Raadsvergadering 20-12-2022

BESLUIT

De raad van de gemeente Maasgouw,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 oktober 2022,

mede gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht, en voorts gelet op het invoeringsbesluit Omgevingswet en de Arbeidsomstandighedenwet;

B E S L U I T :

Het Beleidsplan Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2021-2024, conform dit raadsbesluit, te wijzigen:

I. Intitulé wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Intitulé Beleidsplan Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2021-2024 De raad van de gemeente Maasgouw; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Maasgouw d.d. 15 december 2020; mede gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht, en voorts gelet op de Woningwet en de Arbeidsomstandighedenwet; b e s l u i t vast te stellen de volgende beleidsregel: Beleidsplan Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2021-2024 van de gemeente Maasgouw	*Intitulé* Beleidsplan Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2021-2024 De raad van de gemeente Maasgouw; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Maasgouw d.d. 15 december 2020; mede gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht, **en voorts gelet op de Omgevingswet artikelen 1.6, 1.7** en de Arbeidsomstandighedenwet; b e s l u i t vast te stellen de volgende beleidsregel: Beleidsplan Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2021-2024 van de gemeente Maasgouw

II. Hoofdstuk 3 onderhoudsbeleid

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
3. Onderhoudsbeleid	3. Onderhoudsbeleid
Het beleidsplan “Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2021 – 2024” is erop gericht het gebouw in stand te houden voor de functie waarvoor het is ingericht en de bedrijfseconomische waarde van het onroerend goed binnen de vastgestelde instandhoudingtermijn van het gebouw of bouwwerk te behouden.	Het beleidsplan “Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2021 – 2024” is erop gericht het gebouw in stand te houden voor de functie waarvoor het is ingericht en de bedrijfseconomische waarde van het onroerend goed binnen de vastgestelde instandhoudingtermijn van het gebouw of bouwwerk te behouden.
Het technisch beheer en onderhoud dienen op de meest doelmatige en efficiënte wijze te worden uitgevoerd op een vooraf vastgesteld kwaliteitsniveau.	Het technisch beheer en onderhoud dienen op de meest doelmatige en efficiënte wijze te worden uitgevoerd op een vooraf vastgesteld kwaliteitsniveau.
Met het vastleggen van dit gewenste kwaliteitsniveau wordt de minimale (acceptabele) onderhoudstoestand als ondergrens van een gebouw(onder)deel vastgelegd.	Met het vastleggen van dit gewenste kwaliteitsniveau wordt de minimale (acceptabele) onderhoudstoestand als ondergrens van een gebouw(onder)deel vastgelegd.
Er is een inventarisatie uitgevoerd van de in totaal 78 gebouwen en bouwkundige objecten. Het onderhoud aan gebouwen en de wijze waarop dit moet worden uitgevoerd is naast een huur- of exploitatieovereenkomst ook vastgelegd in een aantal wettelijke bepalingen en voorschriften, waaronder het Burgerlijk Wetboek en de overige wet- en regelgeving zoals Milieuwetgeving, NEN voorschriften, Monumentenwet en Arbo-wet.	Er is een inventarisatie uitgevoerd van de in totaal 78 gebouwen en bouwkundige objecten. Het onderhoud aan gebouwen en de wijze waarop dit moet worden uitgevoerd is naast een huur- of exploitatieovereenkomst ook vastgelegd in een aantal wettelijke bepalingen en voorschriften, waaronder het Burgerlijk Wetboek en de overige wet- en regelgeving zoals **de Omgevingswet, NEN voorschriften en de Arbo-wet.**
Om de onderhoudstoestand van gebouwen op eenduidige wijze te kunnen beoordelen en de kwaliteit van onderhoud te kunnen bewaken wordt gebruik gemaakt van een conditiemeting. De methodiek omvat het eenduidig registreren van de meest voorkomende gebreken in meetbare resultaten.	Om de onderhoudstoestand van gebouwen op eenduidige wijze te kunnen beoordelen en de kwaliteit van onderhoud te kunnen bewaken wordt gebruik gemaakt van een conditiemeting. De methodiek omvat het eenduidig registreren van de meest voorkomende gebreken in meetbare resultaten.
Het conditieniveau is de waarde beoordeling van de feitelijke onderhoudstoestand. Door gebruik te maken van dezelfde grootheden zijn beide onderling vergelijkbaar.	Het conditieniveau is de waarde beoordeling van de feitelijke onderhoudstoestand. Door gebruik te maken van dezelfde grootheden zijn beide onderling vergelijkbaar.
Het gewenste onderhoudsniveau van een gebouw is niet alleen afhankelijk van het gebruik van het gebouw, maar ook van het beschikbare geld voor de instandhouding van dat gebouw. In de vastgoedwereld wordt gebruik gemaakt van een zespunt-schaalverdeling volgens conditiemeting SBR, voor het bepalen	Het gewenste onderhoudsniveau van een gebouw is niet alleen afhankelijk van het gebruik van het gebouw, maar ook van het beschikbare geld voor de instandhouding van dat gebouw. In de vastgoedwereld wordt gebruik gemaakt van een zespunt-schaalverdeling volgens conditiemeting SBR, voor het bepalen

van het onderhoudsniveau van een gebouw. • **1.** Uitstekende onderhoudstoestand: het object dient in nieuwstaat te worden gehouden; • **2.** Goede onderhoudstoestand: het object dient in goede conditie te worden gehouden; • **3.** Redelijke onderhoudstoestand: het object dient in redelijke conditie te worden gehouden; • **4.** Matige onderhoudstoestand: het object dient in matige conditie te worden gehouden; • **5.** Slechte onderhoudstoestand: er word alleen onderhoud uitgevoerd als er problemen zijn; • **6.** Zeer slechte onderhoudstoestand: het gebouw kan beter worden gesloopt. Voor de meeste operationele objecten van de gemeente is onderhoudsniveau 2 of 3 van toepassing. Bij niveau 3 mag enige veroudering worden geaccepteerd, dit mag echter nooit het gebruik beperken. Op dit moment wordt het onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen uitgevoerd naar minimaal niveau 3, basiskwaliteit; sober en doelmatig. Voorgesteld wordt om dit beleid te handhaven.	van het onderhoudsniveau van een gebouw. • **1.** Uitstekende onderhoudstoestand: het object dient in nieuwstaat te worden gehouden; • **2.** Goede onderhoudstoestand: het object dient in goede conditie te worden gehouden; • **3.** Redelijke onderhoudstoestand: het object dient in redelijke conditie te worden gehouden; • **4.** Matige onderhoudstoestand: het object dient in matige conditie te worden gehouden; • **5.** Slechte onderhoudstoestand: er word alleen onderhoud uitgevoerd als er problemen zijn; • **6.** Zeer slechte onderhoudstoestand: het gebouw kan beter worden gesloopt. Voor de meeste operationele objecten van de gemeente is onderhoudsniveau 2 of 3 van toepassing. Bij niveau 3 mag enige veroudering worden geaccepteerd, dit mag echter nooit het gebruik beperken. Op dit moment wordt het onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen uitgevoerd naar minimaal niveau 3, basiskwaliteit; sober en doelmatig. Voorgesteld wordt om dit beleid te handhaven.

III. Hoofdstuk 4.Verantwoordelijkheden eigenaar en gebruiker wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
4. Verantwoordelijkheden eigenaar en gebruiker Regelmatig ontstaan er discussie over wie waarvoor verantwoordelijk is. Deze discussie wordt dan vaak gevoerd tussen de eigenaar (gemeente) en de gebruiker (huurder of exploitant) De oorzaak ligt bij het kostenaspect en de vraag wie er voor welke kosten op moet	4. Verantwoordelijkheden eigenaar en gebruiker Regelmatig ontstaan er discussie over wie waarvoor verantwoordelijk is. Deze discussie wordt dan vaak gevoerd tussen de eigenaar (gemeente) en de gebruiker (huurder of exploitant) De oorzaak ligt bij het kostenaspect

draaien. De wet- en regelgeving is daar helder in. De verantwoordelijkheid voor de inrichting van de gebruiksveiligheid van gebouwen, geregeld in het Bouwbesluit, ligt bij de eigenaar van het gebouw, tenzij dit in een overeenkomst anders is bepaald. Ten behoeve van het onderhouden gelden de “Algemene bepalingen huurovereenkomst in de zin van artikel 7:290 BW” als uitgangspunt.	en de vraag wie er voor welke kosten op moet draaien. De wet- en regelgeving is daar helder in. De verantwoordelijkheid voor de inrichting van de gebruiksveiligheid van gebouwen, geregeld in het **Besluit bouwwerken leefomgeving**, ligt bij de eigenaar van het gebouw, tenzij dit in een overeenkomst anders is bepaald. Ten behoeve van het onderhouden gelden de “Algemene bepalingen huurovereenkomst in de zin van artikel 7:290 BW” als uitgangspunt.

IV. Hoofdstuk 6 Wet en regelgeving wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
6. Wet- en regelgeving Gemeentelijke gebouwen voldoen aan de volgende wet- en regelgevingen; Legionella preventie / waterleidingbesluit De gemeente Maasgouw heeft als eigenaar van het vastgoed in de geldende wet- en regelgeving een zorgplicht voor de kwaliteit van het leidingwater. Aan de hand van de water monsters die worden genomen, wordt een risicoanalyse opgesteld. Op grond van deze risicoanalyse wordt een beheersplan opgesteld. Arbo regelgeving De Arbo wetgeving stelt eisen aan de veiligheid van werknemers tijdens de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden. Primair ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de werkgever. Asbest De gemeente heeft als eigenaar van gebouwen de verplichting de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in beeld te brengen. In 2019 heeft de 1ste Kamer het voorstel tot aanpassing van de Wet Milieubeheer verworpen. Dat betekent dat er vooralsnog geen	6. Wet- en regelgeving Gemeentelijke gebouwen voldoen aan de volgende wet- en regelgevingen; Legionella preventie / waterleidingbesluit De gemeente Maasgouw heeft als eigenaar van het vastgoed in de geldende wet- en regelgeving een zorgplicht voor de kwaliteit van het leidingwater. Aan de hand van de water monsters die worden genomen, wordt een risicoanalyse opgesteld. Op grond van deze risicoanalyse wordt een beheersplan opgesteld. Arbo regelgeving De Arbo wetgeving stelt eisen aan de veiligheid van werknemers tijdens de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden. Primair ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de werkgever. Asbest De gemeente heeft als eigenaar van gebouwen de verplichting de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in beeld te brengen. In 2019 heeft de 1ste Kamer het voorstel tot aanpassing van de Wet Milieubeheer verworpen. Dat betekent dat er vooralsnog geen

asbestdakenverbod is. Veiligheidskeuringen elektrotechnische installaties (NEN 3140) De NEN 3140 verplicht eigenaren van gebouwen een elektrotechnisch veiligheidsbeleidsplan op te stellen, uit te voeren en te waarborgen. Elke circa drie jaar wordt er een inspectie gedaan. Aan de hand van deze inspectie wordt het elektrotechnisch veiligheidsbeleidsplan opgesteld. Bouwbesluit De onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd conform het meest recente en geldende bouwbesluit.	asbestdakenverbod is. Veiligheidskeuringen elektrotechnische installaties (NEN 3140) De NEN 3140 verplicht eigenaren van gebouwen een elektrotechnisch veiligheidsbeleidsplan op te stellen, uit te voeren en te waarborgen. Elke circa drie jaar wordt er een inspectie gedaan. Aan de hand van deze inspectie wordt het elektrotechnisch veiligheidsbeleidsplan opgesteld. **Besluit bouwwerken leefomgeving** De onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd conform het meest recente en geldende **Besluit bouwwerken leefomgeving.**

1. Citeertitel
Dit beleidsplan wordt aangehaald als “Wijziging Beleidsplan Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2021-2024”.

2. Inwerkingtreding
Dit gewijzigde beleidsplan treedt in werking op de dag dat de Omgevingswet in werking treedt.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maasgouw van 20 december 2022.

De raad voornoemd,

De griffier, De voorzitter,

G.H. Bakkes S.H.M. Strous