wordt onderscheid gemaakt in kernbezit en niet-kernbezit. Onder kernbezit wordt verstaan:

- Gebouwen die nodig zijn om de gemeentelijke organisatie te huisvesten;
- Gebouwen die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van wettelijke taken;
- Gebouwen die de gemeente in eigendom heeft met het oog op de invulling van beleidsambities.

Voor het kernbezit is de strategie om de gebouwen aan te houden, in stand te houden en het gebruik te optimaliseren. De gemeente kan de keuze maken deze gebouwen in eigendom te hebben of aan te huren en op deze manier door te verhuren aan maatschappelijke partners.

Het niet-kernbezit bestaat uit panden die in de toekomst worden afgestoten of herontwikkeld. Dit zijn zowel gebouwen waarbij sprake is van een herontwikkelingsopgave - vanwege woningbouw of een andersoortige gebiedsontwikkeling - als gebouwen die geen maatschappelijk doel meer dienen en daarom op termijn worden afgestoten. In de periode tot aan het transformeren of afstoten worden deze panden zo optimaal mogelijk ingezet voor de invulling van gemeentelijke beleidsambities.

3. Definities en regelgeving

3.1. Definitie van onderhoud

Om het vastgoed van de gemeente in stand te houden, is het nodig om onderhoud uit te voeren. Onderhoud wordt door de commissie BBV[1] gedefinieerd als maatregelen die worden genomen om een pand gedurende de levensduur op een bepaald kwaliteitsniveau te houden of weer te krijgen.

De verschillende typen onderhoud kunnen op allerlei manieren worden geclassificeerd. Voor deze nota worden de volgende definities gehanteerd:

- **Storingsonderhoud**: het uitvoeren en (tijdelijk) verhelpen van storingen en/of klachten vanuit een eerstelijnsopvolging die binnen vooraf gestelde opvolg- en hersteltijden worden aangenomen, gemitigeerd, verholpen en afgehandeld.
- **Correctief onderhoud**: niet-geplande onderhouds- en herstelactiviteiten, onder meer ontstaan voor, tijdens of na storingen en/of defecten aan bouw- en installatiedelen. Ook schade als gevolg van externe invloeden zoals vandalisme, weersomstandigheden of ontstane defecten anders dan door reguliere slijtage zijn onderdeel van correctief onderhoud.
- **Preventief onderhoud**: onderhoudswerkzaamheden volgens vooraf bepaalde, (vaste) intervallen (meerjaarlijks, jaarlijks en/of cyclisch) met als doel om de technische conditie op peil te houden; de werkzaamheden en bijbehorende cycli zijn veelal ingegeven vanuit wetgeving, onderhoudsvoorschriften van leveranciers c.q. fabrikanten van bouw- en installatiedelen en/of garantiebepalingen.
- **Planmatig onderhoud**: het planbaar en cyclisch uitvoeren van groot- en vervangingsonderhoud, gericht op de instandhouding van de bestaande situatie en functionaliteit (bijv. periodiek schilderwerk, het overlagen van de dakbedekking, één-op-één vervangen van installaties- en installatiedelen, vernieuwen van een vloerafwerking, etc.).
- **Refurbishment & revisie**: het components- of bouwdeelsgewijs (deels) vernieuwen van onderdelen, waarmee een bestaand bouw- of installatiedeel voor een gedeelte van de economische levensduur in stand gehouden blijft (bijv. het vernieuwen en/of refurbishen van een printplaat van de mechanische ventilatie, vervangen van de ventilator van de CV-ketel, vernieuwen van de driver van een verlichtingsarmatuur etc.). Waar mogelijk kan dit worden gecombineerd met verduurzaming op natuurlijke momenten.

Bovengenoemde typen onderhoud worden - met uitzondering van niet-voorspelbaar, dus storings- en correctief onderhoud - per pand geraamd in een MJOP. In het MJOP en de bijbehorende bijlagen en technische detailrapportages worden de inhoudelijke onderhoudsactiviteiten gerapporteerd die per gebouw nodig zijn om het onderhoudsbeleid uit te voeren. De kosten die in het MJOP worden geraamd, worden bekostigd vanuit een onderhoudsvoorziening. De kosten voor storings-, correctief en preventief onderhoud worden jaarlijks ten laste van de exploitatie gebracht. Hetzelfde geldt voor kosten voor keuringen en certificering.

Klein dagelijks onderhoud (bijvoorbeeld het vervangen van een toiletbril of een kraanleertje) wordt ook geraamd in de MJOP's, maar is in sommige gevallen voor rekening van de gebruiker. Bij het afsluiten van

[1] In het BBV is ook opgenomen dat er een commissie is voor het Besluit begroting en verantwoording (commissie BBV). Deze commissie heeft als taak zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV.

een huurovereenkomst wordt een demarcatielijst bijgevoegd waaruit blijkt hoe de verantwoordelijkheden voor het onderhoud zijn gesplitst tussen eigenaar (gemeente) en de huurder/gebruiker.

Omdat onderhoud volgens de definitie van de commissie BBV geen invloed heeft op de gebruiksduur (afschrijvingstermijn) van een pand, mogen onderhoudskosten niet boekhoudkundig worden geactiveerd. Onderhoud is dus per definitie niet levensduurverlengend. Wanneer wel sprake is van een significante kwaliteitsverbetering of verlenging van de levensduur, dan is sprake van een functionele aanpassing. Dit wordt door de commissie BBV gezien als een investering die moet worden geactiveerd en afgeschreven over de verwachte levensduur.

We spreken van functionele aanpassingen als maatregelen aan het gebouw worden getroffen in het kader van functionaliteit, milieu, duurzaamheid en/of herhuisvesting. Hetzij gedurende de exploitatieperiode, hetzij aan het einde van de exploitatieperiode. Ook het renoveren van een gebouw voor een nieuwe exploitatieperiode of het toevoegen van bijvoorbeeld een installatie voor warmte-koudeopslag valt onder de definitie van functionele aanpassingen. Deze investeringen leiden tot een significante kwaliteitsverbetering en/of levensduurverlenging en/of met de functionele aanpassing wordt weer voldaan aan wet- en regelgeving (bijvoorbeeld veiligheidsvoorschriften).

3.2. NEN 2767: conditieniveau en AP-matrix

Om inzicht te krijgen in het onderhoudsniveau van het gemeentelijk vastgoed, wordt gebruik gemaakt van de NEN 2767. De NEN 2767 is een landelijke norm die wordt toegepast om de onderhoudsconditie van bouw- en installatiedelen uit te drukken in een conditiescore op basis van het kwantificeren en kwalificeren van aanwezige mankementen, technische en zichtbare gebreken en de levensduur van installatiedelen. De NEN 2767 onderscheidt zes conditieniveaus, variërend van 1 (uitstekend) tot 6 (zeer slecht). Onderstaande figuur geeft globaal weer wat elke conditiescore inhoudt.

1	**Uitstekende conditie**	Incidenteel geringe gebreken
2	**Goede conditie**	Incidenteel beginnende veroudering
3	**Redelijke conditie**	Plaatselijk zichtbare veroudering, functievervulling niet in gevaar
4	**Matige conditie**	Functievervulling incidenteel in gevaar
5	**Slechte conditie**	Slechte conditie, veroudering onomkeerbaar
6	**Zeer slechte conditie**	Technisch rijp voor sloop

Naast het inventariseren van de conditiescores, schrijft de NEN 2767 de aspect-/prioriteitenmatrix (AP-matrix) voor. De AP-matrix is bedoeld om de prioriteit vast te stellen van het herstellen van gebreken die impact hebben op aspecten als veiligheid, esthetica, technische vervolgschade of energiegebruik. Per aspect wordt de prioriteit bepaald door aan te geven welk effect acceptabel is (gering, matig of sterk). De AP-matrix geeft daarmee hoofdzakelijk aan binnen welke termijn wordt geadviseerd om onderhoud uit te voeren om het element op het gewenste niveau te brengen.

Onderstaande afbeelding geeft een voorbeeld weer van een AP-matrix.

	Invulling	Gering effect	Matig effect	Sterk effect
Veiligheid / gezondheid	Geen enkel effect is acceptabel	1	2	3
Aantasting cultuurhistorische waarde	Gering effect is acceptabel	1	2	3
Gebruik en bedrijfsproces	Gering effect is acceptabel	1	2	3
Technische vervolgschade	Gering effect is acceptabel	1	2	3
Toename klachtenonderhoud	Gering effect is acceptabel	1	2	3
Beleving, esthetica	Matig effect is acceptabel	1	2	3

Samenvattend geeft de conditiescore binnen de systematiek van de NEN 2767 aan in welke conditie een bouw- of installatiedeel verkeert, waarmee de herstel- of onderhoudstermijn wordt ingeschat met behulp van de nuance vanuit de aspect-/prioriteitenmatrix. Het uitvoeren van een conditiemeting vindt doorgaans periodiek plaats (bijvoorbeeld elke vijf jaar) en vormt input voor de MJOP's, waarin de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden voor de (middel)lange termijn worden geraamd.

3.3. NEN 8026: Waardegestuurd in stand houden van gemeentelijk vastgoed

De uitwerking van het onderhoudsbeleid voor het gemeentelijk vastgoed in deze nota sluit aan bij de systematiek van het waardegestuurd in stand houden van fysieke assets, conform de NEN 8026. Deze norm biedt een methodiek waarmee het onderhoudsbeleid - dat in de regel voornamelijk tactisch van aard is - kan worden gekoppeld aan de strategische doelen en beleidsvoornemens van de gemeente. Vastgoed is een middel om invulling te geven aan deze strategische doelen, bijvoorbeeld door het stimuleren van maatschappelijke beleidsambities op het gebied van sport en cultuur, het huisvesten van de eigen organisatie, uitvoering geven aan wettelijke taken en het stimuleren van de verduurzaming van de gebouwde omgeving.

De koppeling tussen strategisch en tactisch beleid wordt in de systematiek van de NEN 8026 uitgewerkt aan de hand van een aantal **vastgoedstrategieën**. Deze strategieën geven invulling aan de instandhoudingseisen op tactisch niveau, voortvloeiend uit de strategische (beleids)doelen. Voor deze nota onderhoudsbeleid worden de volgende vastgoedstrategieën onderscheiden:

- **Optimaliseren**: panden die een beeldbepalende kwaliteit hebben of van groot belang zijn voor de gemeentelijke bedrijfsvoering en daarom op een hoger niveau in stand worden gehouden dan gemiddeld.
- **Consolideren**: panden die (veelal) behoren tot het kernbezit van de gemeente en voor de lange termijn op een functioneel en kostenefficiënt niveau in stand worden gehouden.
- **Desinvesteren**: panden die op korte termijn worden gesloopt of afgestoten, waarbij het niveau van instandhouding voornamelijk is gericht op beheersing van risico's ten aanzien van veiligheid en gezondheid.

Aan deze strategieën wordt invulling gegeven door uitwerking van een viertal **vastgoedtactieken.** Daarbij wordt onderscheid gemaakt in:

- **Beleid**: de keuzes die (op hoofdlijnen) kunnen worden gemaakt ten aanzien van het toekomstperspectief voor een pand. Voor vastgoed met als strategie 'optimaliseren' kan dit zijn het transformeren, renoveren of technisch verbeteren van panden. Voor objecten met als strategie 'desinvesteren' kan dit zijn slopen of verkopen, al dan niet in combinatie met (tijdelijk) leegstandsbeheer.
- **Onderhoudsstrategie**: het conditieniveau waarop een pand wordt onderhouden, conform NEN 2767.
- **Duurzaamheid**: de strategie die (op hoofdlijnen) wordt gevolgd ten aanzien van de verduurzaming van een pand.
- **Risicoprofiel (prioriteiten)**: de prioritering (op hoofdlijnen) van aspecten uit de AP-matrix.

In paragraaf 4.3 wordt aan de hand van de drie vastgoedstrategieën op de hierboven beschreven wijze het onderhoudsbeleid specifiek toegespitst op de vastgoedportefeuille van de gemeente Houten.

3.4. Wet- en regelgeving

Bij het onderhoud van gebouwen is allerhande wet- en regelgeving van toepassing. De belangrijkste regelgeving wordt hieronder kort toegelicht:

- De Woningwet stelt de eigenaar van ieder gebouw verplicht om gebouwen te onderhouden en zodoende een bepaald minimaal kwaliteitsniveau te behouden.
- Het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen Bouwbesluit) stelt eisen aan onder mee de veiligheid van gebouwen (noodverlichting, brandbestrijdingsmiddelen, keuringen van installaties, vluchtwegen, brandveiligheid, e.d.).
- De Arbowet geeft voorschriften die ervoor zorgen dat medewerkers en/of eindgebruikers in een gezonde en veilige omgeving kunnen verblijven in de gebouwen. De voorschriften gaan onder andere over toegankelijkheid, legionella, binnenklimaat en calamiteitenplannen;
- Wetgeving op het gebied van energie-efficiëntie schrijft voor dat gebouwen met een kantoorfunctie vanaf 1 januari 2023 minimaal een Energielabel C conform de NTA-8800 en/of de EPA-U (oude norm) moeten hebben. Naar verwachting wordt dit vanaf 2030 ten minste Energielabel A.
- Het Activiteitenbesluit Milieubeheer verplicht de gemeente om energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder.

Met de invoering van de Omgevingswet is een deel van de wet- en regelgeving uit bovenstaande lijst opgegaan in deze nieuwe wet. Dit geldt onder meer voor delen van de Woningwet en het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen Bouwbesluit). Bovenstaande lijst is overigens niet uitputtend. Naast de genoemde wet- en regelgeving zijn er ook voorschriften die voortvloeien uit onder meer de Huurwet, de Erfgoedwet en de Wet Milieubeheer. Voor het doel van deze nota gaat het echter te ver om alle wet- en regelgeving tot in detail te behandelen.

4. Visie op onderhoud van maatschappelijk vastgoed

4.1. Terugblik

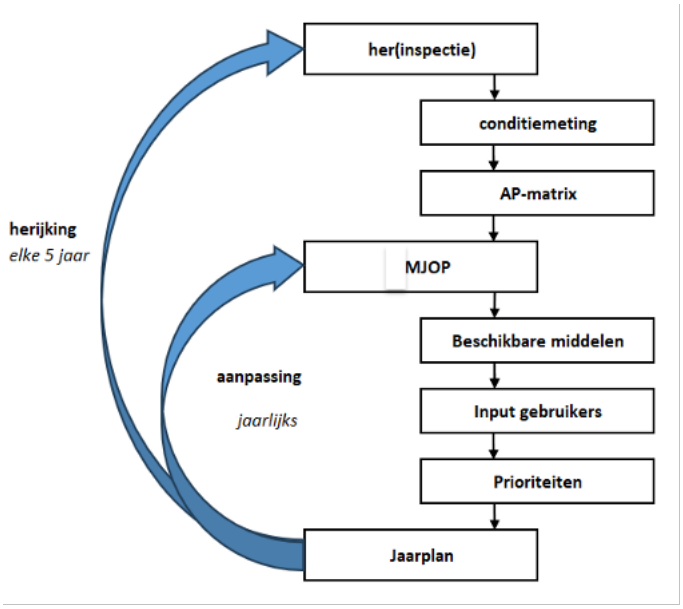
Zoals in de inleiding al is aangegeven, was binnen de gemeente Houten tot op heden geen sprake van uitgewerkt beleid op het gebied van onderhoud van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Afgelopen jaren is het beleidsuitgangspunt gehanteerd dat de gemeentelijke panden worden onderhouden op conditieniveau 3, wat in paragraaf 3.2 is toegelicht. Door onderbezetting van team vastgoed is de uitvoering van het onderhoud vervolgens onder druk komen te staan. Dit heeft ertoe geleid dat bij veel panden sprake is van uitgesteld onderhoud.

Voor de meeste panden in de gemeentelijke portefeuille is in 2020 voor het laatst een MJOP opgesteld. Daarbij is op hoofdlijnen een inschatting gemaakt van het conditieniveau. Deze conditiemeting voldoet echter niet aan de standaarden die gelden vanuit de NEN 2767. Hierdoor is beperkt inzicht in het daadwerkelijke conditieniveau van de gebouwen in de portefeuille, wat samen met het uitgestelde onderhoud maakt dat behoefte is aan een hernieuwde conditiemeting, een volledige herijking van de MJOP's en - parallel hieraan - een technisch onderzoek naar de verduurzamingsmogelijkheden per pand.

Organisatorisch heeft team vastgoed hoofdzakelijk gewerkt vanuit een regierol. De werkzaamheden in het kader van het uitvoeren van onderhoud, het doen van inspecties en het opstellen van MJOP's zijn de afgelopen jaren veelal door externe partijen uitgevoerd. Daarbij werd doorgaans gewerkt op ad-hoc-basis en slechts beperkt op basis van raamovereenkomsten.

4.2. Onderhoud als cyclisch proces

Onderhoud van gemeentelijk vastgoed is ingebed in een cyclisch proces, waarbij doorlopend wordt gemonitord wat er voor nodig is om een pand op het gewenste conditieniveau te onderhouden. Schematisch ziet dit proces er als volgt uit.



De werkzaamheden die nodig zijn om de panden in de gemeentelijke portefeuille op het gewenste conditieniveau te onderhouden, worden per pand geraamd in een MJOP. Een MJOP heeft een looptijd van 40 of 50 jaar met een (budgettaire) doorkijk van 10 jaar. Naast een raming van de onderhoudskosten bevat een MJOP de normkostensystematiek en een berekening van de meerjarige budgettaire gevolgen. De conditiemeting vormt daarbij de belangrijkste input voor de MJOP's.

De maatregelen uit de MJOP's worden jaarlijks vertaald in een jaarplan. Het vastgestelde conditieniveau en de prioriteiten uit de AP-matrix vormen hiervoor de input. Het financiële kader is daarbij leidend. Bij het opstellen van het jaarplan wordt in overleg met gebruikers en beheerders nogmaals bekeken of de geplande onderhoudswerkzaamheden uit de MJOP's noodzakelijk en wenselijk zijn. Daarbij worden ook klachten en meldingen van de gebruiker meegenomen. Het jaarplan wordt elk jaar in de tweede helft van het jaar opgesteld door de technisch managers. Vervolgens wordt het jaarplan intern besproken en geaccordeerd door de assetmanagers, de financiële controller en de teammanager van team vastgoed (VID).

Op basis van de uitkomsten uit de jaarplannen worden de MJOP's jaarlijks geactualiseerd. Ook wordt bepaald of financiële mutaties ten aanzien van de onderhoudsvoorziening plaats moeten vinden. Conform de financiële verordening van de gemeente vindt eens in de vijf jaar een volledige herijking plaats van de MJOP's. Deze herijking wordt voorafgegaan aan een hernieuwde conditiemeting, waarna de cyclus opnieuw begint.

Momenteel staat de gemeente aan het begin van de 'onderhoudscyclus'. Om tot een actueel inzicht te komen van de onderhoudsstaat van de gemeentelijke panden en de kosten die daarmee samenhangen, is recent per pand een conditiemeting uitgevoerd op basis van de NEN 2767, gevolgd door een actualisatie van de MJOP's. Parallel met deze herinspectie is per pand een inventarisatie opgesteld van de wenselijke en haalbare verduurzamingsmaatregelen per pand. Deze is gebruikt om de routekaart Verduurzaming op te stellen, die separaat aan de raad wordt aangeboden. De routekaart heeft daarmee ook invloed op de onderhoudsopgave voor de komende periode. Waar mogelijk en van toepassing (niet alle panden worden komende 10 jaar verduurzaamd) is dit ook verwerkt in de opgestelde MJOP's.

4.3. Vastgoedstrategieën: optimaliseren, consolideren en desinvesteren

De tabel op de volgende pagina geeft een nadere uitwerking van de vastgoedstrategieën uit paragraaf 3.3, toegespitst op de vastgoedportefeuille van de gemeente Houten. Per strategie wordt op hoofdlijnen uitgewerkt welk beleid wordt gehanteerd, wat de strategie is ten aanzien van onderhoud, het gewenste niveau van duurzaamheid en de prioritering van aspecten die voortvloeien uit de AP-matrix. Het gewenste conditieniveau dat bij de onderhoudsstrategie wordt genoemd, geldt in de basis voor het geaggregeerde onderhoudsniveau per pand. Daarbij is het mogelijk om bij wijze van uitzondering op elementniveau een lager of hoger conditieniveau te hanteren, mits dit geen onacceptabele negatieve impact heeft op de aspecten veiligheid, gezondheid en gebruiks- en bedrijfsprocessen. Een volledige lijst met de vastgoed- en aangehouden onderhoudsstrategie per pand is opgenomen in **bijlage 1**. Let wel: deze is veranderingen onderhevig. Vastgoedstrategien worden jaarlijks herzien en gezien diverse ontwikkelingen in Houten is de lijst momenteel aan veranderingen onderhevig. Er wordt nog een uitgebreider portefeuilleplan opgesteld op basis van de strategische visie op de benodigde voorzieningen, die op basis van motie 082-2023 nog wordt aangeboden aan de raad. Bijlage 1 dient daarom met enige voorzichtigheid te worden gelezen.

	KERNPORTEFEUILLE		NIET-KERNPORTEFEUILLE
	OPTIMALISEREN	CONSOLIDEREN	DESINVESTEREN
1 BELEID	- versterken - renoveren - transformeren	- doorexploiteren - in stand houden - renderen	- slopen (op termijn) - verkopen (op termijn) - leegstandsbeheer
2 ONDERHOUDSSTRATEGIE	conditieniveau 2 conform NEN 2767	conditieniveau 3 conform NEN 2767	conditieniveau 3, 4 of 5 conform NEN 2767
3 DUURZAAMHEID	vooruitstrevend niveau van duurzaamheid, waarin circulariteit, CO2-neutraliteit, gezondheid en klimaatadaptatie centraal onderdeel zijn van de onderhouds- en vastgoedstrategie	basisniveau duurzaamheid, met aandacht voor energie- en materiaaltransitie, zoveel mogelijk uit te voeren op natuurlijke onderhoudsmomenten	minimumniveau duurzaamheid, beperkt tot het wettelijk verplichte (no-regret maatregelen)
4 RISICOPROFIEL (PRIORITEITEN)	inzetten op maximale veiligheid en gezondheid, inclusief voorzieningen sociale veiligheid en tegengaan van criminaliteit	proactieve beheersing van matige veiligheids-/gezondheidsrisico's	ad hoc beheersing van sterke veiligheids-/gezondheidsrisico's

Kernportefeuille

Het kernbezit omvat het grootste deel van de gebouwen in de gemeentelijke portefeuille. Deze gebouwen zijn nodig voor de gemeentelijke bedrijfsvoering, het uitvoeren van wettelijke taken of het vervullen van beleidsambities. Voor panden die tot de kernportefeuille van de gemeente behoren, geldt in de basis de strategie **consolideren**. Dit houdt in dat deze panden langjarig worden geëxploiteerd en in stand worden gehouden. Daarbij worden de panden onderhouden op conditieniveau 3, met aandacht voor proactieve beheersing van matige veiligheids- en gezondheidsrisico's. Voor de verduurzamingsopgave geldt dat maatregelen zoveel mogelijk op natuurlijke onderhoudsmomenten worden uitgevoerd.

Voor specifieke gebouwen in de kernportefeuille wordt gekozen voor de strategie **optimaliseren**. Dit geldt bijvoorbeeld voor panden die van groot belang zijn voor de gemeentelijke bedrijfsvoering of bij panden waar sprake is van een historische verplichting, omdat in het verleden met de gebruiker afspraken zijn gemaakt of verwachtingen zijn gewekt over een hoger onderhoudsniveau dan gemiddeld. Het beleid voor deze panden is het versterken of verbeteren van de kwaliteit, waarbij indien nodig kan worden gekozen voor renovatie of transformatie. De panden met strategie **optimaliseren** worden onderhouden op conditieniveau 2, met aandacht voor maximale beheersing van risico's op de aspecten veiligheid en gezondheid. Op het gebied van duurzaamheid wordt voor deze panden een hoog niveau nagestreefd, waarbij in de onderhoudsstrategie aandacht is voor circulariteit, CO_2-neutraliteit, gezondheid en klimaatadaptatie.

Niet-kernportefeuille

Het grootste deel van de panden die niet tot het kernbezit van de gemeente behoren, is aangemerkt om op korte termijn te worden gesloopt of te worden afgestoten, vaak met het oog op een voorgenomen gebiedsontwikkeling. Hierbij hoort de vastgoedstrategie **desinvesteren**. Voor de meeste panden in de niet-kernportefeuille wordt geen planmatig onderhoud uitgevoerd, alleen storings-, correctief en preventief onderhoud. Ook wordt voor het grootste deel van deze panden geen (nieuw) DMJOP opgesteld. Deze panden worden in de basis onderhouden op conditieniveau 4, waarbij wordt gestuurd op het ad hoc

beheersen van sterke veiligheids- of gezondheidsrisico's en de verduurzamingsmaatregelen zijn beperkt tot hetgeen voortvloeit uit wettelijke verplichtingen.

Voor bepaalde panden die niet tot het kernbezit behoren, kan ervoor worden gekozen om conditieniveau 4 of 5 te hanteren. Belangrijk bij de keuze voor conditieniveau 5 is dat te allen tijde wordt voldaan aan wet- en regelgeving en veiligheidsaspecten zijn geborgd. De keuze om een pand in de strategische portefeuille te onderhouden op niveau 3, 4 of 5 hangt af van meerdere factoren. Daarbij wordt onder meer gekeken hoe lang het pand nog wordt geëxploiteerd en voor welk doel. Goede afstemming met team ruimtelijke ontwikkeling - verantwoordelijk voor het eigendom van de strategische panden - is daarbij noodzakelijk.

4.4. Verduurzaming

Investeringen in de verduurzaming van gemeentelijke panden leiden in veel gevallen tot een significante kwaliteitsverbetering en kunnen daarmee vaak niet worden gerekend tot het regulier onderhoud, zoals gedefinieerd door de commissie BBV. Voor de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille wordt momenteel gewerkt aan een 'routekaart verduurzaming', waarin in een aantal varianten een verduurzamingsstrategie voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille wordt uitgewerkt.

In bepaalde gevallen is het logisch onderhoud en verduurzaming te combineren. Bijvoorbeeld op het moment dat een CV-ketel moet worden vervangen en het voor de hand ligt om bij vervanging over te gaan op een hybride warmtepomp. Bij verduurzaming zijn er op hoofdlijnen vier opties:

1. **Nieuwbouw** met (B)ENG als norm, als vervanging van bestaande gebouwen die technisch of functioneel zijn verouderd;
2. Verduurzaming vanwege acute uitval door **storingen of defecten**.
3. Geleidelijke verduurzaming van bestaande gebouwen op natuurlijke momenten via **duurzaam onderhoud**.
4. Verduurzaming van bestaande gebouwen op zelfstandige momenten door middel van een **verduurzamingsproject**:
    a. een bestaand pand ***energieneutraal*** maken (gebouwgebonden energieverbruik CO_2-neutraal, op pandniveau) door het toepassen van verduurzamingsmaatregelen (onder andere: isoleren, warmtepomp, zonnepanelen);
    b. een bestaand pand CO_2-neutraal maken met ***compenserende maatregelen*** (gebouwgebonden energieverbruik CO_2-neutraal in combinatie met compenserende maatregelen). Dit houdt in dat het pand wel wordt verduurzaamd, maar dat het om diverse redenen niet mogelijk is het CO_2-gebruik op pandniveau te neutraliseren. Bijvoorbeeld omdat er geen mogelijkheid is voldoende PV-panelen te plaatsen. Daarom wordt als compenserende maatregel de benodigde elektriciteit elders opgewekt of CO_2-neutraal ingekocht.

Wanneer sprake is van een verduurzamingsproject, is sprake van een investering die wordt geactiveerd en over langere periode afgeschreven. Deze maatregelen vallen daarmee niet onder de definitie van onderhoud en vallen buiten de scope van deze nota.

Daar waar geleidelijke verduurzaming mogelijk en logisch is, wordt op natuurlijke momenten gekozen voor verduurzaming op het moment dat (groot) onderhoud wordt uitgevoerd. Aangezien onderhoud door de commissie BBV wordt gedefinieerd als maatregelen die worden genomen om een gebouw op een bepaald onderhoudsniveau te houden of weer te krijgen, is hier sprake van een grijs gebied. Veel verduurzamingsmaatregelen leiden immers tot een significante kwaliteitsverbetering of verlenging van de

levensduur van een gebouw. Per geval moet worden bekeken of sprake is van een investering die wordt geactiveerd en afgeschreven, of van onderhoud dat wordt meegenomen in de MJOP's en daarmee wordt bekostigd vanuit de onderhoudsvoorziening (of een combinatie van beiden: bijvoorbeeld in het geval van verrekening van meerkosten op onderhoudsactiviteiten die hoe dan ook moeten worden uitgevoerd). Daarbij heeft het de voorkeur om waar mogelijk en logisch de maatregelen te bekostigen vanuit de onderhoudsvoorziening. Bijvoorbeeld het verbeteren van de dakisolatie bij het aanbrengen van nieuwe dakbedekking.

Maatregelen die worden genomen op basis van de Erkende Maatregelenlijsten (EML). Dit betreft doorgaans maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of korter en zijn verplicht uit te voeren. Deze passen ook in de lijn van geleidelijke verduurzaming via duurzaam onderhoud. Deze maatregelen worden in ieder geval meegenomen in de MJOP's en daarmee bekostigd vanuit de onderhoudsvoorziening.

Over het algemeen geldt dat de onderhoudskosten van panden na verduurzaming hoger liggen, vanwege het duurdere onderhoud aan de complexere klimaatinstallaties. Bij verduurzaming van panden zal daarom altijd worden meegewogen wat de financiële consequenties zijn voor het langjarig onderhoud.

4.5. Inclusie en toegankelijkheid

Met de Inclusie Agenda 2022 is met de gemeenteraad afgestemd dat voor de toekomst het Handboek voor Toegankelijkheid als uitgangspunt wordt genomen. De gemeente heeft de gebouwen van de gemeente Houten hierop laten controleren. Dit resulteert in verbeteradviezen per locatie. Op basis hiervan kan een inschatting van de kosten worden gemaakt.

De verbetering van inclusie en toegankelijkheid is een op zichzelf staand project met eigen financiering. Daar waar dit op een logisch moment en kostenefficiënte manier kan worden gecombineerd met het onderhoud, of sprake is van een specifieke wens van een gebruiker die binnen het onderhoudsbudget past, worden maatregelen meegenomen binnen de onderhoudscyclus.

4.6. Organisatie

Binnen de gemeente vervult team vastgoed de eigenaarsrol. Vanuit deze rol is team vastgoed verantwoordelijk voor het onderhoud van het grootste deel van de portefeuille. Daarop zijn een aantal uitzonderingen:

- Voor onderwijshuisvesting geldt dat schoolbesturen in vrijwel alle gevallen juridisch eigenaar zijn van de schoolgebouwen en daarmee wettelijk gezien verantwoordelijk zijn voor het onderhoud. De financiering van het onderhoud loopt daarbij via de Rijksoverheid. In een enkel geval ligt het juridisch eigendom van een schoolgebouw bij de gemeente. In dat geval is de gemeente verantwoordelijk voor het onderhoud.
- Het zwembad wordt gehuurd en geëxploiteerd door Optisport, waarbij Optisport verantwoordelijk is voor het onderhoud. De gemeente heeft afspraken gemaakt met Optisport over het onderhoud van het zwembad.
- Voor buitensportgebouwen geldt dat het eigendom en verantwoordelijkheid voor het onderhoud in sommige gevallen is belegd bij de (private) gebruikers. In de meeste gevallen ligt het eigendom echter bij de gemeente en daarmee ook de verantwoordelijkheid voor het onderhoud.

Team vastgoed heeft bij het uitvoeren van het onderhoudsbeleid een regierol. Dat betekent dat team vastgoed de eindverantwoordelijkheid heeft om de panden in de gemeentelijke portefeuille te onderhouden op het gewenste conditieniveau, binnen de gestelde beleidsmatige, wettelijke en financiële kaders. De daadwerkelijke uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden, het doen van inspecties of het opstellen van MJOP's worden echter grotendeels aan externe partijen uitbesteed. Uitgangspunt daarbij is dat de werkzaamheden worden aanbesteed conform het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid. De wens is daarbij om waar mogelijk te werken op basis van raamcontracten, waarbij partijen worden gecontracteerd die voor langere periode bepaalde werkzaamheden ten aanzien van inspecties, keuringen of onderhoud voor de gemeente uitvoeren.

Software

De softwarepakketten die worden gebruikt om te sturen op het onderhoud moeten passen bij de regierol die team vastgoed wil innemen. In de huidige situatie worden de MJOP's per gebouw bijgehouden in O-Prognose en vervolgens verwerkt in de begrotingssoftware.

5. Financiën

5.1. Wettelijk kader (BBV)

Over de financiële aspecten van onderhoud zijn regels en richtlijnen vastgelegd in de notitie materiële vaste activa van de commissie BBV. Daarbij geldt dat onderhoudswerkzaamheden die niet leiden tot een significante kwaliteitsverbetering of waarbij geen sprake is van verlenging van de levensduur, niet mogen worden gezien als investering en daarom niet over een periode van meerdere jaren kunnen worden afgeschreven (zie ook paragraaf 3.1).

Omdat de kosten van (planmatig) onderhoud per jaar kunnen fluctueren, is het wenselijk om te werken met een onderhoudsvoorziening. Met een voorziening worden de jaarlijkse kosten geëgaliseerd door middel van een gelijkblijvende jaarlijkse dotatie. Zo ontstaat op voorhand een beeld van de (stabiele) jaarlijkse lasten voor onderhoud in begroting en jaarrekening. Een onderhoudsvoorziening wordt ingesteld door de gemeenteraad op grond van de financiële verordening.

De jaarlijkse dotatie aan de voorziening moet toereikend zijn om over de hele looptijd voldoende geld in kas te hebben om het verwachte onderhoud uit te kunnen voeren. Wanneer een voorziening is gevormd, moeten de onderhoudslasten direct ten laste van de voorziening worden gebracht. Deze lasten mogen niet via de exploitatie worden geboekt. Lasten van groot onderhoud kunnen alleen dan ten laste van een gevormde voorziening worden gebracht indien er een recent beheerplan van het kapitaalgoed aanwezig is. Onder recent wordt een beheerplan verstaan van maximaal vijf jaar oud ten opzichte van het verslagleggingsjaar.

Een eenmalige toevoeging aan een onderhoudsvoorziening is toegestaan als daaraan een raadsbesluit ten grondslag ligt. Als sprake is van een ontoereikende voorziening moet het bedrag worden aangevuld door de begrote dotatie voor de komende jaren structureel te verhogen via een begrotingswijziging. Wanneer sprake is van een te hoge voorziening, dan mag het overschot vrijvallen ten gunste van het jaarresultaat of mag de jaarlijkse dotatie worden teruggebracht naar een structureel lager niveau.

5.2. Methodiek begroting en verantwoording

Voor het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed wordt binnen de gemeente Houten tot op heden gewerkt met meerdere onderhoudsvoorzieningen. Over de voortgang van het onderhoud en de financiële consequenties wordt (op hoofdlijnen) gerapporteerd in de paragraaf ‘onderhoud kapitaalgoederen’ in begroting en jaarrekening. De input voor deze paragraaf wordt gevormd door het actuele MJOP en de doorvertaling van de MJOP’s in jaarplannen.

Momenteel kent de gemeente Houten de volgende voorzieningen voor het onderhoud van gemeentelijk vastgoed:

- Groot onderhoud welzijns-/sportaccommodaties/sociaal culturele centra
- Huisvesting onderwijs
- Gemeentelijke huisvesting
- Brandweergebouwen
- Overig gemeentelijk vastgoed
- Groot onderhoud fietstransferia en bijgebouwen

- Wijkposten, steunpunten en overige gebouwen
- Sanitairgebouwtjes woonwagencentra

Het voorstel is om terug te gaan naar één voorziening voor het onderhoud van de hele vastgoedportefeuille van de gemeente. Een logisch moment daarvoor is wanneer de actualisatie van de MJOP's heeft plaatsgevonden. Op dat moment is de totale onderhoudsbehoefte voor de komende 10 jaar inzichtelijk en kan de jaarlijkse dotatie aan de voorziening worden bepaald. De actualisatie van de MJOP's en herijking van de onderhoudsvoorzieningen wordt gelijktijdig met dit onderhoudsbeleid aan de raad voorgelegd.

5.3. Overige financiële aspecten

BTW
Bij de herijking van de MJOP's worden onderhoudskosten per accommodatie geraamd exclusief BTW. Niet alle BTW op onderhoudskosten is echter verrekenbaar. Bij het berekenen van de dotatie aan de onderhoudsvoorziening wordt uitgegaan van de kosten inclusief het gedeelte kostenverhogende BTW (dit is afhankelijk van het BTW-regime per accommodatie). De financiële administratie brengt vervolgens in kaart welk BTW-regime van toepassing is en wat dit betekent voor de financiële verplichtingen.

Indexatie en VAT
Bij het begroten van kosten voor onderhoud op basis van een MJOP wordt uitgegaan van een gelijkblijvend (niet-geïndexeerd) prijsniveau. Ten behoeve van de begroting past de afdeling financiën jaarlijks de onderhoudsbudgetten - en de dotatie aan de onderhoudsvoorziening - aan op basis van relevante indexcijfers van het CBS, conform de begrotingsrichtlijnen.

Kostprijsdekkende huur
De gemeente Houten hanteert een kostprijsdekkende huur voor verhuur van vastgoed aan maatschappelijke gebruikers. De visie op maatschappelijk vastgoed bevat bouwstenen voor verdere uitwerking van het principe van kostprijsdekkende huur.

In de kostprijsdekkende huurberekening worden kosten voor dagelijks onderhoud, contractonderhoud en planmatig onderhoud doorberekend, voor zover deze in de huurovereenkomsten zijn meegenomen. Hiervoor wordt met een standaard demarcatie-tabel gewerkt die bij de huurovereenkomst wordt gevoegd. Momenteel wordt bij het bepalen van kostprijsdekkende huur gewerkt met generieke kengetallen. Het streven is om in de toekomst de daadwerkelijk begrote kosten van onderhoud door te berekenen op basis van de input uit de MJOP's en jaarplannen.
Medio 2025 wordt het huurbeleid aangeboden aan de raad. In dit huurbeleid is ook de bepaling van de kostprijsdekkende huur opgenomen.

Bijlage 1

Onderhoudsstrategie per pand
(stand per medio 2024)

Bijlage 1: Gebouwenlijst met onderhoudsstrategie

deelportefeuiile	gebouwtype	gebouwnaam	adres	vastgoedstrategie		conditieniveau/ onderhoudsstrategie	m² bvo
1. Maatschappelijke ondersteuning	**Dorpshuis/buurthuis**	De Bengelbongerd	**Dijkhoeve 1**	Desinvesteren	Sloop	4	1.095
		Huis van Houten	**Onderdoor 158-160**	Desinvesteren	Sloop	4	4.388
		Jongerencentrum Enter	**Hefbrug 1**	Consolideren	Herontwikkeling	3	663
		SCC 't Gebouw	**Kerkebogerd 1a**	Consolideren		3	287
		SCC De Grund	**De poort 77 - 79**	Desinvesteren	Sloop/verkoop	4	968
		SCC De Heuvel	**Keercamp 13**	Consolideren		3	714
		SCC De Meerkoet	**Meerkoetweide 39**	Consolideren		3	310
		SCC De Wiese	**De Wiese 2**	Consolideren		3	1.165
		SCC Schoneveld	**Zonnehout 36**	Consolideren		3	2.369
	Kinderboerderij	Kinderboerderij	**Keercamp 15**	Consolideren		3	421
	Recreatie (openbaar toilet, scouting)	Gebouw/Speeltuin De Speelheuvel	**Keercamp 17**	Consolideren		3	54
2. Onderwijs	**Primair onderwijs**	Basisschool 't Schoolhuys	**Tappersgilde 22**	n.v.t.		n.v.t.	1.131
		Basisschool Bijenkorf	**Riddersborch 143**	n.v.t.		n.v.t.	1.318
		Basisschool De Boogerd	**Beusichemseweg 118**	n.v.t.		n.v.t.	460
		Basisschool De Fontein	**Bronmos 2**	n.v.t.		n.v.t.	2.018
		Basisschool De Plantage	**Plantagepolder 1**	n.v.t.		n.v.t.	2.030
		Basisschool De Stek	**Torenmuur 1**	n.v.t.		n.v.t.	1.990
		Basisschool De Velduil - bovenbouw	**Eggeveld 4-6**	n.v.t.		n.v.t.	1.334
		Basisschool De Velduil - onderbouw	**Beverakker 19**	n.v.t.		n.v.t.	1.194
		Basisschool De Vlinder	**Bloesemtuin 17**	n.v.t.		n.v.t.	2.060
		Basisschool De Wissel	**Galerijmuur 51**	n.v.t.		n.v.t.	2.300
		Basisschool De Zevensprong	**Scherpencamp 2**	n.v.t.		n.v.t.	872
		Basisschool De Zonnewijzer	**Zonnehout 1**	n.v.t.		n.v.t.	2.103
		Basisschool Het Mozaiek (locatie Tull en 't Waal)	**Waalseweg 58**	n.v.t.		n.v.t.	502
		Basisschool Michielschool	**Lagedijk 17**	n.v.t.		n.v.t.	1.185
		Basisschool Montessori	**Hefbrug 9**	n.v.t.		n.v.t.	1.889
		Basisschool Ridderspoor	**Horigenland 50**	n.v.t.		n.v.t.	1.704
		Basisschool Wereldwijs	**Guldenslag 131**	n.v.t.		n.v.t.	1.374
		CBS Het Mozaïek Loc. Het Gilde	**Glazeniersgilde 18**	n.v.t.		n.v.t.	1.408
		De Velduil (Vm Basisschool Montessori)	**Korenmolen 2**	Consolideren		3	1.338
		School Limes	**Raaigras 101 D**	Consolideren		3	4.102
3. Sport	**Bewegingsonderwijs (gymzaal)**	Gymzaal Bijenkorf	**Riddersborch 145**	Optimaliseren	Sloop/Nieuwbouw/IHP	3	482
		Gymzaal De Plantage	**Plantagepolder 55**	Consolideren		3	430
		Gymzaal De Velduil	**Eggeveld 2**	Desinvesteren	Sloop	4	504
		Gymzaal De Vlinder	**Bloesemtuin 17 B**	Consolideren		3	422
		Gymzaal Limes	**Raaigras 101 C**	Consolideren		3	487
		Gymzaal Ridderspoor	**Horigenland 50A**	Consolideren		3	430
	Basissport (binnensport)	Racketcentrum	**Pelmolen 7**	n.v.t.		n.v.t.	5.045
		Sporthal De Kruisboog	**Kruisboog 17**	Consolideren		3	2.260
		Sporthal De Slinger	**De Slinger 44**	Consolideren		3	1.962
		Sporthal De Wetering	**Hefbrug 5**	Consolideren		3	2.406
		Sporthal Molenwiek	**Papiermolen 3**	Consolideren		3	2.135

	Buitensport (kantine, kleedruimtes)	IJsbaan accommodatie	**Meidoornkade 26**	Consolideren		3	10
		Sportpark Blokhoven (VV Schalkwijk) (veld)	**Kloostergaarde 10**	Consolideren		3	497
		Sportpark De Eng (VV 't Goy) (veld)	**Tuurdijk 33**	Consolideren		3	650
		Sportpark De Kruisboog	**Kruisboog 2**	Consolideren		3	1.106
		Sportpark De Meerpaal	**Groene Hoon 1**	Consolideren		3	1.092
		Sportpark Oud Wulven	**Oud Wulfseweg 2**	Consolideren		3	608
		Sportpark Weteringhoek (Korfbal) (kleedkamer+veld)	**Hefbrug 7**	Consolideren		3	472
	Zwembad	Zwembad De Wetering	**Hefbrug 3**	Consolideren		n.v.t.	1.985
	Recreatie (openbaar toilet, scouting)	Clubgebouw Wieler Tour Club (gebouw)	**Kruisboog 14**	Consolideren		3	147
4. Cultuur en cultureel erfgoed	**Theater**	Cultuurcentrum Theater Aan De Slinger	**De Slinger 40**	Optimaliseren		2	4.284
	Huisvesting ambtenaren	Voormalig Politiebureau / Houtense Helden	**De Slinger 2**	Desinvesteren		4	811
	Erfgoed (torens, molens)	Kerktoren Houten	**Lobbendijk 1**	Consolideren		3	0
		Kerktoren Schalkwijk	**Brink 10**	Consolideren		3	210
		Kerktoren Tull en 't Waal	**Waalseweg 71**	Consolideren		3	0
6. Gemeentelijk bedrijfsmatig	**Gemeentewerf**	Gemeentewerf, KCA-depot	**De Brug 9**	Consolideren		3	100
		Gemeentewerf, registratie unit	**De Brug 9**	Consolideren		3	29
		Gemeentewerf, Werkplaats	**De Brug 11**	Consolideren		3	840
		Gemeentewerf, Zoutloods	**De Brug 9**	Consolideren		3	430
	Brandweerkazerne (uitrukpost)	Brandweerhuis De Brug (West)	**De Brug 2**	Consolideren		3	1.751
		Brandweerpost Binnenweg (Oost)	**Binnenweg 22**	Consolideren		3	257
		Brandweerpost Schalkwijk	**Schalkwijkseweg 32**	Consolideren		3	327
	Begraafplaats (aula)	Begraafplaats Oud Wulfseweg (opstallen)	**Oud Wulfseweg 6**	Consolideren		3	52
		Begraafplaats Prinses Ireneweg	**Prinses Ireneweg 1**	Consolideren		3	20
7. Gemeentelijke kantoren	**Huisvesting ambtenaren**	Gemeentehuis Onderdoor (Kant2)	**Onderdoor 25**	Consolideren		3	8.052
		Kantoorruimte - Kant 3	**Het Kant 3**	Consolideren		3	1.096
	Bergingen	Gemeentehuis (fietsenstalling)	**Het Kant 2**	Consolideren		3	850
9. Commercieel vastgoed	**Dorpshuis/buurthuis**	SCC De Vuurtoren	**zijdemos 30**	Consolideren		3	945
		Wijkpost Noord-Oost (De Aalsloot)	**Aalsloot 1**	Consolideren		3	125
		Wijkpost Noord-West (De Grund)	**De Poort 81**	Desinvesteren	Sloop/verkoop	4	160
		Wijkpost Zuid-Oost (Vlinder)	**Bloesemtuin 17a**	Consolideren		3	158
		Wijkpost Zuid-West (Plantage)	**Plantagepolder 57**	Consolideren		3	148
	Wonen	Schoolwoningen De Plantagepolder	**Plantagepolder 2 - 8**	Consolideren		3	1.001
		Schoolwoningen Merantihout	**Merantihout 14**	Consolideren		3	1.236
		Woning (Hofspoor)	**Albers Pistoriusweg 1**	Desinvesteren	Verkocht	n.v.t.	212
		Woning Lekdijk 56A	**Lekdijk 56A**	Consolideren		3	135
	Bergingen	Afdakje Jachthoeve	**Jachthoeve 27/29**	Desinvesteren	Sloop	4	1
		Muziekkiosk Oude Dorp	**Oude Dorp: Plein**	Consolideren		3	24
		Woonwagenstandplaatsen (Bovencamp)	**Bovencamp 31,33,35**	Consolideren		3	53
		Woonwagenstandplaatsen (Veerwagenweg)	**De Brug 3, 5, 7**	Consolideren		3	52
	Bedrijfspand	Fietstran. Centrum - winkel - VVV	**Onderdoor 80**	Consolideren		3	194
		Fietstrans. Castellum - winkel - tandarts	**Forum 46**	Consolideren		3	153
		Fietstransferium Castellum	**Forum 48**	Consolideren		3	2.314
		Fietstransferium Centrum	**Onderdoor 82**	Consolideren		3	3.592
		Fietstranstransferium centrum - Commerciële ruimte	**Onderdoor 15 & 19**	Consolideren		3	740
		Kringloopwinkel	**De Brug 13a**	Consolideren		3	1.253
		Station op Wielen	**Stationserf 97**	Consolideren		3	608
totaal							**100.089**