



Gemeente
Sliedrecht

GEMEENTE SLIEDRECHT

NOTA ONDERHOUDSBELEID VASTGOED 2021-2030

'van curatief naar preventief'

Colofon

Nota Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030
'van curatief naar preventief'

Gemeente Sliedrecht
Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht

Samenstelling:
Cluster Vastgoed
F.A.M. (Frank) de Bruijn
W.A.G. (Wilton) Christiaanse
W.P. (Walter) Rozendaal

Informatie:
Tel. 14 0184
e-mail gemeente@sliedrecht.nl
website www.sliedrecht.nl

24 mei 2021

Inleiding	3
1 Achtergrond en onderleggers van onderhoudsbeleid	4
1.1 <i>Beheerterreinen als onderdeel van het vastgoedmanagement</i>	4
1.2 <i>Onderhoudsbeleid en overige beleidskaders</i>	4
1.3 <i>Onderleggers voor de nota Onderhoudsbeleid</i>	4
1.4 <i>Onderscheid kern- en strategische portefeuille</i>	5
2 Afbakening van onderhoud	6
2.1 <i>Soorten onderhoud</i>	6
2.2 <i>Onderhoudskwaliteit</i>	7
2.3 <i>Verdeling eigenaarsdeel en huurdersdeel</i>	8
2.4 <i>Onderhoud versus investering</i>	8
3 Wettelijke kaders voor technisch beheer	9
3.1 <i>Specifieke wet- en regelgeving</i>	9
4 Financiële dekking voor onderhoud	12
5 Verduurzaming van vastgoed	13
6 Overige onderdelen van technisch beheer	15
Bijlage: Kernportefeuille	17
Bijlage: Strategische portefeuille	18
Bijlage: Integraal Accommodatie Plan (IAP)	19

Inleiding

Sinds 2006 is het Onderhoudsbeleid in de gemeente Sliedrecht gebaseerd geweest op de notitie *"Onderhoud: alleen als het nodig is"*. Feitelijk is deze notitie bedoeld als Beheerplan voor het onderhouden van de vastgoedportefeuille op basis van een groot aantal beleidsuitgangspunten. Separaat is in 2006 geen onderhoudsbeleid vastgesteld. Wel gelden de vastgestelde beleidsuitgangspunten uit dit (oude) beheerplan vanaf 2006 als het onderhoudsbeleidskader.

In 2017 heeft de raad besloten van een belangrijk uitgangspunt uit dat beheer- en beleidsplan af te stappen. Een nieuwe koers is aangegeven voor het onderhouden van vastgoed met de vaststelling van het Integraal Accommodatie Plan (IAP)¹. De belangrijkste koerswijziging is de insteek om in de toekomst het onderhoud te gaan baseren op de NEN 2767, conditiescore 3.

In 2020 is daarop begonnen met het formuleren van nieuw onderhoudsbeleid. De voorliggende nota Onderhoudsbeleid 2021-2030 geldt als het nieuwe beleidskader, waar vervolgens ook een nieuw Beheerplan onderhoud vastgoed (2021-2024) op is gebaseerd.

Beide stukken -Onderhoudsbeleid vastgoed en Beheerplan onderhoud vastgoed- zijn onlosmakelijk verbonden en worden na vaststelling in het college van B&W ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Met de definitieve vaststelling in de raad is daarmee formeel een einde gekomen aan een periode van 'curatief' onderhouden van vastgoed. Curatief, omdat 'onderhoud alleen als het nodig is' heeft geleid tot een situatie waarin de onderhoudskwaliteit structureel verslechterde en vooral sprake was van reactief beheer.

Dat is een constatering achteraf, waarbij gezegd moet worden dat het ook niet anders kon, aangezien er slechts zeer beperkte (financiële) middelen beschikbaar waren sinds 2006 voor het onderhouden van de vastgoedportefeuille. Curatie is echter duurder op termijn, dan preventie. Met dat gegeven als nieuwe leidraad is vooruitgekeken.

Vanaf 2020 is vol ingezet op een nieuwe beheerperiode. Die zal zich qua onderhoud op basis van dit beleidskader kenmerken door 'preventie'. Planmatig onderhoud op basis van actuele meerjaren onderhoudsplannen waar proactief wordt gestuurd op het op peil houden van het kapitaalmiddel vastgoed.

Structureel is daarvoor geld in het vooruitzicht gesteld, waarmee een solide basis kan worden gelegd - en kan worden vastgehouden- om langjarig te voorzien in de permanente behoefte aan kwalitatief goede huisvesting voor maatschappelijke activiteiten en uiteraard ook voor de eigen ambtelijke en bestuurlijke huisvesting.

Met de nota Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030 wordt weer een stap gezet naar een betere inzet van vastgoed in de gemeente Sliedrecht.

¹ Zie Bijlage voor een beknopte weergave van belangrijke punten uit het IAP.

1 Achtergrond en onderleggers van onderhoudsbeleid

Met deze nota Onderhoudsbeleid Vastgoed 2021-2030 worden de kaders en uitgangspunten vastgesteld op basis waarvan de gemeente Sliedrecht qua technisch beheer en onderhoud omgaat met het inzetten van vastgoed. Onderhoud is de ruggengraat van goed vastgoedbeheer- en management, waarmee controle en sturing wordt geborgd op de inzet van de gehele vastgoedportefeuille.

1.1 Beheerterreinen als onderdeel van het vastgoedmanagement

Het technisch beheer en onderhoud is een van de terreinen waarmee gestuurd wordt bij het inzetten van de vastgoedportefeuille. Technisch beheer is één van de vijf beheerterreinen die controle en sturing op vastgoed mogelijk maken:

1. Registratie: administratief verwerken van data en documenten, informatiebasis;
2. Techniek: meerjarig uitvoeren van onderhoud, het in stand houden van vastgoed;
3. Juridisch: compliance (wet-regelgeving) en contracten (rechten en verplichtingen);
4. Financieel: budgetteren en begroten, sturen op kosten, baten en financiële waarden;
5. Relatieel: sturen op huisvestingsvragen bij Beleid, Bestuur, Burger (gebruiker).

1.2 Onderhoudsbeleid en overige beleidskaders

Het onderhoudsbeleid is een onderdeel van het vastgoedbeleid, waarin de samenhang tussen de vijf hiervoor benoemde beheerterreinen wordt vastgelegd. Vastgoedbeleid omvat de gehele 'aanbodzijde' van de portefeuille. Uiteindelijk is de koppeling tussen het 'aanbod' (de stenen) en de 'behoefte of vraag naar huisvesting' belegd in het Accommodatiebeleid. Zowel nieuw vastgoedbeleid als accommodatiebeleid staan gepland om te worden voorgelegd ter besluitvorming in respectievelijk 2021 en 2022.

1.3 Onderleggers voor de nota Onderhoudsbeleid

Algemeen

In zijn algemeenheid geldt als onderlegger voor onderhoudsbeleid dat moet worden voldaan aan de vigerende wet- en regelgeving rond de inzet van vastgoed, die in heel Nederland geldt. Dit wordt hierna verder toegelicht.

Specifiek vastgestelde stukken

Daarbovenop spelen in de gemeente Sliedrecht nog de volgende vier vastgestelde stukken:

1. Het huidige beheer- en beleidskader is de notitie "Onderhoud alleen als het nodig is" (2006);
2. Het Integraal Accommodatie Plan (IAP) en het bijbehorende raadsbesluit (2017), waarin is opgenomen dat:
 - a. *De doelstelling voor het uitvoeren van het onderhoud, het beheer en de exploitatie van het gemeentelijke vastgoed is: "Het efficiënt en doelmatig huisvesten van de gemeentelijke organisatie en de maatschappelijke partners die het beleid van de gemeente uitvoeren";*
 - b. *Een aanpassing van het onderhoudsniveau naar kwaliteitsniveau 3 voor de in eigendom blijvende panden separaat moet worden vastgesteld in de raad, nadat onderzoek ten aanzien van het raadhuis en gemeentekantoor is afgerond.*
3. De Kadernota 2021, inclusief het raadsbesluit, waar te lezen valt bij Kernopgave 1 ambitie E:
 - a. *We bezitten als gemeente 56 panden. Voor het beheren van deze vastgoedportefeuille ontwikkelen we criteria waarmee we de voorraad categoriseren en een vastgoed beleidsplan en een vastgoedstrategie opstellen.*
 - i. *Panden die niet behoren tot de kernvoorraad stoten we in principe af. Dit moet leiden tot een kleinere portefeuille van betere kwaliteit waarin we gaan investeren en waarvan we het onderhoud structureel naar een hoger plan gaan brengen.*

- ii. *Criteria voor de kernvoorraad zijn onder meer panden die noodzakelijk zijn voor de eigen bedrijfsvoering en panden voor (verbonden) instellingen die hierin niet zelf kunnen voorzien.*
- iii. *Deze kernvoorraad vormt de basis voor een nader uit te werken gemeentelijk vastgoedfonds waarin de kosten en baten van de kernvoorraad, inclusief meerjarig onderhoud, worden samengebracht.*

In de Kadernota 2021 is voor het maken van deze stappen € 0,6 mln. structureel extra opgenomen voor het grootonderhoud van het vastgoedbezit (extra dotatie aan de voorziening grootonderhoud).

- 4. De Begroting 2021 inclusief het raadsbesluit, waarbij in de programmabegroting 2021 te zien is dat de extra structurele storting (dotatie) van € 0,6 mln. in de voorziening is opgenomen;

Relevante Projecten

Daarnaast geldt ook als onderlegger de ontwikkeling van wat hier de Grote Vier projecten worden genoemd. Voor vier grote vastgoedobjecten worden in 2021 plannen ter besluitvorming voorgelegd aan de raad om deze op te knappen.

Dat betreft:

- Stationsweg 4 (multifunctioneel centrum Elektra);
- Sportlaan 1 (bronbad, zalencentrum en sporthal De Lockhorst);
- Doctor Langeveldplein 30 (rijksmonumentale raadhuis);
- Industrieweg 11-13 (gemeentekantoor, inclusief de Reling).

Onder opknappen wordt verstaan dat a) uitgesteld onderhoud wordt ingehaald, b) geïnvesteerd wordt om kwaliteitsslagen te maken en c) dat ook een verduurzamingsslag wordt gemaakt.

1.4 Onderscheid kern- en strategische portefeuille

Per 1 januari 2021 omvat het gedeelte van de vastgoedportefeuille² waar de nota Onderhoudsbeleid vastgoed betrekking op heeft, in totaal 55 vastgoedobjecten. Daarvan zijn 26 objecten benoemd als kernobject, waarvan 25 objecten in eigendom en één vastgoedobject dat wordt gehuurd (Bonkelaarplein). Er zijn 29 objecten benoemd als strategisch vastgoed. Een overzicht van de kern- en strategische objecten is opgenomen in de Bijlagen.

Voor het onderhoudsbeleid is de vastgoedportefeuille verdeeld in twee soorten vastgoedobjecten:

- 1) Kernobjecten bedoeld voor het huisvesten van maatschappelijke activiteiten vanuit gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Deze objecten worden langjarig ingezet voor bijvoorbeeld doelstellingen op het gebied van sport, welzijn, onderwijs³, cultuur, erfgoed en recreatie;
- 2) Strategische objecten waarbij de doelstelling aan verandering onderhevig is en die op korte termijn (maximaal 4 jaar) worden afgestoten. Bijvoorbeeld om te worden gesloopt, verkocht of (her)ontwikkeld.

Onderwijshuisvesting

Onderwijshuisvesting maakt sinds 1 januari 2015 geen deel meer uit van de vastgoedportefeuille. Het juridisch eigendom van deze vastgoedobjecten is overgedragen aan de betreffende schoolbesturen. Zolang de gebouwen voor het geven van onderwijs worden gebruikt, ligt de (eind)verantwoordelijkheid voor het technisch beheer bij de schoolbesturen.

²Vastgoed wordt gedefinieerd als 'onroerende zaken' en betreft grond en gebouwen die onlosmakelijk aan de grond zijn verbonden. Deze nota Onderhoudsbeleid heeft geen betrekking op gronden of grondzaken.

³ Onderwijshuisvesting is niet opgenomen in de kern- of strategische portefeuille.

2 Afbakening van onderhoud

Onderhoud kent verschillende onderdelen, zoals de afzonderlijke soorten onderhoud, de onderhoudskwaliteit en de verdeling van verantwoordelijkheid voor het plegen van onderhoud.

2.1 Soorten onderhoud

Jaarlijkse onderhoud (kort-cyclisch)

Het jaarlijks onderhoud kenmerkt zich door zijn onvoorspelbaarheid, dan wel door het kort-cyclisch karakter. Het jaarlijkse of tweejaarlijkse onderhoud maakt onderdeel uit van het totale onderhoudsregime.

Twee categorieën kort-cyclisch onderhoud worden onderscheiden:

1) Klein (dagelijks) onderhoud

Klein (dagelijks) onderhoud is niet gepland onderhoud aan gebouwen en installaties waarvan, om vervolgschade, inbreuk op het gebruiksgenot of ernstige hinder, overlast of gevaar te voorkomen, de uitvoering geen uitstel toelaat. Het doel is het onderdeel binnen de afgesproken tijd, snel en efficiënt terug te brengen in een staat waarin het aan de verlangde functie kan voldoen. De aanleiding kan een reparatieverzoek van gebruiker, passant of een inspectie zijn.

Voor het klein dagelijks onderhoud is uitgegaan van het kengetal van € 2,50 /m² bvo. Dit is onder andere gebaseerd op de huidige staat van onderhoud van de objecten en de schaalgrootte van de totale vastgoedportefeuille. Op objectniveau kunnen de werkelijke kosten voor dagelijks calamiteitenonderhoud op jaarbasis natuurlijk wel de nodige variatie vertonen.

2) Contractonderhoud

Contractonderhoud is gericht op het veelal preventief onderhouden van met name technische installaties op basis van contractafspraken met externe leveranciers. De looptijd van dergelijke onderhoudscontracten is variabel, maar de periode van uitvoering is in de regel kort-cyclisch (jaarlijks tot 5-jaarlijks). Het betreft vooral preventief onderhoud en keuringen van installatietechnische componenten als liften, (nood)verlichting, cv-installaties, ventilatie-installaties, hydrofoorinstallaties, communicatieapparatuur enzovoort.

Planmatig onderhoud (meerjarig)

Planmatig onderhoud omvat alle onderhoudsactiviteiten die gedurende de levensduur van een vastgoedobject nodig zijn om het goed te kunnen blijven inzetten voor de gewenste functies of doelen.

De basis van de kosten voor onderhoud en beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille wordt gevormd door de meerjaren onderhoudsplannen. Hiertoe is een inventarisatie van de staat van onderhoud van het vastgoed uitgevoerd. Op basis van gewenst onderhoud, eenheidsprijzen en hun cycli zijn alle werkzaamheden vervolgens doorgerekend met een doorkijk op lange termijn (20 jaar).

Calamiteitenonderhoud (strategisch)

Bij de strategische objecten wordt alleen incidenteel **calamiteitenonderhoud** gepleegd. Op basis van kengetallen voor storings- en calamiteiten onderhoud zijn daarvoor bedragen in de begroting meegenomen. Er wordt geen grootonderhoud meer gepleegd.

20-jaars gemiddelde

Voor het Beheerplan onderhoud vastgoed 2021 – 2025 wordt voor de berekeningen een doorkijk aangehouden van 20 jaar. Op basis van die 20 jaar wordt de gemiddelde jaarlijkse onderhoudsbehoefte berekend wat betreft het planmatig onderhoud per object.

Advieskosten inbegrepen

Vanwege de sterk fluctuerende advieskosten zijn deze inbegrepen in de kosten voor planmatig onderhoud.

Conditiecores

Voor de beoordeling van de onderhoudskwaliteit worden conditiescores gehanteerd. De mate van het te plegen onderhoud hangt sterk af van de kwaliteit van het gebouw en de gewenste kwaliteit na onderhoud. In de NEN 2767 wordt de conditiescore van het bouw- en installatiedelen ingedeeld op een schaal van 1 tot en met 6. Uit het gemiddelde van alle gebouwoonderdelen ontstaat een conditie van een gebouw. De volgende conditieniveaus worden voor de technische staat van een gebouw gesteld:

Conditiecores van een gebouw volgens NEN 2767

- Conditie 1: Nieuwbouw
 - o Geen of zeer beperkte veroudering.
- Conditie 2: Goed
 - o Beginnende veroudering. Materiaalaantasting komt incidenteel voor.
- Conditie 3: Redelijk
 - o Verouderingsproces is plaatselijk op gang gekomen. Incidentele gebreken. Technisch voldoet het bouwdeel nog.
- Conditie 4: Matig
 - o Het verouderingsproces heeft het bouw- of installatiedeel regelmatig in zijn greep. Gebreken komen regelmatig voor. Af en toe veroorzaken deze gebrekenstoringen met als gevolg dat een bouwdeel technisch niet meer voldoet.
- Conditie 5: Slecht
 - o Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. De gebreken komen zo vaak voor dat vervangen goedkoper is dan repareren. De functionaliteit van het bouwdeel komt regelmatig in gevaar.
- Conditie 6: 'Slopershoogte'
 - o Maximaal gebrekenbeeld. Het bouwdeel is zeer slecht. Er treden voortdurend storingen op en het gebouw kan niet meer zonder risico worden ingezet.

Bij de bepaling van een conditie, zogenaamde conditiemeting, wordt gekeken naar een drietal gebreken kenmerken, namelijk de ernst, de intensiteit en de omvang van een gebrek. Met deze kenmerken kunnen alle gebreken per bouwdeel worden vastgelegd.

2.2 Onderhoudskwaliteit

Definitie onderhoud en onderhoudssoorten

Onderhoud wordt hier gedefinieerd als: de activiteiten die zijn gericht op de technische instandhouding van onroerend goed conform vastgestelde onderhoudsniveaus".

Het Onderhoudsbeleid is primair gericht op het langjarig technisch in stand houden van de kernportefeuille. De standaard voor onderhoud van de kernportefeuille is de NEN 2767 norm, met conditiescore niveau 3 als basis. Daarop wordt planmatig en preventief onderhoud gepleegd conform vastgestelde MJOP's of op basis van inschattingen van het benodigde meerjaren onderhoud.

De norm voor het onderhouden van de strategische portefeuille is een andere, namelijk 'wind- en waterdicht'-houden. De strategische objecten worden binnen een afzienbare termijn van enkele jaren afgestoten (verkocht of gesloopt). Daar wordt geen meerjarig onderhoud meer aan gepleegd.

Inzicht meerjaren onderhoud

Om een inschatting te maken van de uit te voeren werkzaamheden en de bijbehorende kosten, moet inzicht zijn in het meerjarig onderhoud op basis van meerjaren onderhoudsplannen (MJOP's). Voor 14 van de 25 kernobjecten zijn MJOP's opgesteld conform de NEN 2767. Dit betreft de grote en meest belangrijke kernobjecten.

Voor de resterende 11 kernobjecten is het meerjaren onderhoud vastgesteld op basis van ervaringsgegevens en kengetallen. Deze 11 objecten zijn eenvoudige, kleine vastgoedobjecten, waar

bewust geen uitgebreide MJOP's voor zijn opgesteld en waar weinig tot geen onderhoudsrisico's kunnen opspelen. Dit betreft objecten als een volière, een trafohuisje, een theehuisje, enzovoort.

2.3 Verdeling eigenaarsdeel en huurdersdeel

De gebouwdelen waar onderhoud aan moet worden uitgevoerd, vallen uiteen in een eigenaarsdeel (het "verhuurde") en een huurdersdeel (het "gehuurde of gebruikersdeel").

Tenzij contractueel anders is overeengekomen, is de verantwoordelijkheid van de gemeente voor onderhoud beperkt tot het eigenaarsdeel. Overigens is het niet ongebruikelijk bij gebouwen die een maatschappelijke functie vervullen of in situaties waar de demarcatie onvoldoende helder is, dat de gemeente soms ook (een deel van) het huurderonderhoud voor haar rekening heeft genomen.

2.4 Onderhoud versus investering

Onderhoud

Bij onderhoud gaat het om instandhouding van bouwdelen en voorzieningen die reeds in of aan het gebouw, de algemene ruimten of de buitenruimte aanwezig zijn. Het aanbrengen van voorzieningen om extra kwaliteit aan te brengen of het vervangen van bouwkundige elementen of installaties, valt onder de noemer 'investeringen', wat ook geldt voor vervangingen.

Investering

Investeringen betreffen beleidswijzigingen over de inzet van vastgoed vanuit een lange termijnvisie op een of meerdere vastgoedobjecten, waarbij geen sprake is van regulier onderhoud. Bij gewijzigd (vastgoed)beleid moet worden gedacht aan vergaande verbeteringen om een hoger kwaliteitsniveau te krijgen. Te denken valt aan maatregelen in het kader van onder andere leefbaarheid, inbraakveiligheid, beheerambities, zorg, duurzaamheid en energie. Deze verbeteringen zullen waar zinvol gecombineerd worden met het geplande onderhoud en de MJOP's worden gemuteerd, om deze actueel te houden.

3 Wettelijke kaders voor technisch beheer

Een landelijk algemeen kader is het Bouwbesluit 2012 met daarin de landelijke minimeisen, waar een gebouw of een bouwwerk aan moet voldoen, zoals bijvoorbeeld brandveiligheidseisen. Een bestaand vastgoedobject moet in de praktijk aan het Bouwbesluit voldoen of aan strengere of aanvullende eisen die zijn gesteld op het moment dat (ver)bouw heeft plaatsgevonden. Dit is het zogenaamde 'rechtens verkregen' of bouwvergunningsniveau. Dit niveau wordt per individueel gebouw vastgesteld, waardoor het kan voorkomen dat een object wel voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit (bestaande bouw), maar niet voldoet aan het 'rechtens verkregen niveau'.

3.1 Specifieke wet- en regelgeving

Specifieke kaders vanuit wet- en regelgeving worden hieronder weergegeven. Dit is geen uitputtende opsomming, maar een weergave van de belangrijkste kaders, inclusief de aangescherpte maatregelen ter voorkoming van de verdere verspreiding van COVID-19.

Asbest

Vanuit zowel het Asbestverwijderingsbesluit 2005, als het gewijzigde Arbo-besluit 2006, is bij voorgenomen sloop, verbouwing, renovatie- en onderhoudswerkzaamheden een asbestinventarisatie verplicht gesteld. Bovendien dient op grond van het gewijzigde Arbo-besluit door het asbestinventarisatiebedrijf in het asbestinventarisatierapport vastgelegd te zijn, in welke risicoklasse de werkzaamheden (verwijderen, saneren) uitgevoerd moet worden.

Met de inventarisatie- en de vergunningplicht zijn de eisen voor de eigenaar duidelijk, wordt aan de informatieverplichting naar de aannemer voldaan en is het overheidstoezicht goed te organiseren.

Het Asbestverwijderingsbesluit 2005 heeft voor bouwwerken geen directe werking maar is geïmplementeerd in de gemeentelijke bouwverordening. Richtlijn hiervoor is de Model-bouwverordening van de VNG. In deze verordening is geregeld dat bij asbestverwijdering altijd een sloopvergunning verplicht is.

Bij het verwijderen, de afvoer, (tijdelijke) opslag en bij het storten van asbest uit gebouwen dient de volgende regelgeving in acht genomen te worden:

- Arbeidsomstandighedenbesluit;
- Asbestverwijderingsbesluit 2005;
- Productenbesluit asbest;
- Regeling Bouwbesluit 2012;
- VNG Model- bouwverordening (11e supplement, augustus 2006).
- Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen;
- Besluit inzamelen afvalstoffen & Regeling inzamelaars, vervoerders, handelaars en bemiddelaars van afvalstoffen;
- De Wet milieubeheer voor zover opslag plaatsvindt binnen de inrichting van de asbest verwijderaar.

(NB: Er zijn niet van alle gemeentelijke vastgoedobjecten asbestinventarisaties rapportages en deze rapportages hebben ook maar een beperkte geldigheidsduur. De gehanteerde werkwijze is om alleen indien het aan de orde is, bijvoorbeeld bij totale sloop, een asbestinventarisatie op te laten stellen voor het betreffende object.)

Brandveiligheid, gebruiksbesluit

In het Bouwbesluit 2012 zijn de in Nederland geldende landelijke voorschriften voor brandveilig gebruik vastgelegd. Waar tot 2008 sprake was van eigen voorschriften van gemeenten (in de bouwverordening), zijn die voorschriften nu geüniformeerd in het Bouwbesluit. Alleen voor de meest risicovolle categorieën geldt een gebruiksvergunning, de rest kan volstaan met een melding of is vergunningsvrij. Van belang daarbij is dat de voorschriften uit het Gebruiksbesluit rechtstreeks werkend zijn, dat wil zeggen dat ze voor iedereen en alle gebruik geldt, ook al is er geen vergunnings- of meldingsplicht.

De gemeentelijke objecten worden op regelmatige basis bezocht door de Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid (VRZH). In 2020 zijn onder andere enkele maatregelen uitgevoerd op aangeven van de VRZH.

Open verbrandingstoestellen

Open verbrandingstoestellen moeten voldoen aan de minimale eisen met betrekking tot luchttoevoer en rookgasafvoer. Uitzonderingen hierop vormen kooktoestellen en warmwatertoestellen met een nominale belasting van ten hoogste 15 KW.

Daar waar de gemeente Sliedrecht als eigenaar/verhuurder verantwoordelijk is voor het toestel, vervangt de gemeente open toestellen door gesloten toestellen zodra de technische levensduur is verstreken of de technische staat van de toestellen hierom vraagt. Er wordt een uitzondering gemaakt voor gebouwen met een beperkte rest exploitatieduur. Indien open toestellen tijdelijk gehandhaafd blijven, wordt indien nodig de situatie (bouwkundig) aangepast zodat veiligheid is gewaarborgd. Indien een toestel in eigendom en beheer is bij een gebruiker zullen wij de gebruiker wijzen op de risico's die hieraan kleven.

Veiligheidskeuringen elektrotechnische installaties (NEN 3140)

Deze norm verplicht eigenaren van gebouwen een elektrotechnisch veiligheidsplan op te stellen, uit te voeren en te waarborgen. Periodiek worden de keuringen NEN 3140 uitgevoerd, waarbij geldt dat dit alleen betrekking heeft op de kernobjecten.

Warmte installaties

Het is wettelijk verplicht om stookinstallaties en brandstofleidingen 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 keuringsplichtige installaties worden in het MJOP opgenomen. Dit betreft SCIOS-scope 7a en EBI-keuringen.

Koelinstallaties

Een koelinstallatie dient aan de regelgeving te voldoen met betrekking tot de veiligheid (PED), milieu (F-gassen) en energie (EPBD, koelvermogen >12kW). Middels een STEK gecertificeerde installatie wordt de installatie geborgd om te voldoen aan de gestelde eisen met betrekking tot de wet- en regelgeving.

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.

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.

Gevelmetselwerk

Naar aanleiding van calamiteiten met gevelmetselwerk met name bij panden die gebouwd zijn in de periode 1945-1975 is het belangrijk aandacht te besteden aan de kwaliteit van de verankeringen van buitenbladen bij spouwmuren. Bij eventuele toekomstige werkzaamheden aan de gevels van diverse accommodaties is het aan te bevelen eerst een inventarisatie en onderzoek te laten uitvoeren naar de stabiliteit van de gevels

Legionella beheersplannen

In principe zijn deze werkzaamheden belegd bij de huurder. In het kader van de wettelijke regelgeving en zorgplicht van leidingwaterinstallaties zoals genoemd in de Drinkwaterwet en het Drinkwaterbesluit heeft de gemeente Sliedrecht een risico- inventarisatie daar waar nodig uitgevoerd. De noodzakelijke maatregelen en keuringen worden periodiek uitgevoerd. Er vindt een jaarlijkse controle plaats op de keerkleppen in de installatie alsmede monsternamen van watermonsters ter bepaling van de aanwezigheid/afwezigheid van legionella.

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. In 2021 wordt de toegankelijkheid van de gemeentelijke accommodaties geïnterpreteerd. Indien mogelijk worden gewenste of verplichte aanpassingen meegenomen bij de uitvoering van het meerjaren onderhoud in de huidige Beheerplanperiode 2021-2024.

Inbraakveiligheid

Gemeentelijk gebouwen dienen voldoende inbraak-werend 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 en de aanwezigheid van beheer bij diverse accommodaties. Momenteel wordt op basis van klachten en signaleringen maatregelen genomen betreffende inbraakbeveiliging.

Richtlijnen in relatie tot COVID-19

Ten aanzien van COVID-maatregelen zijn vooral rond klimaatbeheersing, verversing van lucht en de luchtkwaliteit verscherpte richtlijnen, waar met name de publiek toegankelijke ruimten aan moeten voldoen. Voor het cluster vastgoed is de opgave uiteraard om te voldoen aan de richtlijnen voor alle vastgoedobjecten. Daarvoor is eind 2020 opdracht gegeven om te onderzoeken waar eventueel knelpunten in de portefeuille zijn. In het eerste kwartaal wordt daarover nader geadviseerd.

4 Financiële dekking voor onderhoud

Als basis voor de financiële verantwoording wordt met name uitgegaan van een doorkijk vanuit de meerjaren onderhoudsplanningen (opgesteld in 2020) die een looptijd hebben van 20 jaar (2020-2040). Op basis van het onderhoudsbeleidskader is het Beheerplan onderhoud vastgoed 2021-2024 opgesteld. Op basis van het Beheerplan wordt budget aangevraagd om tot uitvoering over te gaan van het grootonderhoud. De onderhoudsbehoefte wordt verwerkt in de komende jaarschijven, waarna het onderhoud kan worden gepland.

Tussentijds kunnen op jaarbasis binnen de looptijd van het Beheerplan actualisaties plaatsvinden om in te spelen op ontwikkelingen. In dat geval wordt binnen de kaders van de financiële verordening een procedure gevolgd.

Dekking

De verschillende soorten onderhoud kennen een eigen dekking. Enerzijds vanuit de Voorziening onderhoud en anderzijds vanuit de Begroting (exploitatiekosten). Voor de Kernobjecten is dat:

Grootonderhoud:

- 1) Planmatig, meerjarig onderhoud: gebaseerd op MJOP's of kengetallen.
Dekking vanuit de Voorziening Onderhoud;
- 2) Contractonderhoud: gebaseerd op afspraken met leveranciers (bijvoorbeeld liftonderhoud) die regelmatig op jaarbasis of tweejaarlijks onderhoud plegen;
Dekking vanuit de Voorziening Onderhoud;

Klein onderhoud

- 3) Klein (dagelijks) onderhoud gericht op het verhelpen van storingen en klachten.
Dekking vanuit de Begroting (exploitatiekosten);

Voor de strategische objecten is er alleen Calamiteitenonderhoud.

- 4) Calamiteitenonderhoud is alleen gericht op incidentele ingrepen bedoeld om een object 'wind en waterdicht' te houden en om te blijven voldoen aan de minimale wettelijke vereisten.
Dekking vanuit de Begroting (exploitatiekosten);

Totaalbeeld

De kosten voor het onderhouden van de vastgoedobjecten (Kern- en Strategische portefeuille) gedurende de gehele Beheerperiode 2021 – 2024 is samengevat in de onderstaande tabellen.

Tabel: Overzicht onderhoudsbehoefte Kernobjecten

Kernportefeuille	2021	2022	2023	2024
Klein onderhoud	86.710	86.710	86.710	86.710
Grootonderhoud	1.751.029	1.711.440	1.511.990	2.086.667
Totale structurele onderhoudslasten per jaar	1.837.739	1.798.150	1.598.700	2.173.377

Tabel: Overzicht onderhoudsbehoefte Strategische objecten

Strategische portefeuille	2021	2022	2023	2024
Calamiteitenonderhoud	100.000	100.000	100.000	100.000

5 Verduurzaming van vastgoed

Wettelijke kaders

Het Klimaatakkoord bepaalt dat grote gebouweigenaren, waaronder gemeenten, via vierjaarlijkse routekaarten op portefeuilleniveau, duurzame Meerjaren Onderhoudsplannen (MJOP's) of meerjarige vastgoed verduurzamingsplannen in beeld moeten brengen welke maatregelen zij hebben getroffen. Op die manier moet inzichtelijk worden gemaakt hoe een gemeente toewerkt naar het streefdoel voor een CO₂-arme vastgoedportefeuille in 2050.

Energielabels

In 2002 heeft het Europese Parlement de EPBD-richtlijn (Energy Performance of Buildings Directive) vastgesteld. Op basis van deze Europese richtlijn is het in Nederland sinds 1 januari 2008 verplicht gesteld dat bij verhuur en verkoop van een woning of utiliteitsgebouw ouder dan 10 jaar een energielabel aan de nieuwe gebruiker overhandigd moet worden. Overheidsorganisaties in publieke gebouwen van meer dan 250m² moeten het energielabel duidelijk zichtbaar voor het publiek ophangen. Vanaf 2023 is ieder kantoorgebouw groter dan 100m² verplicht om minimaal energielabel C te hebben en vanaf 2030 geldt een minimale eis van energielabel A.

Sliedrechtse kaders voor de verduurzaming van vastgoed

De raad heeft de *Duurzaamheidsagenda Sliedrecht 2018-2022* vastgesteld. Deze agenda bevat voor het gemeentelijk vastgoed de volgende ambities (par. 3.5):

- In 2023 hebben alle gemeentelijke gebouwen – mits het rendabel is – zonnepanelen en een installatie die energie opslaat (smart grid) en waar nodig levert aan derden;
- In 2035 is het gemeentelijk vastgoed losgekoppeld van aardgas: warmte wordt van schone bronnen opgewekt.

In het *College Uitvoeringsprogramma 2018-2022* staat dat beoogde resultaten wat verduurzaming betreft, het volgende omvatten:

- Dat bij ieder project de afweging is gemaakt op welke manier duurzaamheid een plaats kan krijgen. Deze afweging wordt opgenomen in college- en raadsvoorstellen;
- Dat het gemeentelijk vastgoed en wagenpark waar mogelijk verduurzaamd is.

De *Kadernota Sliedrecht 2021* noemt bij de ambitie duurzaamheid: *De gemeente geeft het goede voorbeeld, bijvoorbeeld met verduurzaming en energiemaatregelen voor het gemeentelijk vastgoed.*

Verduurzaming in het proces en de projecten

Voor diverse werkzaamheden in het regulier onderhoudsproces wordt rekening gehouden met duurzame vervangingen, conform wet- en regelgeving. Voor de Grote Vier projecten worden separaat duurzaamheidsslagen gerealiseerd, die in de projectplannen worden verwerkt.

Regulier Proces

In het reguliere beheer wordt bij vervangingswerkzaamheden direct gekozen voor duurzame opties. Daaraan ligt ook regelgeving aan ten grondslag vanuit de zogenaamde Erkende Maatregelen Lijst (EML). Daarin staat bijvoorbeeld dat bestaande TL-verlichting niet meer vervangen mag worden door andere TL-verlichting, maar direct door duurzame LED-verlichting.

Separate Projecten

Forse eenmalige verduurzamingslagen worden gemaakt, als de raad instemt met de voorstellen voor de 'grote vier' projecten (Elektra, De Lockhorst, Gemeentekantoor en Raadhuis). Met name het verduurzamen van het zwembad zal langjarig een forse positieve bijdrage leveren aan de verlaging van de CO₂-uitstoot door vermindering van energielasten.

Veel onzekerheid rond verduurzaming nog

Rond verduurzaming zijn veel onderdelen 'in beweging', die nog nader moeten worden uitgezocht:

- de bestaande wet- en regelgeving versus de naar verwachting nieuwe wet- en regelgeving die zal ontstaan in de eerstkomende jaren;

- de keuze in ambitieniveau, voorbij de huidige en/of aanstaande wettelijke kaders, die grote gevolgen zullen hebben voor bijvoorbeeld de planning van uitvoering van werkzaamheden (en het al dan niet beschikbaar zijn voor bepaalde periodes van accommodaties);
- idem bij een keuze omtrent de toekomstige benutting van accommodaties, tussen meervoudig gebruik van enkele te verduurzamen accommodaties, versus enkelvoudig gebruik van meerdere te verduurzamen accommodaties;
- de beschikbare financiële middelen die moeten worden ingezet en de wijze waarop die worden verwerkt in de begroting en de jaarrekeningen. Daarbij zijn keuzes te maken die te maken hebben met de wisselwerking tussen het effect op de jaarlijkse exploitatielasten en het effect op het verloop van de onderhoudsvoorziening, en het effect op 'reserveringen' vanuit een investeringsprogramma duurzaamheid;
- de keuze voor termijnen van wettelijke verplichte maatregelen die binnen 5 jaar moeten worden opgepakt, versus de keuze die nu nog mogelijk is om te plannen vanuit een tijdspad van 30 jaar met de horizon in 2050.

6 Overige onderdelen van technisch beheer

Naast alle aandacht die uitgaat naar het onderhoud, spelen er nog meer zaken die van belang zijn voor het technisch goed beheeren en onderhouden van de vastgoedportefeuille. Het gehele technische beheerproces omvat meer dan alleen het onderhoudsbeleidskader. Die onderdelen worden hieronder aangegeven en nader uitgewerkt in een nieuw vastgoedbeleidskader.

Dat betreft dan zaken als:

- KWIS-systematiek: het omgaan met klachten, storingen, wensen en informatieverzoeken;
- Registratie: de wijze van administratieve verwerking van data en documenten in het vastgoedsysteem en het sturen op (technische) vastgoedinformatie, zoals bijvoorbeeld termijnen van een opstal- of brandverzekering;
- Juridisch: de wijze waarop wordt omgegaan met rechten en verplichtingen, specifiek:
 - o de privaatrechtelijke relatie met de standaard overeenkomsten (ROZ-modellen);
 - o de publiekrechtelijke relatie met wet- en regelgeving (compliance) en zaken als vergunningverlening en handhaving en aanbestedingsregels.
- Financieel: de wijze waarop wordt begroot, budgetten tot stand komen en het debiteuren/crediteuren proces en specifiek ook de relatie met het wettelijk verplichte berekenen van de kostprijzen van vastgoedobjecten;
- Relationeel: het accountmanagement en de verdeling van taken en verantwoordelijkheden richting spelers en belanghebbenden in de omgeving.
 - o Specifiek valt hier ook het sturen op de onderwijshuisvesting bijvoorbeeld onder, zoals is vermeld bij hoofdstuk 3, paragraaf 4. Onderwijshuisvesting maakt sinds 1 januari 2015 geen deel meer uit van de vastgoedportefeuille. Het juridisch eigendom van deze vastgoedobjecten is overgedragen aan de betreffende schoolbesturen. Zolang de gebouwen voor het geven van onderwijs worden gebruikt, ligt de (eind)verantwoordelijkheid voor het technisch beheer bij de schoolbesturen;
 - o Specifiek valt hier ook het sturen op twee Rijksmonumentale gebouwen: de toren van de N-H kerk aan de Kerkbuurt 131 en het Raadhuis aan het Dr. Langeveldplein 30. Voor deze gebouwen gelden andere regels (erfgoed) wat betreft de technische in stand houding;
 - o Specifiek vallen hier ook de woonwagens onder. De bebouwing op de woonwagencentra bestaan uit eenvoudige toiletgebouwen met berging. De woonwagens zijn veelal eigendom van de bewoners;
 - o Specifiek valt hieronder ook het fjnslijpen van regels voor onderhoud voor subcategorieën zoals binnen- en buitensport, sociaal-cultureel, jeugd- en jongeren, cultureel erfgoed en ambtelijke en bestuurlijke huisvesting.
- Risicoaspecten: Nadat de conditiemeting is uitgevoerd, kunnen de diverse onderhoudsmaatregelen nog worden voorzien van een prioritering (risicoaspect), waar in het Vastgoedbeleid nog kaders voor worden vastgesteld hoe daar mee wordt omgegaan. Dat is met name van belang om aan te geven welke potentiële risico's spelen als de conditiescore 3 zou worden losgelaten en naar beneden zou worden bijgesteld.

Risicoaspecten zijn:

1. Veiligheid / gezondheid / wet- en regelgeving
 - a. dit risico betreft situaties die risico's op lichamelijk letsel voor gebouwgebruikers, bezoekers, passanten, gebouwinspecteurs, glazenwassers, monteurs enzovoort betreffen en het voldoen aan vigerende wet- en regelgeving;
2. Cultuurhistorische waarde
 - a. dit risico richt zich op situaties waarbij bouwdelen met een kunsthistorische of architectonische waarde verloren dreigen te gaan indien het gebrek niet op korte termijn wordt verholpen;

3. Gebruik, bedrijfsproces en binnenmilieu
 - a. Dit risico richt zich op gebreken die het gebruik en kwaliteit van het binnenmilieu van het gebouw of bouwdeel beïnvloeden
4. Toename klachtenonderhoud
 - a. Dit risico richt zich op de eventuele (financiële) toename van reparaties op grond van klachten
5. Technische vervolgschade
 - a. dit risico richt zich op de eventuele meerkosten die zullen ontstaan indien een gebrek niet wordt verholpen. Het betreft hier een toename van de kosten aan het bouwdeel zelf of aan de onderliggende constructie
6. Beleving/esthetica
 - a. dit risico richt zich op zaken welke samenhangen met de esthetica, het aanzien, het beleven van, etc.

Het doel van het gebruik van de risicoparameters is het verkrijgen van extra informatie over de waargenomen gebreken. De parameters zijn ook een hulpmiddel om te sturen op het gewenste kwaliteitsniveau bij de uitvoering van de meerjaren onderhoudsplanningen.

Deze zes aspecten zijn gekoppeld aan het risico van het niet (tijdig) oplossen van een geconstateerd gebrek. Het effect wordt hierbij uitgedrukt op een driepuntschaal. Onderscheid wordt gemaakt tussen geen of een gering effect (1), een matig effect (2) en een sterk of ernstig effect (3).

Bijlage: Kernportefeuille

(25 objecten in eigendom en 1 object gehuurd)

	ADRES	Type Vastgoed
1	Burgemeester Feitsmapark 1	Kinderboerderij
1a	Burgemeester Feitsmapark 2	NME centrum
1b	Burgemeester Feitsmapark 4	Theehuis
2	Dr. Langeveldplein 30	Raadhuis
3	Dr. Langeveldplein z/n	Muziektent
4	Industrieweg 11	Gemeentekantoor
4a	Industrieweg 13	Gemeentekantoor
5	Kerkbuurt 131	Kerktoeren
6	Kerkstraat 12 nuts	Nutsvoorziening/trafo
7	Krommestoep 1 en P.C. Hooftlaan 7	Sporthal De Stoep
8	Lelystraat 111	Gemeentewerf
9	Lijsterweg 60 (recht van opstal)	Sportvoorziening
10	Lijsterweg 70 (recht van opstal)	onderkomen Moestuin
11	Maaslaan 2	Volière
12	Nicolaas Beetsstraat 2-6	Kantoorpand
13	Prickwaert 208	Sporthal 't Crayennest
14	Rivierdijk 144 nut	Nutsvoorziening/trafo
15	Scheldelaan 1/Bonkelaarsplein 1	Bibliotheek
16	Sportlaan 1-1a	sporthal De Lockhorst
16a	Sportlaan 1-1a	Zalencentrum De Lockhorst
16b	Sportlaan 1-1a	Bronbad De Lockhorst
17	Sportlaan 3	Sportvoorziening Watersport
18	Sportlaan 7	Sportvoorziening Voetbal
19	Sportlaan 9	onderkomen Moestuin
20	Sportlaan 11	Sportvoorziening Tennis
21	Stationsweg 4	Elektra multifunctioneel centrum
22	Thorbeckelaan 102 (recht van opstal)	Sportvoorziening Trimmen
23	Thorbeckelaan 104 (recht van opstal)	Sportvoorziening Korfbal
24	Thorbeckelaan 2	Wijkonderkomen begraafplaats
25	Valkweg 1	Sporthal De Valk
Huur	Bonkelaarsplein 7	Kantoorruimte (aanhuur Tablis)

Bijlage: Strategische portefeuille

(29 objecten in eigendom)

	ADRES	Type Vastgoed
1	Baanhoek 257	Woning
2	Baanhoek 269	Woning
3	Baanhoek 287	Woning
4	Baanhoek 293	Woning
5	Baanhoek 295	Woning
6	Baanhoek 309	Woning
7	Baanhoek 311	Woning
8	Baanhoek 313	Woning
9	Baanhoek 315	Woning
10	Baanhoek 317	Woning
11	Baanhoek 319	Woning
12	Beijerinckstraat 2a-2n	Bergingen bij standplaatsen
13	Burgemeester van Hofwegensingel 33-43	Bergingen bij standplaatsen
14	Burgemeester Winklerplein 11	Woning
15	Burgemeester Winklerplein 13	Woning
16	Burgemeester Winklerplein 17	Woning
17	Burgemeester Winklerplein 41	Winkelpand
18	Deltalaan 200-206	Schoolgebouw
19	Februariplantsoen 3	Woning
20	Frans Halsstraat 1	Voormalig schoolgebouw
21	Kerkbuurt 178	Woning
22	Kerkbuurt 201	Woning
23	Maaslaan 6	Voormalig schoolgebouw
24	Maaslaan 10	Voormalig schoolgebouw
25	Menuet 70-72 _ Vivaldilaan71-73	Schoolgebouw
26	Middeldiepstraat 44-50	Brandweerkazerne + 2 dienstwoningen
27	Parallelweg 20	Loods
28	Parallelweg 22-24	Loods
29	Rivierdijk 42	Woning

Bijlage: Integraal Accommodatie Plan (IAP)

Het IAP was de basis voor het uitvoeren van het onderhoud, het beheer en de exploitatie van het gemeentelijke vastgoed. De belangrijkste doelstelling en uitgangspunten van het IAP 2017 zijn daarin als volgt omschreven:

Doelstelling

Het efficiënt en doelmatig huisvesten van de gemeentelijke organisatie en de maatschappelijke partners die het beleid van de gemeente uitvoeren.

Uitgangspunten

1. Het collegebesluit ten aanzien van het IAP om het proces op te pakken volgens de volgende uitgangspunten en processtappen:
 - a. hoofduitgangspunt is dat gebruik belangrijker is dan bezit;
 - b. om te bepalen welke doelgroepen de beschikking krijgen over gemeentelijk vastgoed, wordt primair gekeken naar instanties met een subsidierelatie met de gemeente;
 - c. de behoeften van deze gebruikers worden in kaart gebracht, aan de hand van een concreet programma van eisen per gebruiker;
 - d. er wordt specifiek onderzoek gedaan naar de situatie rond het gemeentekantoor aan de Industrieweg 11;
 - e. In verband met punt d, wordt het onderzoek naar de verplaatsing van de raadzaal 'on hold' gezet, tot besluitvorming over het IAP heeft plaatsgevonden;
 - f. Aan de hand van de uitkomsten van bovengenoemde punten, wordt het IAP definitief vorm gegeven: welke gebruikers worden gehuisvest in welke panden;
 - g. Aan de raad wordt een voorstel gedaan welke panden afgestoten kunnen worden;
 - h. Voor de panden die afgestoten kunnen worden, wordt per pand een voorstel aan de raad gedaan;
 - i. In de tussentijd heeft het college de ruimte om panden, indien mogelijk, tijdelijk te verhuren (maximaal 2 á 3 jaar).
2. Het IAP 2017 had betrekking op een beperkt aantal gemeentelijke gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 13.200 m² vvo en gezamenlijke WOZ-waarde van circa € 14 miljoen:
 1. De Lockhorst, Sportlaan 1
 2. Raadhuis, Dr. Langeveldplein 30.
 3. Brandweerkazerne, Middeldiepstraat 44-50.*
 4. Bibliotheek, Scheldelaan 1. *
 5. De Reling, Industrieweg 13.
 6. Gemeentekantoor, Industrieweg 11.
 7. Jongerencentrum Elektra, Stationsweg 4.
 8. Gemiva, Nicolaas Beetsstraat 2-4.*
 9. Groen van Prinstererschool, Frans Halsstraat 1.
 10. Voormalig Bleyenburgschool (nu leegstandsbeheer), Maaslaan 6.
 11. Voormalig Peuterspeelzaal (nu leegstandsbeheer), Maaslaan 10.