

Beleidsplan onderhoud gemeentelijke gebouwen

2021 - 2024

Auteur: F.M.G. Vonken

Datum: 22-9-2020

Versie: 1.0

Kenmerk: concept

INHOUDSOPGAVE

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

1. INLEIDING

Dit beleidsplan “Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2021 - 2024” is een actualisatie van het beleidsplan uit 2017. Het beleidsplan “Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2017 - 2021” is vastgesteld in de vergadering van 16 februari 2017 van de gemeenteraad van de gemeente Maasgouw.

Met het voorliggende beleidsplan “Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2021 - 2024” kan deze beheerstaak op een juiste wijze worden uitgevoerd. In dit beleidsplan worden de belangrijkste onderwerpen op hoofdlijnen aangehaald. De onderbouwing en nadere uitwerking vindt u terug in de bijlagen van deze beleidsnota. Om de juiste keuzes te kunnen maken en beslissingen te nemen bij het beheer en de instandhouding van gebouwen is een systematisch aanpak voor het onderhoud belangrijk. De wijze waarop, wordt vastgelegd in dit beleidsplan en vastgesteld door de gemeenteraad. In het beleidsplan wordt de kwaliteit voor het onderhoud gebouwen vastgesteld en de noodzakelijke financiële middelen voor het onderhoud weergegeven.

Het beleidsplan wordt ondersteund met bijlagen zoals;

- Overzicht gemeentelijke gebouwen en onderhoudsstaat inclusief kosten.

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

2. DOELSTELLINGEN BELEIDSPLAN

Doelstelling van dit beleidsplan is om het beleid vast te stellen voor de wijze van onderhoud van de gemeentelijke gebouwen van de gemeente Maasgouw voor de periode van 2021 tot en met 2024.

Op deze manier worden het conditieniveau en de financiële kaders van de gemeentelijke gebouwen vastgelegd. Vervolgens wordt het beleidsplan omgezet in een meerjarige onderhoudsplanning.

Met deze meerjarige onderhoudsplanning kunnen de volgende punten worden bereikt:

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

3. ONDERHOUDSBELEID

Het beleidsplan “Onderhoud gemeentelijke gebouwen 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 instandhoudingstermijn van het gebouw of bouwwerk te behouden.

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

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

Er is een inventarisatie uitgevoerd van 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.

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

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

Het gewenste onderhoudsniveau van een gebouw is niet alleen afhankelijk van het gebruik van het gebouw, maar ook van het beschikbare geld voor de instandhouding van dat gebouw. 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.

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 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.

5. TECHNISCHE KWALITEIT ONDERHOUD GEMEENTELIJKE GEBOUWEN

In 2015 heeft een her inspectie van alle gemeentelijke gebouwen plaatsgevonden. Antea Group heeft per gebouw een rapportage gemaakt over de meerjarige onderhoudsplanung.

De volgende gegevens zijn in deze rapportage verwerkt:

- Algemene gegevens van het gebouw;
- Algemene gevoelsmatige indruk van het gebouw door de inspecteur. Het betreft voor de gevels, daken, interieur en de installaties, die een beoordeling kunnen verkrijgen van goed, redelijk, voldoende, matig of slecht (in kleur);
- Omschrijving van de bijzonderheden (achterstallig onderhoud) eventueel verduidelijkt met een foto;
- Plattegronden van het gebouw (indien deze zijn aangeleverd door de gemeente);
- Meerjarenonderhoudsplan over een periode van 2016 tot en met 2035.

De meerjarenonderhoudsplannen zoals opgesteld in 2015 zijn door de Gemeente de afgelopen jaren uitgevoerd. Onderhoudsmaatregelen voor de tussentijds geconstateerde gebreken worden door de Gemeente geactualiseerd in het onderhoudsautomatiseringsprogramma GBI. Hierdoor is de inspectie van 2015 nog steeds actueel. De gemeentelijke gebouwen waar grote verbouwingen hebben plaatsgevonden zijn in 2020 wel opnieuw geïnspecteerd en verwerkt in GBI. Vanuit GBI zijn de nieuwe bijgestelde onderhoudsprogramma's voor 2021-2024 gemaakt.

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.

7. FINANCIËN

Bij de programmabegroting 2021 is reeds aangegeven dat volgens de BBV voorschriften naar een andere boekhoudkundige opzet dient te worden gegaan.

In de 'Notitie Materiële Vaste Activa' is het volgende opgenomen:

Bij een bestaand actief is sprake van een investering indien de uitgaven:

- leiden tot een significante kwaliteitsverbetering; en/of
- leiden tot een levensduurverlenging; en/of
- aanpassingen betreffen om te voldoen aan wet- en regelgeving (bijv. investeringen in een gebouw om te voldoen aan veiligheidsvoorschriften die invloed hebben op de waarde en de levensduur)

Wanneer uitgaven worden gedaan ten behoeve van het behoud van de oorspronkelijke kwaliteit en levensduur van een actief, dan is er sprake van onderhoud.

In het kort komt het er op neer dat grotere onderhoudsinvesteringen (zoals vervangen kozijnen of vervangen dakbedekking e.d.) niet meer over meerdere jaren worden afgeschreven, maar ten laste komen van de voorziening 'Groot onderhoud gebouwen'. Alleen nieuwbouw en renovatie zijn dan nog investeringen die geactiveerd worden.

Ten behoeve van onderhoud is een onderscheid te maken in:

- Klein onderhoud: jaarlijks terugkerende onderhoudskosten (bijv. contracten) komen ten laste van de exploitatie.
- Groot onderhoud: voor het uitvoeren van groot onderhoud wordt het benodigde geld gereserveerd in een voorziening, jaarlijks een gemiddelde van de geraamde kosten voor grootonderhoud in de komende 4 jaren (duur beheerplan).

8. AMBITIE

In het "Beleidsplan voor het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen 2017 - 2020" hadden we de ambitie om aan het einde van de planperiode alle gemeentelijke gebouwen de onderhoudsnormering volgens de SBR publicatie "conditiemeting van gebouwen en onderhoudsnormering" op het niveau van minimaal score 3 te krijgen. De ambitie voor "Beleidsplan voor het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen 2021 - 2024" is het niveau van minimaal score 3 te behouden.

Het verduurzamen van de gemeentelijke gebouwen is vastgesteld in het Actieplan Energie 2020-2021. Het Actieplan Energie 2020-2021 is vastgesteld in het BenW besluit van 21 april 2020 met kenmerk BenW/2020/04621 van 9 april 2020. De raad is via de Raadinformatiebrief 0816 geïnformeerd over dit besluit.

9. BIJLAGE

- Overzicht gemeentelijke gebouwen en onderhoudsstaat inclusief kosten.