

## Beheerplan Gebouwen 2026-2035

De gemeenteraad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 september 2025, nummer 1966955.

gelet op:

de artikelen in het Burgerlijk Wetboek, Woningwet, Besluit bouwwerken leefomgeving en Besluit Begrotingen en Verantwoording.

besluit:

1. Het beheerplan Gebouwen 2026-2035 vast te stellen.
2. Het beheerplan gebouwen 2021-2030 in te trekken.
3. De meerkosten van 190.000 euro ten laste te brengen van de stelpost loon- en prijsstijgingen en op te nemen in de eerste bestuursrapportage van 2026.

### Hoofdstuk 1

#### Inleiding

De gemeente West Betuwe is eigenaar van diverse gebouwen voor diverse doeleinden die in de Nota Vastgoed worden gesproken. Deze gebouwen worden door de gemeente onderhouden, conform de NEN 2767 conditiescore en onze onderhoudsverplichtingen.

#### NEN 2767 conditiescore

De gebouwen zijn geïnspecteerd volgens de landelijk gehanteerde meetmethode NEN 2767, waarin een standaard gebrekenlijst is vastgelegd. Per onderdeel is de onderhoudsstaat beoordeeld op drie aspecten: belang, intensiteit en omvang. De gebrekenparameters leiden tot een conditiescore. Voor dit beheerplan is conditiescore 4 aangehouden (matige conditie: functie van bouwdelen incidenteel in gevaar).

Een lagere conditie (conditiescore 5 slechte conditie) is niet wenselijk, want dan is de veroudering van bouwdelen min of meer onomkeerbaar en is er dus sprake van kapitaalvernietiging.

#### Onderhoudsverplichtingen

De gemeente West Betuwe is eigenaar van zo'n 90 gebouwen. Deze gebouwen zijn te verdelen in 3 onderhoudscategorieën, waarbij de gemeente voor verschillende soorten onderhoud verantwoordelijk is:

1. Gebouwen die eigendom zijn van de gemeente en die de gemeente exploiteert.  
Bv. Gemeentehuis, Rijksmonumenten, gymzalen.
2. Gebouwen die eigendom zijn van de gemeente en die een stichting voor de gemeente exploiteert.  
Bv. de 3 MFC's, 3 dorpshuizen, gymzalen bij dorpshuizen.
3. Gebouwen die eigendom zijn van de gemeente, die we verhuren aan derden.  
Bv. peuterspeelzalen, diverse woon- en bedrijfsruimten.

Categorie onderhoud gebouwen	Correctief onderhoud (klachtenonderhoud/ dagelijks onderhoud)	Preventief onderhoud (servicebeurten/ inspecties/keuringen)	Planmatig onderhoud (vervangingsonderhoud)
1	x	x	x
2		x	x
3			x

(kruisje in het tabel is de onderhoudsverplichting van de gemeente)

#### Aanvullende uitgangspunten

- vm Politiebureau  
Een klein jaarlijks onderhoudsbudget opgenomen voor 2026/2028, herontwikkelingsonderzoek daarna verkopen.
- Kuipershof 4  
Een klein jaarlijks onderhoudsbudget opgenomen voor 2026/2028, herontwikkelingsonderzoek daarna verkopen.

- **Project nieuwe werf Rump**  
In het beheerplan een klein jaarlijks onderhoudsbudget opgenomen voor de 2 gemeentewerven voor 2026/2028 (in deze tijd herontwikkelingsonderzoek en verkoop). Nieuwbouw of renovatie van de gemeentewerf is geen onderdeel van dit beheerplan.
- **Rijksmonumenten subsidie**  
Voor het onderhoud van de rijksmonumenten wordt subsidie aangevraagd. Deze subsidie is opgenomen in het beheerplan.
- **Nen 3140 keuring**  
Elke werkgever moet aan de Arboret voldoen. Een periodieke NEN 3140 keuring is een manier om voor de vereiste elektrische veiligheid te zorgen. Zo'n NEN 3140 keuring aan de elektrische installatie moet 1x 5 jaar worden uitgevoerd en is voor alle gebouwen in het beheerplan opgenomen.
- **Taxaties gebouwen & kunstwerken**  
Om de gebouwen en de kunstwerken in de openbare ruimte goed te verzekeren worden deze getaxeed. De taxatie van gebouwen zijn 6 jaar geldig en die van kunstwerken 3 jaar. Deze taxatiekosten zijn in het beheerplan opgenomen.
- **Asbest**  
Landelijk is nog niet vastgesteld per wanneer gemeentes asbestvrij moeten zijn. Het is wel wettelijke verplichting om voor het aanwezige asbest in gebouwen een asbestbeheersplan op te stellen. Hierin wordt de staat van het asbesthoudende materiaal gemonitord. Zolang het asbest hechtgebonden is kan het blijven zitten zolang je er niet aankomt. Als het asbest begint te verpulveren/niet hechtgebonden wordt, dan zijn we verplicht het asbesthoudende materiaal te verwijderen. Daarom is voor het verwijderen van het asbest is een stelpost in het beheerplan opgenomen.
- **Opstellen volgend beheerplan**  
Het beheerplan gebouwen wordt over 5 jaar herzien. Hiervoor moeten opnieuw inspecties worden uitgevoerd om een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) te maken. Deze kosten zijn in het beheerplan opgenomen.
- **Routekaart Verduurzamen gemeentelijk vastgoed**  
Het investeringsplan behorende bij de Routekaart is vastgesteld voor de periode 2023-2026 en is geen onderdeel van dit beheerplan.

*Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 november 2025, nummer 2025-117.*

*de griffier,  
Hans van der Graaff*

*de voorzitter,  
Servaas Stoop*