

Raadsvoorstel

Opsteller

Vries, Tijmen de

Vergadering van

21 februari 2023

Kenmerk

Z/21/024381 / D/21/038019

Portefeuillehouder

Ad de Regt

Portefeuille

Vastgoed

Onderwerp

Actualisatie Meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed Woerden 2023-2030

Samenvatting

Wij stellen de raad voor om het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2023-2030 met conditieniveau 3 vast te stellen en een voorziening voor groot onderhoud te vormen. Tevens stellen wij de raad voor om het saldo van de bestemmingsreserve over te hevelen naar de voorziening groot onderhoud en de dotaties aan deze voorziening vast te stellen op basis van het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan. Hiermee wordt een sluitende onderhoudsbegroting in meerjarenperspectief geborgd, wat een voorwaarde is voor het vormen van een voorziening groot onderhoud. Het belangrijkste gevolg is dat het gemeentelijk vastgoed op een technisch verantwoord niveau in stand wordt gehouden, waardoor risico's beheersbaar blijven.

Gevraagd besluit

1. het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2023-2030 met conditieniveau 3 vast te stellen;
2. met ingang van 2023 een voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed" te vormen;
3. met ingang van 2023 het saldo van de bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" over te hevelen naar de voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed";
4. de dotaties ten behoeve van de voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed" conform het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan vast te stellen en de jaarlijkse stortingen in de reserve Onderhoud gemeentelijk vastgoed vrij te laten vallen;
5. de bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" op te heffen;
6. de uitgaven voor groot onderhoud jaarlijks te onttrekken uit de voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed".

Inleiding

In managementletter van de accountant uit 2019 is aan het college geadviseerd om de bestaande beheersplannen te actualiseren en vast te stellen, om vervolgens aan de gemeenteraad voor te stellen een onderhoudsvoorziening te vormen ten behoeve van het groot onderhoud van het gemeentelijk vastgoed. Dit advies heeft de accountant herhaald en beklemtoond in de managementletters van de jaren daarna.

In de notitie Materiële Vaste Activa (MVA) van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt het volgende omschreven ten aanzien van het beheer en onderhoud van gemeentelijk vastgoed:
"Materiële vaste activa dienen zo lang mogelijk een bijdrage te leveren aan het doel waarvoor zij zijn aangeschaft of

vervaardigd. Over het algemeen vertegenwoordigen materiële vaste activa het grootste kapitaal van de gemeente. Het beheer en onderhoud kost de gemeente jaarlijks veel geld. Verantwoord omgaan met de materiële vaste activa is daarom belangrijk."

Een gangbaar middel om hier op verantwoorde wijze invulling aan het te geven is volgens de notitie Materiële Vaste Activa (MVA) een beheersplan, ook wel het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) genoemd. Deze plannen geven inzicht in de onderhoudsbehoefte en risico's ten aanzien van de instandhouding van het gemeentelijk vastgoed en de financiële consequenties die daarmee gepaard gaan. Het gaat hierbij dus om de instandhouding van de bestaande situatie. De methodiek volgend uit de onderhoudsnormering NEN 2767 dient als basis voor het opstellen van het beheersplan. Bij het opstellen van het MJOP wordt onderscheid gemaakt tussen strategisch vastgoed en niet-strategisch vastgoed. Strategisch vastgoed zijn gebouwen die direct een bijdrage leveren aan de realisatie van beleidsdoelstelling van de gemeente. Dit vindt voornamelijk plaats door middel van het huisvesten belangrijke partners of de eigen organisatie. Niet-strategisch vastgoed kan bijvoorbeeld in portefeuille worden gehouden om de volgende redenen: sloop om toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken, herbesteding, renovatie en verkoop. Strategische vastgoed wordt op conditieniveau 3 in stand gehouden, terwijl niet-strategisch vastgoed op conditieniveau 4 in stand wordt gehouden. Een uitzondering hierop vormen de potentiële sloopobjecten. Deze worden afhankelijk van de situatie ook op een lager niveau in stand gehouden.

In het geactualiseerde MJOP zijn op natuurlijke vervangingsmomenten duurzame onderhoudsmaatregelen geïntegreerd voor het strategisch vastgoed dat op conditieniveau 3 in stand wordt gehouden. Bij niet-strategisch vastgoed is dat niet van toepassing. Voorbeelden van duurzame maatregelen zijn duurzaam materiaal gebruik, toepassing van duurzame componenten of onderdelen van installaties en het aanbrengen van isolatie bij het overlagen van dakbedekking. Extra investeringen die nodig zijn om gebouwen versneld energieneutraal te maken of om het energielabel (met stappen) te verbeteren zijn **niet** in het MJOP opgenomen. Dergelijke maatregelen vragen om aparte besluitvorming van de gemeenteraad. Er zijn reeds diverse besluiten genomen om het gemeentelijk vastgoed versneld en gefaseerd uit te voeren. Om hier verder invulling aan te geven zal besluitvorming worden voorbereid. Het proces van het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed vindt plaats op basis van de routekaart verduurzamen gemeentelijk vastgoed.

Recent heeft een rekenkameronderzoek plaatsgevonden naar kapitaalgoederen van de gemeente Woerden, waarin diverse aanbevelingen zijn benoemd. De instandhouding van het gemeentelijk vastgoed speelt daarbij een belangrijke rol. Voorliggend voorstel is niet opgesteld naar aanleiding van het rekenkameronderzoek, maar geeft wel invulling aan deze aanbevelingen in relatie tot de in stand houding van het gemeentelijk vastgoed.

Het voorliggende geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan heeft een sluitende begroting met een looptijd van 8 jaar.

Participatieproces

N.v.t.

Wat willen we bereiken

- 1.1 Een actuele vastgestelde onderhoudsbegroting welke dient als financiële raming en noodzakelijk product voor de werkvoorbereiding;
- 1.2 Instandhouding van het gemeentelijk vastgoed op technisch verantwoorde wijze;
2. Het opvolgen van het advies van de accountant aan het college ten aanzien van het vormen van een voorziening en daarmee een stabiele geëgaliseerde onderhoudsbegroting in meerjarenperspectief;
3. Het borgen van voldoende dekking voor een sluitend meerjarenonderhoudsplan in meerjarenperspectief, wat een voorwaarde is voor het vormen van een voorziening. De reeds gespaarde middelen uit de bestemmingsreserve zijn hierbij noodzakelijk;
4. Het borgen van voldoende dekking voor een sluitend meerjarenonderhoudsplan in meerjarenperspectief, wat een voorwaarde is voor het vormen van een voorziening. De vastgestelde dotaties uit het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan zijn hierbij noodzakelijk;
5. De bestemmingsreserve wordt op advies van de accountant niet meer gebruikt als middel voor dekking van onderhoudslasten;
6. De uitgaven aan groot onderhoud worden gedekt uit de voorziening, waardoor sprake is van een stabiele begrotingsdruk.

Wat gaan we daarvoor doen

- 1.1 De actuele onderhoudsraming wordt in de begroting opgenomen;

- 1.2 De uitvoering van het meerjarenonderhoudsplan wordt in gang gezet;
 - 1.3 Het meerjarenonderhoudsplan wordt jaarlijks geüpdatet;
 - 1.4 Het meerjarenonderhoudsplan wordt eenmaal per 4 jaar volledig geactualiseerd;
 2. Rapporteren aan de accountant;
 3. De reeds gespaarde middelen worden ingezet ter dekking;
 4. De bestaande begroting wordt ingezet voor dotatie aan de voorziening;
 5. n.v.t.
 6. n.v.t.
-

Argumenten

1. het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2023-2030 met conditieniveau 3 vast te stellen;
 - 1.1 Het huidige meerjarenonderhoudsplan is jarenlang niet geactualiseerd en daarmee onvolledig en inaccuraat. Het geactualiseerde plan is opgesteld op basis van de landelijk erkende onderhoudsnormering NEN2767, waarbij als ondergrens het kwaliteits- c.q. conditieniveau 3 (basisniveau) wordt vastgesteld. Door middel van vaststellen van het geactualiseerde plan ontstaat een gedegen inzicht in de onderhoudsbehoefte en kwaliteit van het gemeentelijk vastgoed alsmede een juiste onderbouwing van het benodigde onderhoudsbudget.
 2. met ingang van 2023 een voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed" te vormen;
 - 2.1 Het advies van de accountant aan het college ten aanzien van het vormen van een voorziening wordt hiermee opgevolgd. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) biedt de gemeenteraad de mogelijkheid een onderhoudsvoorziening te vormen met als doel de onderhoudslasten van kapitaalgoederen structureel over meerdere begrotingsjaren te egaliseren. Door middel van het egaliseren van onderhoudslasten ontstaat een stabiele begrotingsdruk. Daarnaast is jaarlijkse besluitvorming door de raad ten aanzien van het uit te voeren groot onderhoud en de financiële verantwoording daarvan niet meer noodzakelijk, wat tevens de administratieve last verkleint. Dit is wenselijk, omdat bij uitvoering van groot onderhoud vanuit verschillende jaarschijven vaak sprake is van een overlap en/of clustering van werkzaamheden. Het groot onderhoud kan op deze wijze, op basis van het vastgestelde geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan, efficiënt over meerdere begrotingsjaren ten laste van de onderhoudsvoorziening worden gebracht.
 3. met ingang van 2023 het saldo van de bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" over te hevelen naar de voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed";
 - 3.1. Een voorwaarde om een voorziening voor groot onderhoud te kunnen vormen is een sluitende onderhoudsbegroting in meerjarenperspectief, op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording. De middelen uit de bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" zijn gespaard ter dekking van de uitvoering van het onderhoud en noodzakelijk voor de borging van een sluitende onderhoudsbegroting in meerjarenperspectief.
 4. de dotaties ten behoeve van de voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed" conform het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan vast te stellen en de jaarlijkse stortingen in de reserve Onderhoud gemeentelijk vastgoed vrij te laten vallen;
 - 4.1 De dotaties die werden ingezet ten behoeve van de bestemmingsreserve dienen nu te worden ingezet voor dekking van de voorziening.
 5. de bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" op te heffen;
 - 5.1 De bestemmingsreserve heeft na het vormen van een voorziening geen functie meer. Deze dient te worden opgeheven nadat een voorziening is gevormd en de middelen uit de bestemmingsreserve zijn overgeheveld.
 6. de uitgaven voor groot onderhoud jaarlijks te onttrekken uit de voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed".
 - 6.1 Een belangrijk argument voor het vormen van een voorziening is dat de lasten voor groot onderhoud rechtstreeks uit de voorziening kunnen worden gedekt, waardoor pieken en dalen in de onderhoudsuitgaven meerjarig aan de voorziening kunnen worden onttrokken, zonder dat dit effect heeft op de begrotingslast van de gemeente.
-

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1. *De huidige marktontwikkelingen in de bouw- en technieksector (inflatie en tekort aan technisch personeel) hebben reeds geleid tot prijsstijgingen ten opzichte van de normbedragen in het voorliggende meerjarenonderhoudsplan. De verwachting is dat prijzen nog verder zullen stijgen in de (nabije) toekomst.* Dit heeft naar alle waarschijnlijkheid gevolgen voor de dekking van het meerjarenonderhoudsplan. Gedurende een planjaar wordt bij de uitvoering nauwlettend gemonitord hoe de prijsstellingen uit de markt zich verhouden tot ramingen uit

het plan. Ontwikkelingen kunnen gevolgen hebben voor de dotaties aan de voorziening en dekking van het exploitatieonderhoud. Indien daar aanleiding toe is zal bij de bestuursrapportage melding worden gemaakt. Bij de jaarrekening wordt de totale balans voor het jaar opgemaakt. In het vierde planjaar wordt het meerjarenonderhoudsplan volledig geactualiseerd tegen de dan geldende normbedragen.

2. De voorziening laat voor de komende 8 jaar elk jaar een hoog saldo zien.

Het is belangrijk om voor een gebouw meerjarig inzichtelijk te maken wat de verwachten onderhoudsmaatregelen c.q. lasten zijn. Het prognosticeren van toekomstig onderhoud gebeurt op basis van een theoretische levensduur/onderhoudscyclus in combinatie met een gebrekeninventarisatie. Inherent aan het prognosticeren van onderhoudsmaatregelen is dat het in de praktijk in bepaalde gevallen technisch noodzakelijk is om de maatregelen eerder of later uit te voeren dan oorspronkelijk geprognosticeerd. De voorziening dient daarom in een bepaalde mate van flexibiliteit te voorzien. Dat betekent dat de hoogte van de voorziening voldoende van omvang moet zijn om indien nodig te kunnen schuiven met geprognosticeerde onderhoudswerkzaamheden, zonder dat dit leidt tot een negatief saldo van de voorziening. Daarnaast is te zien dat de jaarlijkse storting in de voorziening kleiner is dan de gemiddelde jaarlijkse raming voor uitgaven aan groot onderhoud. Tevens heeft de onderhoudsbegroting het prijspeil 2022, waarin de huidige marktontwikkelingen (inflatie) nog niet zijn verwerkt. Hiermee wordt de "buffer" in de voorziening in de loop der jaren steeds kleiner. Omdat het niet in de lijn der verwachting ligt dat de gemiddelde jaarlijkse uitgaven lager worden, is het dus belangrijk om een voorziening van voldoende omvang te hebben. Periodiek wordt het gehele MJOP geactualiseerd, waarmee onder meer inzicht wordt verkregen in of de dotatie aan de voorziening in combinatie met de stand van de voorziening meerjarig van voldoende omvang blijft.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De huidige begrotingslast ter dekking van het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed is bij de Kadernota 2023 verhoogd met € 334.000 (afgerond) en bedraagt nu vanaf 2023 (afgerond) € 1,6 mln. Op basis van het nieuwe MJOP bedragen de uitgaven voor klein onderhoud tussen de € 557.000 en € 586.000 voor de komende 8 jaar.

De jaarlijkse uitgaven voor groot onderhoud liggen de komende 8 jaar tussen de € 700.000 en € 2.500.000.

Bij het instellen van de voorziening worden de werkelijke kosten voor groot onderhoud onttrokken aan de voorziening en komen deze niet meer rechtstreeks ten laste van de exploitatie.

In 2023 wordt een bedrag van € 1.006.706 in de voorziening gestort, waarna vanaf 2024 jaarlijks een bedrag van € 1.040.228 in de voorziening wordt gestort.

Daarnaast wordt het saldo van de bestemmingsreserve Onderhoud gemeentelijk vastgoed met ingang van 2023 in de voorziening gestort. In de onderstaande tabel is hierbij nog uitgegaan van het begrote saldo (€ 2.545.085), na het opmaken van de jaarrekening 2022 is exact bekend wat het saldo van de reserve is.

Bij het nu vast te stellen nieuwe onderhoudsplan sluit de voorziening Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed na 8 jaar (in 2030) met een saldo van € 951.743. Periodiek, eens in de 4 jaar, wordt de onderbouwing van de voorziening geactualiseerd. Bepaald wordt dan of de stortingen in de voorziening nog van voldoende omvang zijn om de kosten voor groot onderhoud meerjarig te dekken.

Verloop voorziening Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed (€)

	2022*	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Begroot	MOP	MOP	MOP	MOP	MOP	MOP	MOP	MOP
Begrotingsdruk (=begroting onderhoud totaal)	1.259.940	1.593.650	1.599.656	1.607.985	1.601.592	1.597.353	1.610.978	1.607.563	1.601.239
Stand res/voorz 1 jan	2.704.000	2.545.085	1.094.172	798.784	1.018.455	1.339.764	821.460	991.319	1.026.472
Uitgave Klein onderhoud	123.579	586.944	559.428	567.757	561.364	557.126	570.751	567.336	561.012
Dotatie res/voorz	1.136.361	1.006.706	1.040.228	1.040.228	1.040.228	1.040.228	1.040.228	1.040.228	1.040.228
Subtotaal res/voorz	3.840.361	3.551.791	2.134.399	1.839.011	2.058.683	2.379.991	1.861.687	2.031.547	2.066.700
Uitgave Groot onderhoud	1.295.276	2.457.619	1.335.615	820.556	718.919	1.558.531	870.368	1.005.075	1.114.957
Stand res/voorz 31 dec	2.545.085	1.094.172	798.784	1.018.455	1.339.764	821.460	991.319	1.026.472	951.743
saldo dotatie/onttrekking voorziening	158.915-	1.450.914-	295.388-	219.671	321.308	518.304-	169.860	35.153	74.730-

*gegevens op basis van jaarrekening 2022

Vervolgproces

De uitvoering van het meerjarenonderhoudsplan wordt in gang gezet. De voortgang hiervan wordt gemonitord in zowel uitvoering als uitgaven. Indien daar aanleiding toe is dan wordt een ontwikkeling bij de bestuursrapportage gemeld. Bij de begroting en de jaarrekening worden respectievelijk de verwachtingen en de balans/resultaten gerapporteerd. In het vierde planjaar wordt het volledige meerjarenonderhoudsplan geactualiseerd.

Bevoegdheid raad

artikel 147, tweede lid, juncto artikel 108, eerste lid, van de Gemeentewet

Bijlagen

D/21/033252 Managementsamenvatting actualisatie meerjarenonderhoudsplan met begrotingseffecten 2023-2030

D/22/085403 Raadsbesluit

D/23/090320 Toelichting kwaliteitsniveau gemeentelijk vastgoed Woerden - gebouwen

RAADSBESLUIT

D/22/085403

Z/21/024381



Onderwerp: Actualisatie Meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed Woerden 2023-2030

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 14 februari 2023 van:

- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

artikel 147, tweede lid, juncto artikel 108, eerste lid, van de Gemeentewet

b e s l u i t:

1. het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2023-2030 met conditieniveau 3 vast te stellen;
2. met ingang van 2023 een voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed" te vormen;
3. met ingang van 2023 het saldo van de bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" over te hevelen naar de voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed";
4. de dotaties ten behoeve van de voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed" conform het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan vast te stellen en de jaarlijkse stortingen in de reserve Onderhoud gemeentelijk vastgoed vrij te laten vallen;
5. de bestemmingsreserve "onderhoud gemeentelijk vastgoed" op te heffen;
6. de uitgaven voor groot onderhoud jaarlijks te onttrekken uit de voorziening "Groot onderhoud gemeentelijk vastgoed".

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn openbare vergadering, gehouden op

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobeas

V.J.H. Molkenboer

Toelichting totstandkoming kwaliteitsniveau gemeentelijk vastgoed (gebouwen)

Het voorliggende MJOP is opgesteld op basis van de NEN-2767. Op basis van deze norm kan de kwaliteit van het vastgoed op uniforme wijze worden geregistreerd en gedefinieerd. De kwaliteit wordt uitgedrukt in een conditiescore van 1 t/m 6, welke objectief kan worden bepaald voor achtereenvolgens bouw- en installatiedelen, het gebouw of een (deel) portefeuille. Door middel van het vaststellen van de minimale conditiescore als beleidsuitgangspunt (ondergrens ten aanzien van de kwaliteit) kan met een onderhoudsplan worden gestuurd op de kwaliteit van het vastgoed.

In de notitie Materiele Vaste Activa (MVA) van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt aangegeven dat het gemeentelijk vastgoed zo lang mogelijk een bijdrage dient te leveren aan het doel waarvoor zij is aangeschaft c.q. vervaardigd. Met andere woorden: het vastgoed dient zorgvuldig in stand te worden gehouden om enerzijds de realisatie van beleidsdoelstellingen te kunnen continueren en anderzijds kapitaalvernietiging tegen te gaan.

Het in stand houden van vastgoed kan zoals gezegd plaatsvinden op verschillende kwaliteitsniveaus, uitgedrukt in conditiescores. Relevant voor het bepalen van een verantwoord kwaliteitsniveau als beleidsuitgangspunt is de functie die het gebouw vervult bij de realisatie van beleidsdoelstellingen. Er wordt in de regel onderscheid gemaakt tussen twee typen vastgoed: strategisch vastgoed en niet-strategisch vastgoed.

- Strategisch vastgoed wordt direct ingezet ten behoeve van de realisatie van beleidsdoelstellingen. De realisatie hiervan vindt voornamelijk plaats door het huisvesten van (subsidie)partners en de eigen organisatie, die een belangrijke bijdrage leveren aan de Woerdense samenleving. Het is daarom belangrijk dat de functievervulling van de gebouwen zo veel mogelijk wordt geborgd om het gebruiksproces van deze organisaties te ondersteunen. Het is zeer wenselijk dat het gebruik zoveel mogelijk ongehinderd plaats kan vinden.
- Niet-strategisch vastgoed (visiepanen) kan (vooral nog) in portefeuille worden gehouden met de volgende redenen: sloop om een toekomstige ontwikkeling mogelijk te maken, herbestemming, renovatie en verkoop.

De mate van in control zijn ten aanzien van het technisch beheer is een belangrijk aspect en onder meer sterk afhankelijk van het kwaliteitsniveau dat wordt nagestreefd. Vanzelfsprekend is men meer in control naar mate een hoger kwaliteitsniveau wordt nagestreefd, omdat dit de kans op storingen en klachtenonderhoud aanzienlijk verlaagd. Dit is met name van belang bij instandhouding van strategisch vastgoed.

Het beleid is lange tijd geweest om gebouwen in een onderhoudsstaat met conditiescore 3/4 te onderhouden. Dit uitgangspunt is onwenselijk omdat er vanuit de onderliggende systematiek (NEN-2767) geen mogelijkheid bestaat om conditieniveaus te middelen op een element of gebouw als geheel. Bovendien is het gebrekenbeeld van beide conditieniveaus wezenlijk anders. Dit laat te veel ruimte voor interpretatie bij de beoordeling of een bepaald gebrek nog wel of niet acceptabel is. Er moet daarom een keuze gemaakt worden om of conditieniveau 3 of conditieniveau 4 na te streven. In de regel worden alle condities lager dan 3 gezien als het zogenaamde "afkeurniveau". Het is daarom technisch onverantwoord om een conditieniveau na te streven van 4 of lager voor het strategische gemeentelijk vastgoed dat een functie vervult in de realisatie van beleidsdoelstellingen (lees; huisvesten partners en eigen organisatie, beeldbepalende (historische) monumenten etc.).

Het minimaal wenselijke technisch niveau voor dit type vastgoed is daarom conditieniveau 3. Dit ligt anders voor vastgoed waar een visie op rust (niet-strategisch vastgoed): toekomstig sloop object, herbestemming, renovatie en verkoop. Voor deze objecten is het hanteren, al dan niet tijdelijk, van een conditieniveau 4 of lager goed verdedigbaar.

Conclusie

Om bovenstaande uitgangspunten te realiseren is het voorliggende MJOP geactualiseerd met de conditiescore 3 als beleidsuitgangspunt voor het gemeentelijk strategisch vastgoed. Voor de objecten waar een visie op rust is het conditieniveau 4, al dan niet tijdelijk, als beleidsuitgangspunt gehanteerd.

Overzicht conditiescores met toelichting gebrekenbeeld per conditiescore

Hieronder is een overzicht en een toelichting van het gebrekenbeeld per conditiescore gegeven, volgend uit de NEN 2767.

Conditiescore	Omschrijving
1	Uitstekende conditie
2	Goede conditie
3	Redelijke conditie
4	Matige conditie
5	Slechte conditie
6	Zeer slechte conditie

Conditiescore 1 – Geen of zeer beperkte veroudering

Ernstige gebreken, duidelijk waarneembaar en ontstaan door veroudering, mogen niet voorkomen. De bedrijfszekerheid van installaties is gewaarborgd. Installaties functioneren storingsvrij, zonder “kinderziektes” en klachten van de gebruiker.

Gebreken als lichte mechanische beschadigingen kunnen incidenteel worden aangetroffen. Tevens kunnen in geringe mate vuilaanslag (milieu) of bekladding worden aangetroffen. Verder kan onder andere plaatselijk een goed uitgevoerde en duurzame reparatie voorkomen.

De voorkomende gebreken zijn niet bedreigend voor het functioneren van het bouw- of installatiedeel. Gesteld kan worden dat op grond van het totale gebrekenbeeld, het bouw- of installatiedeel in uitstekend en deugdelijk staat is. Dit zeer waarschijnlijk door een gedegen ontwerp, goede detaillering en een goede vakkundige uitvoering. Hierbij voldoen de installaties en bouwdelen op grond van de gebrekenlijsten aan de van toepassing zijnde normen en voorschriften.

Conditiescore 2 – Beginnende veroudering door gebruik, weer en wind

Incidenteel mag zich een gebrek voordoen in de vorm van materiaal aantasting. Onder ongunstige omstandigheden kunnen zich incidenteel problemen voordoen als vocht- en tochtverlast. Dit is dan het gevolg van de enige veroudering van materialen en constructies. Klachten van gebruikers komen slechts bij uitzondering voor. Installaties functioneren in principe storingsvrij waardoor de bedrijfszekerheid is gewaarborgd. Bedrijfsonderbrekingen als gevolg van uitval van installaties etc. vinden daarom niet plaats.

Serieuze gebreken, zoals verweringsverschijnselen, worden slechts plaatselijk gesignaleerd. De bouw- of installatiedelen mogen verder zichtbare vuilaanslag (milieu) vertonen. Ook kunnen zich regelmatig geringe gebreken voordoen in combinatie met goed uitgevoerde en duurzame reparaties.

Ten aanzien het totale gebrekenbeeld geldt dat de bouw- en installatiedelen goed van kwaliteit zijn. Dit past bij een goed ontwerp, goede detaillering, alsook een gedegen uitvoering en montage. De installaties en bouwdelen voldoen op grond van de van toepassing zijnde gebrekenlijsten, voor wat betreft de technische aspecten geheel aan de van toepassing zijnde normen en voorschriften.

Conditie score 3 – Verouderingsproces is op gang gekomen

Slechts plaatselijk mogen ernstige gebreken aan materialen en constructies voorkomen met als gevolg bijvoorbeeld incidentele problemen met vocht- en tochtverlast. Het functioneren van de installaties kan slechts incidenteel worden verstoord. Deze ernstige gebreken mogen echter geen invloed hebben op het functioneren van het bouw- of installatiedeel en het bedrijfsproces die het gebruik van de gebouw en installaties kunnen schaden. De bedrijfszekerheid is derhalve voldoende gewaarborgd.

Gebreken, zoals verwerking, kunnen plaatselijk tot regelmatig optreden. Er kunnen regelmatig goed uitgevoerde en duurzame reparaties worden vastgesteld. Ook kunnen er plaatselijk reparaties worden aangetroffen die slecht dan wel met minder geschikte middelen zijn uitgevoerd. Een bouw- of installatiedeel kan in zijn geheel een zichtbare vuilaanslag (milieu) vertonen.

Ten aanzien van totale gebrekenbeeld kan de technische staat als redelijk worden gekwalificeerd. Dit kan worden veroorzaakt door de kwaliteit van de toegepaste materialen en/of door duidelijke gebreken in ontwerp, detaillering en uitvoering. De installaties en bouwdeelen voldoen op grond van de van toepassing zijnde gebrekenlijsten. Ten aanzien van technische aspecten wordt voldaan aan de van toepassing zijnde normen en voorschriften.

Conditie score 4 – Het verouderingsproces heeft het bouw- of installatiedeel duidelijk in zijn greep

Regelmatig kunnen ernstige gebreken voorkomen aan materialen en constructies voor. Hierdoor kunnen plaatselijk storingen voordoen in de functie van het bouw- of installatiedeel dan wel zijn deze storingen reeds aangetroffen. Gebreken met als gevolg overlast en onbruikbaarheid kunnen dan in het afgelopen jaar meerdere keren zijn aangetroffen. De oorzaak hiervan is veroudering van de materialen en constructies. Dit kan zich uiten in gebreken als lekkages en dergelijke, of zijn al eerder geconstateerd.

Serieuze gebreken met betrekking tot het functioneren van het bouw- of installatiedeel kunnen in aanzienlijke mate voorkomen. Onderdelen kunnen volledig zijn aangetast of zelfs verdwenen. Gebreken van deze aard komen ook bij onderdelen van installaties voor en hebben dan logischer wijze invloed op het functioneren daarvan.

Het aantal klachten met betrekking tot de installaties neemt toe, alsook de storingen als gevolg van veroudering van onderdelen. De bedrijfszekerheid van installaties is hierdoor onvoldoende gewaarborgd waardoor de werking zeker als matig moet worden beoordeeld. Door de gebreken kunnen incidenteel bedrijfsonderbrekingen voorkomen.

Ten aanzien van het totale gebrekenbeeld moeten het betreffende bouw- of installatiedeel als matig worden beoordeeld. Dit kan mede zijn veroorzaakt door structurele fouten in materiaalkeuze, ontwerp en/of uitvoering. De installaties en bouwdeelen voldoen op grond van de van toepassing zijnde gebrekenlijsten. Ten aanzien van de technische aspecten voldoen zij nog slechts ten dele aan de van toepassing zijnde normen en voorschriften.

Conditie score 5 – Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden

In aanzienlijke mate kunnen zich ernstige gebreken voordoen aan materialen, constructies en installaties. De primaire functies van onderdelen die het directe functioneren van het bouw- of installatiedeel beïnvloeden, zijn dan niet meer gewaarborgd. Gebreken die overlast veroorzaken zijn het afgelopen jaar regelmatig aangetroffen. Het functioneren van de installaties is niet meer gewaarborgd met als gevolg dat mogelijk regelmatig bedrijfsonderbrekingen plaats vinden. Storingen als gevolg van serieuze gebreken aan onderdelen van installaties kunnen algemeen voorkomen. Hierdoor ontstaat dan een flinke toename van het aantal klachten.

Het algemene gebrekenbeeld van de bouw- of installatiedelen is slecht. Dit vindt zijn oorzaak in structurele gebreken in de materialen, het ontwerp en/of de uitvoering. Het gevolg hiervan is dat regelmatig storingen in het functioneren van het bouw- of installatiedeel optreden zoals lekkages. De installaties en bouwdeelen zullen hierdoor op grond van de technische aspecten in de gebrekenlijsten, niet meer voldoen aan de van toepassing zijn de normen en voorschriften.

Conditie score 6 – Maximaal gebrekenbeeld

De technische staat van het bouwdeel of de installatie is zodanig slecht dat het niet meer te classificeren is onder conditie 5. Er is sprake van een maximaal gebrekenbeeld en een voortdurende storing van de functievervulling van het bouw- of installatiedeel.