



Onderhoudsbeleid 2025-2029 gemeentelijke accommodaties

Versie : Definitief
Datum : 17-03-2025
Team: Samenleving & Veiligheid

Voorwoord

Voor u ligt het geactualiseerde onderhoudsbeleid 2025-2029 gemeentelijke accommodaties van de gemeente Stein.

Met het onderhoudsbeleid wordt tactisch/operationeel vastgesteld hoe de gemeente de onderhoudsstaat van de accommodaties in de toekomst wil hebben en er wordt belangrijke informatie verzameld die als input dient voor het accommodatiebeleid. Deze informatie is voor de besluitvorming op het strategisch niveau noodzakelijk. De in het onderhoudsbeleid beschreven onderhoudsniveaus geven de mogelijkheid strategische keuzen te vertalen naar onderhoudsmaatregelen en activiteiten.

Samenvatting

In het 'onderhoudsbeleid gemeentelijke gebouwen 2025-2029' zijn alle gemeentelijke gebouwen meegenomen.

Het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen binnen de gemeente Stein wordt verzorgd door het taakveld accommodaties binnen de afdeling Samenleving en Veiligheid.

Als onderdeel van deze nota hebben herinspecties plaatsgevonden, een meerjarenonderhoudsplan, hierna MJOP, opgesteld en verwerkt in het vastgoedbeheersysteem O-prognose om de kwaliteit en voortgang van het gepland onderhoud te borgen.

Het doel is handvaten te hebben om te kunnen sturen op de gewenste onderhoudsmaatregelen/-activiteiten en daaruit voortkomende kosten.

Naast het in stand houden van de gemeentelijke accommodaties is ook de wet- en regelgeving van invloed op de onderhoudsmaatregelen. In deze nota zijn de wet- en regelgeving omschreven waarbij rekening gehouden wordt tijdens het onderhoud van de accommodaties.

Bij het vaststellen van het onderhoudsniveau van een accommodatie wordt gekeken naar de risicoaspecten, de prioriteitsstelling en de onderhoudsconditie van de bouwonderdelen, zoals bijvoorbeeld het schilderwerk. Bij de risicoparameters worden de volgende aspecten meegenomen: veiligheid/gezondheid/wet- en regelgeving, cultuurhistorische waarde, gebruik/bedrijfsproces/binnenmilieu, toename klachtenonderhoud, technische vervolgschade en beleving/esthetica. Aan de risicoparameters wordt een prioriteit gekoppeld. Welk risico is in welke mate acceptabel en wat is niet acceptabel. Deze prioriteiten zijn niet bij alle accommodaties hetzelfde. Zo zal de continuïteit van het bedrijfsproces/binnenmilieu bij het gemeentehuis belangrijker zijn dan bij een berging van een begraafplaats.

In de vorige nota is besloten om voor alle accommodaties het onderhoudsniveau basis te hanteren behalve voor leegstaande accommodaties waar onderhoudsniveau minimum van toepassing is. Uit de herinspectie is gebleken dat met het, in 2018 gekozen, basisniveau de gewenste kwaliteit van de gebouwen in stand blijft, de prijs/kwaliteit verhouding in evenwicht is en risico's worden geborgd. Met dit onderhoudsniveau zijn de financiële gevolgen, per accommodatie, in kaart gebracht over een periode van 15 jaar.

Onderhoudsniveau basis (redelijke kwaliteit)	35 accommodaties basis 3 accommodaties minimum
Onderhoudskosten 15 jaar (niet-planmatig & planmatig)	€ 24,1 miljoen
Stijging t.o.v. huidige MJOP	37%
Stijging t.o.v. huidige begroting	-1,5%

In de kadernota 2025 is er rekening gehouden met een stijging van de meerjarenonderhoudskosten en de exploitatiekosten van € 750.000. Dit is een gevolg van prijsstijgingen van 30% tot 50% en de nieuwe planningshorizon. Dit blijkt ook uit de stijging van kosten t.o.v. het huidige MJOP.

In het huidige MJOP is geen rekening gehouden met de investeringen als gevolg van het verduurzamen van complexen.

In het accommodatiebeleid 2025-2029 zijn de investeringen voor de verduurzamingsopgave voor negen complexen in beeld gebracht (ruim € 7 mln.). In het geactualiseerde MJOP zijn planmatige vervangingen gecombineerd met de verduurzamingsinvesteringen (ruim € 3 mln.). Hieruit blijkt dat de structurele onderhoudslasten met ca. 1,5% afnemen ten opzichte van de huidige begroting.

Voor de gemeentelijke accommodaties bevelen wij aan om het huidige onderhoudsniveau basis te continueren, de onderhoudskosten 2025 t/m 2028 met 2,4% te indexeren, 2029 t/m 2039 prijspeil 2028 aan te houden en planmatige vervangingen te combineren met de verduurzamingsinvesteringen.

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Samenvatting	3
Inhoudsopgave	4
1. Inleiding	5
2. Aanleiding van onderhoudsbeleid	6
3. Doelstelling onderhoudsbeleid accommodaties	6
4. Verdeling eigenaarsdeel en huurdersdeel	6
5. Definitie onderhoud en onderhoudssoorten	6
5.1. Niet planmatig onderhoud	6
5.2. Gepland onderhoud	7
5.3. Overige begrippen	7
6. Afbakening onderhoud en investering	7
6.1. Onderhoud	7
6.2. Investerings	7
7. Wettelijke- en beleidskaders	7
7.1. Beleidskaders	8
7.1.1 Relatie tot huurprijs	8
7.1.2 Relatie tot accommodatiebeleid²	8
7.2. Wettelijke kaders	8
7.2.1 Aanpassing in het kader van legionella	8
7.2.2 Aanpassing in het kader van asbest.	9
7.2.3 Aanpassing in het kader van brandveiligheid	9
7.2.4 Aanpassing in het kader van gebruiksvergunning	9
7.2.5 Aanpassing in het kader van werken op hoogte	9
7.2.6 Aanpassingen in het kader van gevelmetselwerk	10
7.2.7 Aanpassingen in het kader van NEN3140	10
7.2.8 Aanpassingen in het kader van w-installaties	10
7.2.9 Aanpassingen in het kader van liften	10
7.2.10 Energielabel	10
7.2.11 Klimaatakkoord	10
7.3. Overige kaders	11
7.3.1 Monumenten	11
7.3.2 Ouderen en toegankelijkheid	11
7.3.3 Inbraakveiligheid	11
8. Onderhoudsstrategie, van conditiemeting naar onderhoudsniveau	12
8.1. Onderhoudsniveaus	12
8.2. Conditie	13
8.3. Risicoaspecten	14
8.4. Inventarisatie en gebrekenanalyse	14
8.5. Herinspectie	14
8.6. Duurzaam meerjarenonderhoudsplan	14
9. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)	15
10. Financiële consequentie	15
11. Conclusie en aanbeveling	16

Bijlagen

Bijlage 1:	Demarcatielijst
Bijlage 2:	Overzicht energie labels accommodaties
Bijlage 3:	Onderhoudsniveau per gemeentelijke accommodatie

1. Inleiding

Met het onderhoudsbeleid wordt tactisch/operationeel vastgesteld hoe de gemeente de onderhoudsstaat van de accommodaties in de toekomst wil hebben en er wordt belangrijke informatie verzameld die als input dient voor het accommodatiebeleid. Deze informatie is voor de besluitvorming op het strategisch niveau noodzakelijk. De in het onderhoudsbeleid beschreven onderhoudsniveaus geven de mogelijkheid strategische keuzen te vertalen naar onderhoudsmaatregelen en activiteiten.

Op dit moment heeft de gemeente Stein 31 gebouwen zijnde 36 accommodaties in haar bezit. Dit betreft verschillende soorten accommodaties zoals bedrijfspanden, sociaal culturele accommodaties, monumenten, begraafplaatsen, binnen- en buitensportaccommodaties, jeugdaccommodaties en buiten gebruik gestelde (leegstand) accommodaties. Naast het eigen vastgoed wordt er groot onderhoud uitgevoerd aan 1 fanfarezaal en enkel huurdersonderhoud aan 1 accommodatie. Het beheer en onderhoud van het AZC ligt volledig bij de Veiligheidsregio Zuid-Limburg.

De condities van de gemeentelijke accommodaties zijn vastgesteld conform de NEN2767, waarbij is uitgegaan van conditiescore 3. Een sober maar doelmatig onderhoud aan de accommodaties met invulling van risicoaspecten met prioriteiten.

Met de risicoaspecten met bijbehorende prioriteiten kan er een meer afgewogen MJOP en meerjarenbegroting worden opgesteld.

Dit zal leiden tot een goed onderbouwd beheer en onderhoud van de accommodaties met een minder fluctuerend onderhoudssaldo in de voorziening groot onderhoud.

In hoofdstuk 2 is de aanleiding van het onderhoudsbeleid meer omschreven.

In hoofdstuk 3 de doelstelling van de onderhoudskaders.

In hoofdstuk 4 de verhouding tussen eigenaarsdeel, verhuurdersdeel en de demarcatielijst die ter grondslag ligt.

In hoofdstuk 5 staat omschreven wat de definitie is van diverse termen met betrekking tot het onderhoud.

In hoofdstuk 6 staat omschreven wat wel en niet meegenomen wordt in de onderhoudsactiviteiten.

In hoofdstuk 7 staat omschreven de wettelijke- en beleidskaders waarmee rekening gehouden wordt.

In hoofdstuk 8 wordt omschreven hoe tot de onderhoudsstrategie komt. Van conditiemeting tot de onderhoudsniveau per accommodatie.

In hoofdstuk 9 wordt beschreven hoe de instandhoudingswerkzaamheden in de meerjarenplanning een plaats krijgen.

In hoofdstuk 10 worden de financiële consequenties omschreven van het geactualiseerde MJOP.

In hoofdstuk 11 de conclusie met aanbeveling.

2. Aanleiding van onderhoudsbeleid

Onderhoudsbeleid ten behoeve van het gemeentelijke vastgoed is een naslagwerk voor iedereen die zich met het gemeentelijk vastgoedonderhoud bezig houdt van de gemeente Stein. Hierin worden de kaders aangegeven hoe moet worden omgegaan met bepaalde onderhoudsmaatregelen /-activiteiten aan accommodaties.

Belangrijke aanleidingen om onderhoudsbeleid geformuleerd te hebben:

- Het accommodatiebeleid. Hiervoor is kwalitatief goede input nodig van de financiële middelen die de komende jaren nodig zijn om de accommodaties te exploiteren.
- Prioriteren van risicoaspecten. Risicoaspecten kunnen bijvoorbeeld zijn veiligheid en gezondheid van gebruikers.
- Sturing op kwaliteit en bijbehorende onderhoudskosten. Met behulp van het onderhoudsbeleid wordt onder andere de gewenste kwaliteit gedefinieerd en direct daaraan gekoppeld de bijbehorende budgetten;
- Een afwegingskader dat helpt bij het prioriteren van de exploitatie en investeringsvoorzieningen;
- De operationalisering van overig beleid, wet- en regelgeving naar onderhoud.

Onderhoudsbeleid kan gedefinieerd worden als de kaders voor het in stand houden van het vastgoed van de gemeente Stein.

3. Doelstelling onderhoudsbeleid accommodaties

Handvaten geven om te kunnen sturen op gewenste onderhoudsmaatregelen en daarmee de onderhoudskosten, rekening houdend met de overig beleid, wet- en regelgeving.

Hiermee een kwaliteitsslag maken om het onderhoud zowel technisch als financieel inzichtelijker en beter beheersbaar te maken.

4. Verdeling eigenaarsdeel en huurdersdeel

De onderdelen waaraan vastgoedonderhoud moet worden verricht valt uiteen in twee delen:

- a. eigenaarsdeel, de "verhuurde accommodatie";
- b. huurdersdeel, het "inbouw- en interieурpakket".

Tenzij contractueel anders is overeengekomen beperkt het onderhoud van de gemeente Stein zich tot het onderhoud aan het eigenaarsdeel, zoals gebruikelijk is dit bij gebouwen die een maatschappelijke functie vervullen.

5. Definitie onderhoud en onderhoudssoorten

De gemeente Stein definieert het volgende onder onderhoud:

"onderhoud betreft de activiteiten gericht op de technische instandhouding van onroerend goed conform een vastgesteld onderhoudsniveau met prioriteringsmatrix".

Voor een goed begrip wordt door de gemeente Stein onderscheid gemaakt in de volgende soorten onderhoud.

5.1. Niet planmatig onderhoud

Het niet planmatig onderhoud omvat al het onderhoud waarvan de activiteiten niet planbaar zijn in tijd, omvang en kosten. Niet planmatig onderhoud is te verdelen in klachtenonderhoud (ad hoc), mutatie onderhoud en service onderhoud.

- **Klachtenonderhoud:** is niet planmatig onderhoud naar aanleiding van een klacht, een reparatieverzoek of een storingsmelding en wordt zo snel mogelijk uitgevoerd.
- **Mutatie onderhoud:** is niet planmatig onderhoud bij een wisseling van huurder. Onder mutatie onderhoud vallen ook verbeterwerkzaamheden die gelijktijdig met de wisseling van de huurder worden uitgevoerd op basis van het gekozen onderhoudsstrategie;
- **Service onderhoud:** is niet planmatig onderhoud naar aanleiding van een klacht, een reparatieverzoek of een storingsmelding en wordt uitgevoerd binnen vastgestelde urgentie termijn door een contractant.

5.2. Gepland onderhoud

Gepland onderhoud omvat al het onderhoud dat georganiseerd en uitgevoerd wordt op basis van verwachtingen in tijd, omvang en geld. Gepland onderhoud is onderverdeeld in planmatig onderhoud, contract onderhoud en verbeter onderhoud.

- **Planmatig onderhoud:** is onderhoud dat georganiseerd en uitgevoerd wordt aan de hand van een vooraf opgestelde MJOP en jaarbegroting gepland onderhoud. Het planmatig onderhoud bestaat uit onderhoudsactiviteiten waarvan de noodzaak op basis van inspecties (conditiemeting) en het onderhoudsbeleid is ingepland. Daarnaast vallen onder het planmatig onderhoud alle (preventieve) onderhoudsactiviteiten die voortvloeien uit wetgeving, veiligheidsovergangen etc.
- **Contract onderhoud:** is een jaarlijks (of meerjarig) terugkerende voorzienbare en planbare activiteit die gericht is op het handhaven van de gewenste kwaliteit van bouwdelen en installaties in een accommodatie evenals de omgeving.
- We spreken van **verbeter onderhoud** indien de functionele en/of gebruikstechnische en/of energetische kwaliteit van een gebouwelement aan de accommodatie wordt verbeterd bij vervanging van een element. Een voorbeeld hiervan is houten kozijnen vervangen voor aluminium of kunststof kozijnen of een cv-ketel vervangen voor een warmtepomp.

5.3. Overige begrippen

- Het **meerjarenonderhoudsplan** (MJOP) is de planning en kostenraming in de tijd van alle onderhoudsactiviteiten met betrekking tot het gepland onderhoud. Het MJOP is gebaseerd op de feitelijke onderhoudstoestand en aannames van de levensduur van bouwdelen, onderhoudscycli en de gekozen onderhoudsstrategie en het gewenste onderhoudsniveau van de accommodatie.
- De **jaarbegroting gepland onderhoud** is een van de MJOP afgeleid jaarplan voor het gepland onderhoud. Gegevens uit het MJOP worden aangevuld met gegevens die voor de prijsvorming en uitvoering van belang zijn.
- De **jaarbegroting niet gepland onderhoud** is een kostenvoorspelling (zoveel mogelijk per accommodatie) voor ad hoc verzoeken. Kostenvoorspelling is gebaseerd op kengetallen per m² bruto vloeroppervlakte in combinatie met de gemiddelde uitgaven van voorgaande jaren.

6. Afbakening onderhoud en investering

6.1. Onderhoud

Bij onderhoud gaat het om instandhouding van bouwdelen en voorzieningen die reeds in of aan het gebouw, algemene ruimten of in de buitenruimte aanwezig zijn. Het aanbrengen van voorzieningen om extra kwaliteit ten opzichte van het hiervoor in hoofdstuk 5 beschreven onderhoud, valt onder "investering".

6.2. Investeren

Bij investeringen gaat het om beleidswijzigingen met een lange termijn visie op de accommodaties, dat niet valt onder de onderhoudsdefinitie. Bij lange termijn visie van accommodaties moet men denken aan vergaande verbeteringen om accommodaties op een hoger onderhoudsniveau te krijgen, denkende aan maatregelen in het kader van onder andere leefbaarheid, inbraakveiligheid, beheerambities, zorg, duurzaamheid en energie.

Deze verbeteringen zullen waar zinvol zijn gecombineerd worden met het gepland onderhoud. Ten aanzien van duurzaamheid zijn deze maatregelen in het geactualiseerde MJOP gecombineerd.

7. Wettelijke- en beleidskaders

Met betrekking tot wet en regelgeving moeten gemeentelijke accommodaties en overig vastgoed voldoen aan steeds wijzigende wet- en regelgeving. Gedacht kan worden aan regelgeving op onderwerpen als legionella, brandbeveiliging, asbest, veilig werken op hoogte e.d.

In dit hoofdstuk worden de onderwerpen kort omschreven.

7.1. Beleidskaders

7.1.1 Relatie tot huurprijs

De raad heeft vastgesteld¹ dat de activiteiten: exploitatie sportaccommodaties, verhuur en uitgifte in erfpacht van maatschappelijk vastgoed in de sportaccommodaties en maatschappelijk vastgoed in het algemeen belang worden verricht en daarmee niet kostendekkend worden verrekend.

De huurprijzen voor de accommodaties worden jaarlijks geïndexeerd.

Bij verstoring van gebruiksgenot bij huurders wegens achterstallig onderhoud kan dit leiden tot huurverlaging of huurderving.

7.1.2 Relatie tot accommodatiebeleid²

De gemeente heeft er voor gekozen om de gebouwen in te delen in maatschappelijke functies en onderscheid te maken in de volgende categorieën:

- Binnensportaccommodaties;
- Buitensportaccommodaties;
- Sociaal culturele accommodaties;
- Jeugdaccommodaties;
- Peuterspeelzalen en kinderopvang;
- Bibliotheken;
- Culturele accommodaties en cultureel erfgoed.

Verder is er ook nog onderscheid gemaakt in het soort onderhoud waarvoor de gemeente zorg dient te dragen of de huurder.

In bijlage 1 is een demarcatielijst toegevoegd van de accommodaties en het soort onderhoud wat voor de huurders is en welke soort onderhoud voor de gemeente.

7.2. Wettelijke kaders

7.2.1 Aanpassing in het kader van legionella

Bij de drinkwater installaties van de accommodaties kan onderscheid gemaakt worden tussen twee onderdelen, namelijk

- Installatie technische maatregelen (drinkwaterbesluit);
- Maatregelen ten behoeve van legionella preventie (zorgplicht).

Onder legionella preventie verstaan we: het laten maken van een (beperkte) risicoanalyse van drinkwaterinstallatie, het uitvoeren van een beheersplan en eventueel het periodiek nemen van watermonsters.

Maatregelen ten behoeve van legionella preventie

De gemeente Stein heeft geen prioritaire installaties in haar bezit en dient alleen invulling te geven aan de zorgplicht met betrekking tot het drinkwaterwet.

Zorgplicht in de wetgeving Drinkwater

De eigenaren van collectieve drinkwaterinstallaties, laag risico locaties, dienen te voldoen aan de Zorgplicht, zoals genoemd in het Drinkwaterwet artikelen 26, 30 en 31 betreffende het in standhouden van een veilige en werkende installatie en het leveren van deugdelijk drinkwater). De kennis- en referentie-documenten daarbij zijn de Waterwerkbladen 1.4G, 3.8 en 4.4 en ISSO-publicatie 55.2.

De gemeente Stein geeft invulling aan de zorgplicht door het uitvoeren van (beperkte) risicoanalyses aan de installaties. Verbeterpunten aan de installaties worden uitgevoerd en de douches in de van toepassing zijnde accommodaties voorzien van automatische spoelsystemen. Verder worden de legionellabeheersplannen periodiek geactualiseerd.

¹Raadsvoorstel "Aanwijzing economisch activiteiten in het algemeen belang", d.d. 26.06.2014 2014/55 19

²Rapport Accommodatiebeleid 2025-2029

7.2.2 Aanpassing in het kader van asbest.

Voor asbest gelden, bij (ver)bouw-, sloop- en onderhoudswerkzaamheden, wettelijke regels. In deze regelgeving is geen sprake van een verplichting tot het op voorhand inventariseren of verwijderen van het asbest.

Vanuit een goed eigenaarschap en vanuit een voorbeeldrol als gemeente heeft de gemeente Stein per gebouw een asbestinventarisatierapport (type A) en waar van toepassing een asbestbeheersplan (type G) laten opstellen.

Het asbestbeheersplan is leidraad bij werkzaamheden aan/in deze gebouwen. Jaarlijks wordt aan de hand van dit beheersplan de status geïnspecteerd.

Tijdens gepland onderhoud wordt rekening gehouden met asbesthoudende materialen en afhankelijk van de situatie wordt het saneren meegenomen.

Bij het beheer en onderhoud van de gebouwen conformeert de gemeente Stein zich aan het gestelde in:

1. Het asbestbesluit van 16 december 2005, inhoudende de vaststelling van regels voor het inventariseren van asbest en het verwijderen van asbest in het algemeen en uit een bouwwerk in het bijzonder en in verband hiermee een wijziging van het Arbeidsomstandighedenbesluit (Asbestverwijderingsbesluit 2005);
2. De wet- en regelgeving wat van toepassing is Informatiepunt Leefomgeving (IPLO), Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

7.2.3 Aanpassing in het kader van brandveiligheid

Alle gemeentelijke gebouwen voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot de brandveiligheid. Jaarlijks worden de brandslanghaspels, de brandblussers, de noodverlichting en de eventueel aanwezige brandmeldinstallaties en/of brandwerende doorvoeringen gecontroleerd en onderhouden.

7.2.4 Aanpassing in het kader van gebruiksvergunning

Gebouwen zijn gebouwd onder een op het moment vigerend bouwbesluit. Gedurende haar bestaan hoeft het gebouw in principe niet aangepast te worden aan latere bouwbesluiten. In het kader van de gebruiksvergunning/omgevingsvergunning wordt een gebouw getoetst aan het gebruiksbesluit.

Bij eventuele benodigde aanpassingen aan het gebouw zal gekeken worden naar de verhouding tussen eigenaar en de huurder. Bepalend is hoe het gebouw in het contract wordt aangeboden.

Bijvoorbeeld: een leegstaande ruimte word te huur aangeboden. Een kinderdagverblijf reageert en wil graag huren. Aanpassingen in het kader van de gebruiksvergunning maken geen deel uit van het gehuurde en zijn voor rekening van het kinderdagverblijf.

Als er behoefte is aan een kinderdagverblijf vanuit maatschappelijk belang in een multifunctioneel centrum zal de ruimte worden aangepast en een geschikte huurder gezocht. De aanpassingen in het kader van gebruiksvergunning zijn dan voor rekening van de verhuurder, de gemeente.

Om onduidelijkheden en discussies te voorkomen wordt in een huurovereenkomst het gehuurde omschreven. Bij onduidelijkheden in het huurovereenkomst wordt altijd het uitgangspunt zoals hierboven omschreven, gebruikt.

7.2.5 Aanpassing in het kader van werken op hoogte

De Arboret 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.

7.2.6 Aanpassingen in het kader van 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.

7.2.7 Aanpassingen in het kader van NEN3140

Volgens de NEN-EN50110 en de NEN 3140 moeten elektrische installaties (laagspanningsinstallaties) met een passende regelmaat worden geïnspecteerd. Gebreken die uit de inspectie naar voren komen, zullen worden aangepast, zodat deze weer voldoen conform de geldende normen.

7.2.8 Aanpassingen in het kader van w-installaties

Het is wettelijk verplicht om verwarmings- en koelinstallaties te keuren volgens vernieuwde wet- en regelgeving EPBD III. De keuring voor verwarmings- en koelsystemen is verplicht vanaf een nominaal vermogen van 70 kW. Is één van beide systemen gekoppeld aan een ventilatiesysteem dan moet ook dit ventilatiesysteem worden gekeurd.

Gebouwen die verwarmd of gekoeld worden met systemen met een nominaal vermogen van 290 kW of meer, moeten vanaf 1 januari 2026 een Gebouwbeheersings- en controlesysteem (GACS) hebben. Dit systeem controleert de apparatuur en stuurt deze aan. Als het gebouw zo'n systeem heeft, vervalt de keuringsplicht. In 2025 wordt in 4 gebouwen met een nominaal vermogen van 290kW of meer een GACS-audit uitgevoerd en de (financiële) consequenties in beeld gebracht.

De verplichte keuring van stookinstallaties inclusief transportleidingen vanuit het Activiteitenbesluit worden in het MJOP opgenomen.

7.2.9 Aanpassingen in het kader van 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.

7.2.10 Energielabel

Een (utiliteits)gebouw moet op een transactiemoment (verkoop, verhuur of oplevermoment) voorzien zijn van een energielabel. Vanaf 2023 is ieder kantoor groter dan 100 m² verplicht om minimaal een energielabel C te hebben. Het zichtbaar ophangen van het energielabel is verplicht voor alle overheidsgebouwen met een geldig energielabel en alle andere gebouwen die van rechtswege een energielabel hebben, een gebruiksoppervlakte meer dan 250m² hebben en veelvuldig door het publiek worden bezocht.

Alle, daartoe verplichte gebouwen, van gemeente Stein zijn voorzien van een energielabel, in bijlage 2 is een overzicht toegevoegd van de energie labels per gebouw.

7.2.11 Klimaatakkoord

In 2019 heeft het Rijk het Klimaatakkoord op- en vastgesteld. Hierin staan de specifieke nationale ambities op het gebied van duurzaamheid beschreven én de plannen om deze ambities waar te maken. In het Klimaatakkoord is de doelstelling opgenomen om binnen de gebouwde omgeving een CO₂-reductie van ten minste 49% in 2030 en een CO₂-reductie van 95% in 2050 te realiseren, beide ten opzichte van het jaar 1990. In 2023 is dit doel aangescherpt tot tenminste 55% CO₂-reductie in 2030 (t.o.v. 1990) en klimaatneutraal in 2050. Deze doelen zijn wettelijk vastgelegd in de Klimaatwet.

Om te kunnen voldoen aan de klimaatdoelen is voor alle gebouwen een energiescan opgesteld en de verduurzamingsmaatregelen per gebouw in kaart gebracht. Door verduurzamingsmaatregelen te combineren met het meerjarenonderhoud worden kostenbesparingen en een efficiëntere werkwijze gerealiseerd.

Vanwege de korte- en lange termijn doelen en financiële haalbaarheid is verduurzaming van accommodaties geprioriteerd. Hierbij krijgen accommodaties die bijdragen aan de leefbaarheid en bestendigheid tot aan 2040 voorrang.

7.3. Overige kaders

7.3.1 Monumenten

De gemeente heeft 2 rijksmonumenten. Ook monumenten worden conform dit onderhoudsbeleid onderhouden. Voor dergelijk gebouwen geldt dezelfde kwaliteitsnormen/onderhoudsniveau als voor het overige bezit. Om monumenten op het gewenste onderhoudsniveau te houden, zijn mogelijk wel meer financiële middelen nodig in vergelijking met de rest van de panden.

Bij de voorbereiding en uitvoering moet rekening gehouden worden met de Rijksmonumentenregeling en de kaders die voortvloeien uit het, in 2021, vastgestelde erfgoedbeleid. De financiële gevolgen van het erfgoedbeleid zijn verwerkt in het MJOP.

7.3.2 Ouderen en toegankelijkheid

In 2018 is een onderzoek naar de toegankelijkheid van de gemeentelijke accommodaties. In de afgelopen periode zijn diverse bouwkundige aanpassingen gerealiseerd om de toegankelijkheid te verbeteren. De ingrijpendere en kostbare maatregelen die nodig zijn om de toegankelijkheid op een hoger niveau te krijgen zijn in het MJOP verwerkt en zullen op natuurlijke momenten worden gerealiseerd.

In 2023-2024 is een inventarisatie uitgevoerd door de klankbordgroep Toegankelijkheid en Inclusie om aandachts- en verbeterpunten in kaart te brengen. In de periode 2025-2029 zal het adviesrapport worden geanalyseerd en verbeterpunten geprioriteerd gebaseerd op de uitgangspunten van het accommodatiebeleid.

7.3.3 Inbraakveiligheid

Gemeentelijke gebouwen dienen voldoende inbraakwerend 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 de aanwezigheid van beheer bij diverse accommodaties. Momenteel wordt op basis van klachten en signaleringen maatregelen genomen betreffende inbraakbeveiliging.

8. Onderhoudsstrategie, van conditiemeting naar onderhoudsniveau

Er dient sturing gegeven te worden aan de kwaliteit van de staat van onderhoud en de kosten dienen beheersbaar te zijn. In dit hoofdstuk worden de onderhoudsniveaus omschreven waaronder de accommodaties vallen. Verder wordt kort toelichting gegeven op de conditiemeting en de wijze van prioritering en urgentie stelling van de risicoaspecten.

8.1. Onderhoudsniveaus

Voor het gemeentelijk vastgoed is een onderverdeling gemaakt in drie onderhoudsniveaus, namelijk:

	MINIMUM			BASIS			PLUS		
Risico aspecten	geen effect	matig effect	sterk effect	geen effect	matig effect	sterk effect	geen effect	matig effect	sterk effect
Veiligheid / gezondheid / wet- en regelgeving	1	2	3	1	2	3	1	2	3
Cultuur historische waarde	1	2	3	1	2	3	1	2	3
Gebruik, bedrijfsproces en binnenmilieu	1	2	3	1	2	3	1	2	3
Toename klachtenonderhoud	1	2	3	1	2	3	1	2	3
Technische vervolgschade	1	2	3	1	2	3	1	2	3
Beleving / esthetica	1	2	3	1	2	3	1	2	3
	CONDITIE: Minimum conditie 4			CONDITIE: Minimum conditie 3			CONDITIE: Minimum conditie 2 of 3		
	CONDITIE CYCLUS: Cyclus verlengen			CONDITIE CYCLUS: Basiswaarde aanhouden			CONDITIE CYCLUS: Cyclus verkorten		

Afbeelding 1 Onderhoudsstrategieën vastgoedonderhoud

Met een onderhoudsniveau wordt de minimale technische staat van het onderhoud aangegeven, waaraan een accommodatie moet voldoen. De aanwezige technische staat van de accommodatie, wordt bepaald door de inventarisatie en gebrekenanalyse van de accommodatie, zogenaamde "0-meting".

Met de aanwezigheid van gebreken zijn ook risico's aanwezig. Per onderhoudsniveau is bepaald of het risico, dat voortkomt uit de gebreken, acceptabel of onacceptabel is en wanneer het gebrek dient te worden hersteld.

Onderhoudsniveau minimum

Uitgangspunt is dat geen planmatig onderhoud meer wordt uitgevoerd. Alleen gebreken die een duidelijk gevaar voor gebruikers/medewerkers/passanten vormen (direct of op korte termijn) worden opgenomen. Overige gebreken worden gedurende de instandhoudingsperiode op basis van klachtenonderhoud verholpen.

Als grenswaarde voor de conditie wordt 4 aangehouden. Deze conditie komt overeen met de laagste waarde die op basis van veroudering bereikt kan worden.

Dit niveau is enkel toepasbaar voor gebouwen die een instandhoudingstermijn van maximaal 5 jaar hebben, bijvoorbeeld leegstand, beoogde sloop, vervreemding of renovatie.

Onderhoudsniveau basis (huidig onderhoudsniveau)

Uitgangspunten bij het bepalen van onderhoudsplanningen op basis van het onderhoudsniveau basis zijn het voorkomen van gevaar voor gebruikers/medewerkers/passanten en het beperken van meerwerk als gevolg van klachtenonderhoud of vervolgschade. Onderhoud wordt daarnaast op basis van esthetica of het gebruik beperkt in de planning opgenomen.

De streefconditie is een conditie 3. Bij deze conditie kunnen ernstige gebreken welke een risico voor gebruikers/medewerkers inhouden of als gevolg waarvan hogere onderhoudskosten ontstaan, slechts in beperkte mate optreden. Voor een korte periode kan incidenteel een conditie 4 worden geaccepteerd.

Dit niveau is toepasbaar voor alle gebouwen die een instandhoudingstermijn van 5-20 jaar kennen.

Onderhoudsniveau plus

Ten opzichte van het basisniveau worden in het plusniveau ook activiteiten in de planning opgenomen die te maken hebben met beleving en esthetica van gebouw en bouwdelen. Risico's ten aanzien van gebruik, functioneren, klachtenonderhoud en vervolgschade worden verder teruggebracht.

De streefconditie is een conditie 2. Voor een korte periode kan incidenteel een conditie 3 worden geaccepteerd.

Dit niveau is toepasbaar op gebouwen die een instandhoudingstermijn van minimaal 20 jaar hebben waarbij de uitstraling een rol speelt, bijvoorbeeld sociaal culturele bijeenkomstgebouwen en het gemeentehuis. Nadeel van dit onderhoudsniveau is dat de onderhoudskosten ca. 45% hoger dan het onderhoudsniveau basis.

In bijlage 3, vindt u de vastgestelde onderhoudsniveaus per gemeentelijke accommodatie.

8.2. Conditie

Voor de gemeentelijke accommodaties worden de conditieniveaus 1 t/m 4 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 6. Uit het gemiddelde van alle gebouwonderdelen ontstaat een conditie van een gebouw. De volgende conditieniveaus worden voor de technische staat van een gebouw gesteld:

Conditiescores van een gebouw volgens NEN 2767

Conditie 1:	Nieuwbouw. Geen of zeer beperkte veroudering
Conditie 2:	Goed. Beginnende veroudering. Materiaalaantasting komt incidenteel voor.
Conditie 3:	Redelijk. Verouderingsproces is plaatselijk op gang gekomen. Incidentele gebreken. Technisch voldoet het bouwdeel nog.
Conditie 4:	Matig. 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. 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. Maximaal gebrekenbeeld. Het bouwdeel is zeer slecht. Er treden voortdurend storingen op.

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.

8.3. Risicoaspecten

Nadat de conditiemeting is uitgevoerd, worden de diverse onderhoudsmaatregelen elk voorzien van een prioritering (risicoaspect). De volgende risicoaspecten worden toegepast op de accommodaties:

1. Veiligheid / gezondheid / wet- en regelgeving⁴
2. Cultuurhistorische waarde⁵
3. Gebruik, bedrijfsproces en binnenmilieu⁶
4. Toename klachtenonderhoud⁷
5. Technische vervolgschade⁸
6. Beleving / esthetica⁹

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).

8.4. Inventarisatie en gebrekenanalyse

De NEN 2767-inspectie is een trefzekere manier om de technische kwaliteit van gebouwen en installaties objectief te beoordelen. Condiitiemeting volgens NEN 2767 geeft een compleet beeld van de staat van onderhoud van het gebouw en/of de installatie. Via deze meting worden ook de gebreken en kenmerken vastgesteld. De inspectiemethodiek is een uitstekende basis voor het opstellen van een MJOP.

8.5. Herinspectie

Door periodieke (her)inspecties uit te voeren worden de feitelijke conditiemetingen actueel gehouden¹⁰. De frequentie is één keer in de vier jaar. Vanwege de nauwe verbinding tussen het MJOP en verduurzamingsmaatregelen is vaststelling van het MJOP 2023-2026 uitgesteld, dit in overeenstemming met de Provincie Limburg. Na de herinspectie zijn in het MJOP 2025-2029 de planmatige vervangingen gelieerd aan de verduurzamingsmaatregelen gecombineerd en als investering opgenomen.

8.6. Duurzaam meerjarenonderhoudsplan

Het Klimaatakkoord en de onderliggende notitie 'Verduurzaming utiliteitsgebouw' noemen het gebruik van een duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) een goede methode om de lange termijn doelstellingen te waarborgen.

Een DMJOP is een toekomstgerichte aanpak voor het onderhoud en de verduurzaming van een gebouw en beschrijft de duurzame maatregelen, kosten en planning. Dit plan combineert regulier onderhoud met gerichte maatregelen om een pand energiezuiniger en duurzamer te maken.

Met vaststelling van het accommodatiebeleid 2025-2029 worden de eerste stappen gezet om toe te werken naar een DMJOP.

⁴veiligheid / gezondheid / wet- en regelgeving: dit risico betreft situaties die risico's op lichamelijk letsel voor gebouwgebruikers, bezoekers, passanten, gebouwinspecteurs, glazenwassers, monteurs enz. en het voldoen aan vigerende wet- en regelgeving

⁵cultuur historische waarde: dit risico richt zich op situaties waarbij bouwdeelen met een kunsthistorische of architectonische waarde verloren dreigen te gaan indien het gebrek niet op korte termijn wordt verholpen

⁶gebruik, bedrijfsproces en binnenmilieu: Dit risico richt zich op gebreken die het gebruik en kwaliteit van het binnenmilieu van het gebouw of bouwdeel beïnvloeden.

⁷toename klachtenonderhoud: dit risico richt zich op de eventuele (financiële) toename van reparaties op grond van klachten

⁸technische vervolgschade: het 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

⁹beleving/esthetica: dit risico richt zich op zaken welke samenhangen met de esthetica, het aanzien, het beleven van, etc.

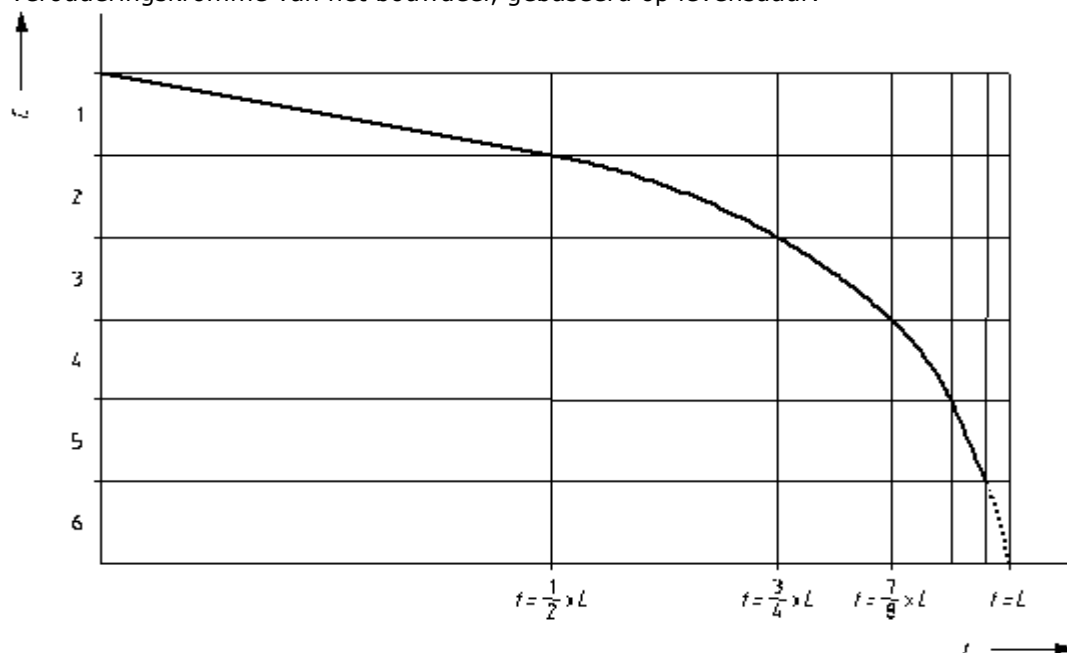
Het doel van het gebruik van de risicoparameters is het verkrijgen van extra informatie over de waargenomen gebreken. De parameters zijn ook een hulpmiddel om de gewenste onderhoudsniveau te borgen in het meerjarenonderhoudsbegroting.

¹⁰De provincie Limburg stelt zich op het standpunt dat tenminste 1 keer per 4 jaar de onderhoudskaders worden geactualiseerd en dat de gemeente moet beschikken over actuele meerjarige beheersplannen met begroting

9. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de instandhoudingswerkzaamheden in de meerjarenplanning een plaats krijgen.

De instandhoudingswerkzaamheden van bouwdelen, die onder de gewenste conditiescore vallen, worden een opvolgend jaar ingepland. Voor de overige bouwdelen wordt een inschatting gemaakt wanneer het bouwdeel niet meer aan de gewenste conditiescore zal voldoen en uitvoering van een maatregel noodzakelijk is. Bij het maken van deze inschatting wordt gebruikt gemaakt van de verouderingskromme van het bouwdeel, gebaseerd op levensduur.



Afbeelding 2 Verband tussen conditie en restlevensduur

Indien een feitelijke conditie niet is vast te stellen op basis van gebreken (zoals bij installaties), wordt aan de hand van het aantal klachten/storingen de noodzaak tot een onderhoudsinterventie bepaald.

Voorbeeld

De aangetroffen conditie van de pvc hemelwaterafvoer is 2 op basis van de gebreken. De technische levensduur van een hemelwaterafvoer is 20 jaar. De restlevensduur is $\frac{1}{2} \times 20$ jaar = 10 jaar. De activiteit om de hemelwaterafvoer te vervangen wordt ingepland in 2035. Als de conditie 3 is, wordt vervanging ingepland in 2030 (restlevensduur 5 jaar). Vanaf een conditie 4 wordt vervanging ingepland in 2027.

Als de risicoparameters worden gevolgd door de inspecteur is het daadwerkelijke uitvoeringsjaar afhankelijk van de grenswaarden van de gekozen risicoparameters.

10. Financiële consequentie

Er zijn twee budgetten, exploitatie onderhoud en één voorziening groot bouwkundig onderhoud ingesteld. In de huidige begroting is jaarlijks gemiddeld een bedrag van € 1.689.289 (voorziening en exploitatie) opgenomen, waaruit de jaarlijkse onderhoudsactiviteiten worden bekostigd.

Een keer in de vier jaar dient er een actualisatie plaats te vinden van de financiën en de technische staat waarin de accommodaties verkeren.

Middels de in 2024 uitgevoerde herinspectie- en gebrekenanalyse is duidelijk geworden wat de huidige onderhoudsniveaus van de accommodaties zijn binnen de gemeente Stein. Hieruit blijkt dat met het in 2018 gekozen onderhoudsniveau basis de accommodaties voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau. In bijlage 3 is een overzicht toegevoegd van het onderhoudsniveau per accommodatie.

Alle accommodaties zijn berekend met het onderhoudsniveau basis, aan de buiten gebruik gestelde accommodaties is onderhoudsniveau minimum toegekend.

De 3 in onderhoudsniveau minimum verkerende, gesloopte en/of afgestoten gebouwen hebben geen financieel effect op het planmatig onderhoud omdat dit niet was begroot. De onderhoudskosten voor het AZC worden volledig gedragen door de Veiligheidsregio Zuid-Limburg en zijn derhalve niet begroot.

Om de accommodaties in een redelijk onderhoudsniveau te behouden bedragen de planmatig en niet planmatige onderhoudskosten over 15 jaar € 27,4 miljoen. Door de planmatige vervangingen gelieerd aan de verduurzamingsmaatregelen te activeren dalen de structurele onderhoudslasten over 15 jaar tot € 24,1 mln., gemiddeld € 1.606.058 per jaar. Ten opzichte van de huidige begroting een daling van ca. 1,5%

De in 2018 in het plusniveau verkerende accommodaties zijn of zullen uiteindelijk ook degraderen naar het basisniveau. Hierbij is nadrukkelijk het uitgangspunt dat de conditieverlaging blijvend is en niet van tijdelijke aard. Ingeval een conditieverhoging na bijvoorbeeld 10 jaar aan de orde zou zijn zullen de onderhoudskosten exceptioneel omhoog gaan.

Voor de buiten gebruik gestelde accommodaties is geen planmatig onderhoud opgenomen.

Zonder planmatig onderhoud zal het pand verder degraderen naar conditieniveau 5, uitgangspunt is dan ook dat het pand binnen 5 jaar wordt vervreemd, gesloopt of gerenoveerd.

Ingeval van calamiteiten bijvoorbeeld defecte installaties is er geen vangnet voor vervanging van deze installaties. De vervangingskosten dienen aangevraagd in de P&C cyclus of verantwoord op de post onvoorzien.

11. Conclusie en aanbeveling

Dit onderhoudsbeleid is de operationalisering van beleid, wet- en regelgeving en overige randvoorwaarden naar vastgoedonderhoud. Dit onderhoudsbeleid is dynamisch van aard. Er worden continue (beleid)regels gewijzigd en nieuw beleid geformuleerd. Ook toepassing van het onderhoudsbeleid zal in de praktijk tot andere inzichten leiden. Dit betekent dat dit onderhoudsbeleid periodiek moet worden geactualiseerd.

In onderstaande tabel een overzicht van het geactualiseerde en geïndexeerde MJOP.

Onderhoudsniveau basis (redelijke kwaliteit)	35 accommodaties basis 3 accommodaties minimum
Onderhoudskosten 15 jaar (niet-planmatig & planmatig)	€ 24,1 miljoen
Stijging t.o.v. huidige MJOP	37%
Stijging t.o.v. huidige begroting	-1,5%

De stijging van het huidige onderhoudsniveau basis heeft t.o.v. het huidige MJOP diverse redenen:

- de huidige onderhoudskosten zijn gebaseerd zijn op prijspeil 2018 (laatste actualisatie), het prijspeil 2024 ligt ca. 30% hoger;
- de onderhoudskosten 2019-2033 zijn niet geïndexeerd (gemiddelde index 2019-2024 4% p/j);
- de onderhoudskosten 2025-2038 zijn met 2,4% p/j geïndexeerd, vanaf 2029 prijspeil 2028;
- de planjaren 2034-2039 komen nu in beeld;
- voor brasserie Steinerbos en de Kooypoort Urmond nu ook een MJOP is opgesteld;

Voor de gemeentelijke accommodaties bevelen wij aan om het huidige onderhoudsniveau basis te continueren, de onderhoudskosten 2025 t/m 2028 met 2,4% te indexeren, 2029 t/m 2039 prijspeil 2028 aan te houden en planmatige vervangingen te combineren met de verduurzamingsinvesteringen.