Gemeente Sittard-Geleen

Bijlage bij kadernota – nadere toelichting

---

1. Toelichting met betrekking tot de termen maatschappelijke meerwaarde en acceptabele risico's.

Maatschappelijke meerwaarde wordt beoordeeld op basis van bijdrage aan beleidsdoelen, gebruik, leefbaarheid, toegankelijkheid, toekomstbestendigheid en financiële haalbaarheid. Acceptabele risico's worden afgewogen op onder meer financiën, onderhoud, veiligheid, juridische houdbaarheid, exploitatie en uitvoerbaarheid. Het gaat om een integrale afweging per object, niet om één vast criterium.

2. Toelichting met betrekking tot gehanteerde conditiescores.

Er wordt gewerkt met onderhoudsniveaus conform de NEN-2767 systematiek. Daarbij lopen de conditiescores van 1 tot 6. Ter verduidelijking van deze scores volgt hierbij een nadere toelichting per score:

- Score 1 – Uitstekend / nieuwbouwkwaliteit
  Het gebouw verkeert in vrijwel perfecte staat. Er zijn nauwelijks zichtbare gebreken en het object voldoet volledig aan de gewenste kwaliteit en uitstraling.
- Score 2 – Goed
  Het gebouw is goed onderhouden met slechts beperkte veroudering of kleine tekortkomingen. Regulier onderhoud volstaat.
- Score 3 – Acceptabel / redelijk onderhoudsniveau
  Het vastgoed functioneert naar behoren en voldoet aan de minimale kwaliteitsverwachtingen. Er kunnen zichtbare gebreken aanwezig zijn, maar deze hebben beperkt effect op het gebruik. (Dit niveau geldt in de Kadernota als standaardniveau voor een groot deel van de kernportefeuille).
- Score 4 – Matig onderhoudsniveau
  Er is sprake van uitgesteld onderhoud of duidelijke slijtage. Het gebouw blijft bruikbaar, maar investeringen of ingrepen zijn op termijn noodzakelijk. Dit niveau wordt onder meer acceptabel geacht bij ontwikkelvastgoed of vastgoed dat op termijn mogelijk verandert van functie.
- Score 5 – Slecht
  Het object kent ernstige gebreken en wordt hoofdzakelijk nog in stand gehouden vanuit veiligheid of tijdelijke bruikbaarheid. Dit niveau past bij vastgoed dat richting afstoting of sloop gaat.
- Score 6 – Zeer slecht / maximaal gebrekenbeeld
  Het gebouw verkeert technisch in zeer slechte staat. Alleen noodzakelijke veiligheidsmaatregelen worden nog getroffen. Structurele instandhouding ligt niet meer voor de hand.

De Kadernota maakt daarnaast duidelijk dat het gewenste onderhoudsniveau afhankelijk is van de vastgoedcategorie:

- kernportefeuille: doorgaans niveau 1 t/m 3;
- ontwikkelvastgoed: niveau 3 of 4;

- transitievastgoed: niveau 3 t/m 5;
- af te stoten vastgoed: niveau 3 of 4 bij verkoop en niveau 5 of 6 bij sloop.