

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

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 beheers-taak 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 wordt 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 herinspectie van alle gemeentelijke gebouwen plaatsgevonden. Antea Group heeft per gebouw een rapportage gemaakt over de meerjarige onderhoudsplanning.

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.

Gemeentelijke gebouwen Gemeente Maasgouw						Goed	Redelijk	Volloende	Matig	Slecht	Storting Gebouw incl. BTW	Storting School incl. BTW	Bijdrage onderhoud Gemeenschapshuizen			
nr.	Object	Naam	Adres	Kern	BVO	Conditie onderhoud vlgS SBR	Gevels	Daken	Interieur	Installaties						
1	Begraafplaatsen	Begraafplaats Wessem	Oude Thomerveg 3a	Wessem	24	3				n.v.t.	€	4.294				
2		Begraafplaats Beegden	Baexemerveg 1d	Beegden	15	2				n.v.t.	€	7.453				
3		Begraafplaats Linne	Bergekampweg	Linne	30	3				n.v.t.	€	9.235				
4		Begraafplaats Maasbracht	Veerweg	Maasbracht	25	3				n.v.t.	€	2.417				
5		Begraafplaats Ohé en Laak	Kerkstraat	Ohé en Laak	18	2				n.v.t.	€	1.967				
6		Begraafplaats Stevensweert	Jan van Sweffeswertplein	Stevensweert	18	2				n.v.t.	€	571				
7		Algemene begraafplaats Thorn	Beekstraat	Thorn	13	2				n.v.t.	€	3.263				
8	Binnensport	Sportshal Reutsdael	Sportparklaan 62	Heel	2229	2					€	15.344				
9		Gymzaal a/d Leukenstraat	Leukenstraat 6	Beegden	490	4					€	9.397				
10		Sportzaal "De Tump"	Thomerveg 3	Wessem	950	4					€	34.409				
11		Reutsdael kantine en handboog	Doormanweg 19	Heel	388	2					€	2.925				
12		Sportshal Andreashal	Europlein 7	Maasbracht	3169	3					€	70.219				
13		Gemeentelijke gymzaal Maasbracht	Europlein 9	Maasbracht	483	3					€	-				
14		Sportzaal "De Werken"	Julianalaan 2	Stevensweert	714	2					€	25.776				
15		Stichting Sportzaal Linne	Nieuwe Markt 7	Linne	1308	2					€	18.707				
16		Zwembad Wisheim & Westa	Kloosterlaan 6	Wessem							€	7.260				
17	Buizensport	Tennis Heel	Sportparklaan	Heel	199	3					€	7.494				
18		Berging voetbal Beegden	Baexemerveg 1a	Beegden	105	3			n.v.t.		Ind.					
19		Voetbal Beegden	Baexemerveg 1a	Beegden	572	1					€	10.000				
20		Tennis Beegden	Baexemerveg 1b	Beegden	130	2					€	5.300				
21		Tennis Wessem	Oude Thomerveg 2	Wessem		3					€	5.214				
22		Eurobal Maasbracht	Europlein 3	Maasbracht	209	3					€	48.912				
23		Sportloc. Brachtbeek	Europlein	Maasbracht	390	3					€	11.896				
24		Voetbal Maasbracht	St. Joesmerweg 1	Maasbracht	399	3					€	3.474				
25		Tennis Maasbracht	Europlein 3	Maasbracht	96	3					€	22.782				
26		Voetbal Linne	Sportveldlaan	Linne	717	1					€	1.030				
27		Voetbal Ohé en Laak	Bosstraat 18	Ohé en Laak	417	1					€	2.677				
28		Tennis Stevensweert	Julianalaan 6b	Stevensweert	305	1					€	2.301				
29		Tennis Linne	Sportveldlaan	Linne	254	1					€	610				
30		Voetbal Maasgouw	Ijtervoorteweg	Thorn	445	1					€	890				
31		Zwembad Weerderhof	Oeveren 19	Linne							€	24.200				
32		Voetbal De Werken	Nieuwendijk 31	Stevensweert							€	9.364				
33		Tennis Ohé en Laak	Priester Kookweg 1	Ohé en Laak							€	-				
34	Huisvesting	Gemeentehuis Heel	Raadhuisplein 1	Heel	2500	3					€	-				
35		Publiekscentrum Maasbracht	Markt 36	Maasbracht	4760	1					€	27.530				
36		Loods Openbare Werken	St. Anthoniusstraat 14	Panheel	918	3					€	30.249				
37		Gemeenteloods Haverkamp	Haverkamp 4	Maasbracht	794	3					€	4.437				
38		Gemeenteloods Beegden	Martinusstraat 20a	Beegden							€	18.150				
39	Parken	Breerpark	Ankerstraat	Maasbracht	39	3					€	234				
40		Kinderboerderij Meersekamp	Eiland	Stevensweert	133						€	5.762				
41	Sociaal-cultureel jeugd en jongeren	Don Bosco	Mgr. Saverbergweg 100	Heel	1369	3					€	60.241				
42		Harmoniezaal Wessem	Wallenstraat 7	Wessem	1150	4					€	3.025				
43		Jeugdhuys De Sprong	Thomerveg	Wessem	190	3					€	2.227				
44		Peuterspeelzaal Ukkepuk	Het Schoor 1b	Wessem	124	2					€	5.085				
45		Gemeenschapshuis 't Leuken	Leukenstraat 6	Beegden	1022	3					€	41.951				
46		Kloosterhof Linne	Kloosterhof 16	Linne	760	3					€	20.051				
47		Multifunctioneel Centrum Stw.	Jan van Sweffeswertplein	Stevensweert	384	2					€	28.262				
48		Peuterspeelzaal Dribbel	Suikerdoosingel 61	Maasbracht		3					€	10.905				
49		SCC De Spil	Suikerdoosingel 55	Maasbracht	4165	2					€	148.223				
50		Bibliotheek Maasbracht	Europlein 7	Maasbracht		3				n.v.t.	€	-				
51		Verenigingzaal Ohé en Laak	Raadhuisstraat 2	Ohé en Laak	512	2					€	7.327				
52		Bredeschool Heel	Sportparklaan 58	Heel	4930	2					€	43.398				
53		Bredeschool Maasbracht	Neutrale Hoek 4	Maasbracht		1					€	4.712				
54		Bredeschool Thorn	Molenweg 8, 10, 12, 14 & 16	Thorn	1535	1					€	14.055				
55		Museum Thorn	Wijngaard 14	Thorn	652	3					€	4.394				
56		Gemeenschapshuis Beakerhoes	Kerkstraat 1	Maasbracht	611	3					€	21.548				
57		Gemeenschapshuis Jeugdbergske	Rektor Hendrixstraat 31	Maasbracht							€	-				
58	Kunstwerken, afzateringen, muren	Kiosk Linne		Linne	2				n.v.t.	n.v.t.	€	-				
59		Kiosk Beegden		Beegden	3				n.v.t.	n.v.t.	€	310				
60		Muren parkeerplaats Maasstraat	Maasstraat	Maasbracht					n.v.t.	n.v.t.	€	1.250				
61		Muur Marktstraat	Marktstraat	Linne					n.v.t.	n.v.t.	€	750				
62		Muurparblijen bij Jeugdhuys	Daalstraat	Thorn					n.v.t.	n.v.t.	€	750				
63		Muren + boog parkeerplaats	Wijngaard	Thorn					n.v.t.	n.v.t.	€	1.250				
64		Muur Kloosterberg	Kloosterberg	Thorn					n.v.t.	n.v.t.	€	15.000				
65		Div. muurtjes op grond Maasgouw	Wijngaard	Thorn					n.v.t.	n.v.t.	€	10.000				
66	Kapellen en monumenten	Mariakapel "Kapel op 't Kruus"	Heerstraat zuid	Beegden	3						€	1.491				
67		St. Servatiuskapel	Nieuwstraat	Beegden	4						€	928				
68		Mariakapel (Linne)	Nieuwe Markt	Linne	1						€	1.374				
69		St. Hubertuskapel	Boslaan tegen heuvel	Heel							€	605				
70		Mariakapel "Oppe Lini"	Dorpstraat bij pleintje	Heel							€	605				
71		Molderkapelke	Kanaalweg bij dijk Julianak.	Maasbracht							€	605				
72		Kapel o.l.v. van Altjidd. Bijstand	Kloosterlaan hoek Burg.	Wessem							€	605				
73		Mariakapel	Oude Thomerveg	Wessem							€	605				
74		Mariakapel	Van Homeplein	Thorn							€	605				
75		Mariakapel		Stevensweert							€	605				
76		Diverse veldkruizen									€	309				
77		Lindertmolen	Molenstraat 73	Beegden	3						€	9.075				
78	Woningen, garageboxen	Wal 16		Thorn							€	1.513				
79		Garageboxen Stevensweert	Bastion Holland 1	Stevensweert							€	605				
80	Brandweerkazernes	Brandweerkazerne Stevensweert	Sportlaan 30	Stevensweert	369	2					€	19.501				
81		Brandweerkazerne Thorn	Oude Trambaan 6a-6b	Thorn	304	3					€	3.000				
82		Brandweerkazerne Wessem	Haegstraat 30	Wessem	297	3					€	5.908				
83	Woonwagens	Woonwagens									€	15.125				
Storting MJOP per jaar											€	777.540	€	62.155	€	123.740

Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op 1 januari 2021.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsplan Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2021-2024 van de gemeente Maasgouw

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw in de vergadering van 15 december 2020.