

Onderhoudsbeleid vastgoed gemeente Leiden

Kenmerk: 3517.11.R002.a
Versie: 0.8 Concept
Datum: 1-3-2026

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	SAMENVATTING	3
HOOFDSTUK 2	DEFINITIES.....	4
HOOFDSTUK 3	INLEIDING	5
HOOFDSTUK 4	MISSIE EN VISIE AFDELING VASTGOED.....	6
HOOFDSTUK 5	ONDERHOUDSNIVEAUS	7
5.1	Leegstand / afstoot / sloop.....	7
5.2	Minimum.....	8
5.3	Basis.....	8
5.4	Plus	9
HOOFDSTUK 6	DUURZAAMHEID.....	12
HOOFDSTUK 7	WET- EN REGELGEVING	13

Hoofdstuk 1 Samenvatting

De afdeling Vastgoed heeft op dit moment een vastgoedportefeuille van circa 160 objecten.

Het hebben van vastgoed voor de gemeente is geen doel op zich. De gemeente heeft vastgoed omdat het gemeentelijke doelstellingen faciliteert.

In de objectvisies staat omschreven aan welke organisatiedoelen het gemeentelijk vastgoed een bijdrage kan leveren en hoe dit in de toekomst gemeten en gemonitord kan worden. Hiermee is op strategisch/tactisch niveau richting gegeven aan meerjarige ontwikkeling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Onderhoud van de vastgoedobjecten levert op tactisch en uitvoerend niveau een belangrijke bijdrage aan de dynamiek van de portefeuille.

De gewenste kwaliteit van het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed draagt bij aan het leveren van toegevoegde waarde. Om de maximale toegevoegde waarde te realiseren is de uitvoering van onderhoud noodzakelijk. De onderhoudsstrategie geeft op tactisch en operationeel niveau kaders voor de gewenste prestaties en kwaliteitsniveaus van de gemeentelijke vastgoedobjecten. Kostenefficiëntie, toepasbaarheid en verduurzaming spelen in dit kader een prominente rol. Het is de opmaat naar de vertaling van gestelde eisen en wensen in een programma van eisen voor de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden (geborgd in contracten).

Hoofdstuk 2 Definities

Correctief onderhoud	Incidentele werkzaamheden voor het opheffen van storingen en het verhelpen van klachten en onvoorziene omstandigheden ten aanzien van gebouw- en installatiedelen.
Planmatig onderhoud	Het geheel herstellen van de conditie van gebouw- en installatiedelen van een object bij aanvang van en tijdens een gebruikperiode, waarbij het gebouw wordt aangepast aan het bestaande eisenpatroon. Het betreft 100% herstel- en/of vervangactiviteiten na het verstrijken van de technische levensduur van gebouw- en/of installatiedelen.
Preventief onderhoud	Werkzaamheden die de kwaliteitsvermindering van gebouw- en installatiedelen vertragen. Het gaat hierbij om periodieke, preventieve werkzaamheden en werkzaamheden als gevolg van wettelijke verplichte keuringen.
Instandhoudingsonderhoud	Het binnen een planperiode in stand houden van de huidige kwaliteit van bouw- en of installatiedelen van het object op basis van gelijkblijvende gebruikseisen en/of wet- en regelgeving. Instandhoudingsonderhoud omvat al het correctief -, preventief -en planmatig onderhoud dat wordt uitgevoerd aan een object in een planperiode.

Hoofdstuk 3 Inleiding

Het hebben van vastgoed is voor de gemeente geen doel op zich. De gemeente heeft vastgoed omdat het hiermee gemeentelijke doelstellingen wil faciliteren. Het vastgoed dient een 'bijdrage' of 'toegevoegde waarde' te leveren aan het realiseren van deze gemeentelijke doelen. Onderhoud van de vastgoedobjecten levert op tactisch en operationeel niveau een belangrijke bijdrage aan de dynamiek van de portefeuille.

De onderhoudsstrategie geeft op tactisch en uitvoerend niveau kaders voor de gewenste prestaties en kwaliteitsniveaus van de gemeentelijke vastgoedobjecten. Kostenefficiëntie en het hierbij zo doelmatig mogelijk inzetten van de (financiële) middelen is een belangrijk uitgangspunt.

Dit vertaalt zich in vier onderhoudskwaliteitsniveaus, te weten: leegstand, minimum, basis en plus.

Hoofdstuk 4 Missie en visie afdeling Vastgoed

Om de gemeentelijke doelen te kunnen realiseren is er een missie en een visie opgesteld door de afdeling Vastgoed. Onderstaand zijn de missie en de visie omschreven.

Missie

Wij dragen op klantgerichte en professionele wijze zorg voor het beheer en de exploitatie van het gemeentelijk vastgoed, ten behoeve van een op de klant afgestemde werk- of verblijfsomgeving, waarmee we optimaal bijdragen aan het gemeentelijk beleid.

Visie

Onze visie geeft onze ambitie voor de toekomst weer:

- Wij dragen actief bij aan een prettige en gevarieerde accommodaties en werkomgeving voor de ambtelijke organisatie, waarbij: schoon, heel en veilig passend centraal staat.
- Wij zijn een klantgericht en flexibel team en dragen als regisseur zorg voor de vastgoedbeheertaken.
- We handelen vanuit een vraaggerichte houding, streven naar samenwerking en treden als één geheel naar buiten toe.
- Wij zetten ons in voor een continue verbetering en het toevoegen van waarde (kwaliteit) binnen het vastgoed.
- Verduurzaming van ons eigen maatschappelijk vastgoed.

Doelen onderhoudsstrategie

De onderhoudsstrategie kent de onderstaande doelen:

- Duidelijkheid: De onderhoudskwaliteitsniveaus geven duidelijkheid over het niveau van onderhoud dat gebruikers mogen verwachten en daarmee over het uiterlijk van de gebouwen en (sport)terreinen.
- Financiële sturing: De onderhoudskwaliteitsniveaus maken het efficiënt benutten van en het sturen op onderhoudsbudgetten mogelijk. Onderhoud dat niet noodzakelijk is wordt niet uitgevoerd en daar waar dit is afgesproken wordt extra onderhoud uitgevoerd.
- Uitvoeringskaders: Op basis van de afgesproken onderhoudskwaliteitsniveaus wordt het moment van het uitvoeren van onderhoud bepaald. Dit is het kader waarbinnen de projectmanagers technisch beheer hun werkzaamheden uitvoeren en waarvoor contractafspraken worden gemaakt met de onderhoudspartijen.

In hoofdstuk 3 wordt het verschil tussen de onderhoudskwaliteitsniveaus omschreven.

Hoofdstuk 5 Onderhoudsniveaus

De verschillen tussen de onderhoudsniveaus worden op vier thema's beschreven: veiligheid en gezondheid, continuïteit bedrijfsvoering, esthetiek en financieel.

	Leegstand	Minimum	Basis	Plus
	Veiligheid en gezondheid			
<i>Wet- en regelgeving</i>	√	√	√	√
	Continuïteit bedrijfsvoering			
<i>Gebruik van het gebouw</i>	nvt	kan gedurende enige tijd verstoord zijn	kan gedurende korte tijd verstoord zijn	is slechts in uitzonderlijke gevallen verstoord
<i>Vervangingen</i>	reactief: Ter voorkoming van kapitaal vernietiging	reactief: Wanneer gebouwonderdeel defect is	proactief: Op basis van theoretische levensduur of naar aanleiding van toenemende	proactief: Iets eerder dan verwachte levensduur of naar aanleiding van
	Esthetiek			
<i>Vervuiling</i>	aanwezig	aanwezig	aanwezig	beperkt aanwezig
<i>Veroudering</i>	grote mate	grote mate	enige mate	beperkte mate
	Financieel			
<i>Kans op klachten en</i>	nvt	groot	gemiddeld	klein
<i>Mate van gepland</i>	geen	klein	gemiddeld	groot

Uitgangspunt in alle onderhoudsniveaus is dat efficiënt en doelmatig wordt omgegaan met middelen. Waar mogelijk worden uitgaven niet eerder gedaan dan deze noodzakelijk zijn.

5.1 Leegstand / afstoot / sloop

In deze categorie is het van de situatie afhankelijk wat exact gedaan wordt.

De focus ligt in het minimumniveau op veiligheid en gezondheid. Onderhoud wordt alleen uitgevoerd als dit echt noodzakelijk is om het gebouw veilig te houden in lege toestand.

Onderhoudsactiviteiten bestaan uit wettelijk noodzakelijk onderhoud en onderhoud dat nodig is om gevolgschade (en daarmee gepaard gaande kosten) te voorkomen.

Veiligheid en gezondheid

Wettelijk verplicht onderhoud wordt 100% uitgevoerd in relatie tot een leegstaand gebouw. Reparaties alleen direct uitgevoerd indien er gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

Continuïteit bedrijfsvoering

Onderhoud wordt reactief uitgevoerd; er wordt alleen tot vervanging overgegaan wanneer iets defect is en noodzakelijk voor de veiligheid. Aan reparatieverzoeken wordt een lagere prioriteit gegeven dan bij de overige kwaliteitsniveaus.

Esthetiek

Objecten met het minimumniveau kunnen zichtbare sporen van veroudering of vervuiling vertonen. Er worden geen reinigingsactiviteiten uitgevoerd.

Financieel

Vaste kosten bestaan uit de structureel noodzakelijke kosten voor wettelijk verplicht onderhoud, zoals verplichte keuringen. Er wordt in principe geen preventief jaarlijks onderhoud gedaan. Variabele kosten kunnen ontstaan voor het verhelpen van storingen en het vervangen van gebouw- of installatiedelen wanneer deze in het kader van de veiligheid of ter voorkoming van kapitaal vernietiging nodig zijn (bijvoorbeeld lekkage in een gebouw wat verkocht gaat worden).

5.2 Minimum

De focus ligt in het minimumniveau op veiligheid en gezondheid. Onderhoud wordt alleen uitgevoerd als dit echt noodzakelijk is. Onderhoudsactiviteiten bestaan uit wettelijk noodzakelijk onderhoud en onderhoud dat nodig is om gevolgschade (en daarmee gepaard gaande kosten) te voorkomen.

Veiligheid en gezondheid

Wettelijk verplicht onderhoud wordt 100% uitgevoerd. Reparaties worden direct uitgevoerd omdat er anders gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

Continuïteit bedrijfsvoering

Onderhoud wordt reactief uitgevoerd; er wordt alleen tot vervanging overgegaan wanneer iets defect is. Aan reparatieverzoeken wordt een lagere prioriteit gegeven dan bij de overige kwaliteitsniveaus.

Esthetiek

Objecten met het minimumniveau kunnen zichtbare sporen van veroudering of vervuiling vertonen. Er worden geen reinigingsactiviteiten uitgevoerd.

Financieel

Vaste kosten bestaan uit de structureel noodzakelijke kosten voor wettelijk verplicht onderhoud, zoals verplichte keuringen, jaarlijks onderhoud, etc. Variabele kosten voor het verhelpen van storingen en het vervangen van gebouw- of installatiedelen wanneer deze defect raken.

De reservering van budgetten voor onvoorziene kosten is daarmee relatief hoog in €/m², de kans dat de budgetten daadwerkelijk worden uitgegeven is echter over het algemeen laag.

5.3 Basis

In het basisniveau wordt de onderhoudsfocus verbreed met functionaliteit en continuïteit van de bedrijfsvoering. Onderhoudsactiviteiten bestaan uit wettelijk noodzakelijk onderhoud en onderhoud dat nodig is om gevolgschade (en daarmee gepaard gaande kosten) te voorkomen. Hiernaast ook uit onderhoud naar aanleiding van de staat van het gebouw of de installaties om ervoor te zorgen dat continuïteit van de bedrijfsvoering is geborgd.

Veiligheid en gezondheid

Wettelijk verplicht onderhoud wordt 100% uitgevoerd. Reparaties worden direct uitgevoerd omdat er anders gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

Continuïteit bedrijfsvoering

Er wordt proactief onderhoud uitgevoerd aan die gebouw- en installatiedelen die nodig zijn voor de continuïteit van de bedrijfsvoering. Vervangingen van installaties vinden plaats op basis van een vooraf afgesproken levensduur of indien het aantal storingen te veel toeneemt. Wanneer een verwarmingsinstallatie bijvoorbeeld oud wordt of veel storingen gaat vertonen wordt een vervanging ingepland. Hierdoor wordt het risico dat de verwarming stuk gaat en het een paar dagen niet doet verkleind. Onderhoud aan gebouw- of installatiedelen die niet kritisch zijn voor de bedrijfsvoering wordt reactief uitgevoerd of volgens de afspraken die hier op esthetisch vlak over zijn gemaakt. Aan reparatieverzoeken wordt een gemiddelde prioriteit gegeven.

Esthetiek

Objecten met het basisniveau kunnen enige mate van vervuiling of sporen van veroudering vertonen. Er worden geen reinigingsactiviteiten uitgevoerd tenzij er groot onderhoud wordt uitgevoerd.

Financieel

Vaste kosten bestaan uit de structureel noodzakelijke kosten voor wettelijk verplicht onderhoud, kosten om de bedrijfszekerheid te kunnen waarborgen, zoals het verrichten van (extra) preventieve onderhoudsbeurten en groot onderhoudsactiviteiten. Variabele kosten betreffen de kosten voor het verhelpen van storingen en incidenteel het vervangen van gebouw- en installatiedelen wanneer deze defect raken. De reservering van budgetten voor onvoorziene kosten is daarmee gemiddeld in €/m², de kans dat de budgetten daadwerkelijk worden uitgegeven is reëel.

5.4 Plus

De onderhoudsfocus verbreed in het plus niveau verder richting esthetiek en de bedrijfsvoering. Onderhoudsactiviteiten bestaan uit wettelijk noodzakelijk onderhoud en onderhoud dat nodig is om gevolgschade (en daarmee gepaard gaande kosten) te voorkomen. Hiernaast ook uit onderhoud naar aanleiding van de staat van het gebouw of de installaties om ervoor te zorgen dat continuïteit van de bedrijfsvoering is geborgd. Ten slotte worden onderhoudsactiviteiten uitgevoerd waarmee wordt voorkomen dat sporen van veroudering of vervuiling optreden.

Veiligheid en gezondheid

Wettelijk verplicht onderhoud wordt 100% uitgevoerd. Reparaties worden direct uitgevoerd omdat er anders gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

Continuïteit bedrijfsvoering

Er wordt proactief onderhoud uitgevoerd aan de gebouw- en installatiedelen. Vervangingen van installaties worden ingepland op basis van vooraf afgesproken levensduur of indien het aantal storingen te veel toeneemt, ook al functioneert het te vervangen onderdeel nog goed. Het risico dat installaties uitvallen wordt zo veel mogelijk beperkt, waardoor de kans dat bijvoorbeeld een verwarmingsinstallatie niet werkt, zo klein mogelijk wordt. Aan reparatieverzoeken wordt een hogere prioriteit gegeven dan bij de andere kwaliteitsniveaus.

Esthetiek

Objecten met het plus niveau vertonen vrijwel geen vervuiling. Er worden buiten groot onderhoud, ook reinigingsactiviteiten uitgevoerd. Er kan, slechts in beperkte mate, sprake zijn van enige sporen van veroudering.

Financieel

Vaste kosten bestaan uit de structureel noodzakelijke kosten voor wettelijk verplicht onderhoud, geplande kosten om de bedrijfszekerheid te kunnen waarborgen, zoals extra onderhoudsactiviteiten om storingen te voorkomen en groot onderhoudsactiviteiten en kosten voor esthetisch onderhoud, zoals reinigingsactiviteiten.

Variabele kosten betreffen de kosten voor het verhelpen van storingen en incidenteel het vervangen van gebouw- en installatiedelen wanneer deze defect raken.

De reservering van budgetten voor onvoorziene kosten is daarmee hoger in €/m², omdat reparaties sneller moeten worden uitgevoerd. De kans dat de budgetten daadwerkelijk worden uitgegeven is reëel.

Welke interne en externe factoren spelen een rol?

Bij het opstellen van deze onderhoudsstrategie is rekening gehouden met interne en externe factoren. Het gaat hierbij om het inkoop- en aanbestedingsbeleid (waaronder aanbesteding en contractvorming), wet- en regelgeving (bijvoorbeeld periodieke keuringen brandveiligheid, elektrische installaties), duurzaamheid (wetgeving en eigen ambities klimaat) en de interne organisatie (waaronder beleidsdoelstellingen en objectvisies).

Het voorgenoemde impliceert dat de onderhoudsstrategie een dynamisch karakter heeft. Een aantal van deze interne -en externe factoren worden hierna toegelicht.

Hoofdstuk 6 Duurzaamheid

Onder duurzaamheid verstaat de gemeente Leiden de verschillende vraagstukken omtrent de energietransitie, de transitie naar een circulaire economie, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Duurzaamheid wordt voor een groot gedeelte ingegeven door diverse (internationale) wet- en regelgeving die continue in ontwikkeling is. Enerzijds ingegeven door klimaatproblematiek anderzijds begrensd door de huidige stand der techniek. Hiernaast is duurzaamheid ook een actueel politiek thema.

In 2026 worden er voor de vastgoedobjecten van de afdeling Vastgoed duurzame meerjaren onderhoudsbegrotingen opgesteld. De objectvisies en de in hoofdstuk 3 benoemde onderhoudsniveaus bepalen welke duurzaamheidsmaatregelen worden opgenomen in de duurzame meerjaren onderhoudsbegrotingen (conform de inspectieleidraad). Het uitgangspunt is dat op natuurlijke momenten, waar mogelijk, verduurzaming plaatsvindt.

In de toekomst zullen mogelijk projectmatige duurzaamheidsactiviteiten (investeringen) naar aanleiding van het duurzaamheidsbeleid gemeentelijk vastgoed worden geformuleerd aan de hand van haalbaarheidsonderzoeken. Hiervoor worden businesscases opgesteld en adviezen geschreven op basis waarvan de bestuurlijke besluitvorming kan plaatsvinden.

Hoofdstuk 7 Wet- en regelgeving

In Nederland dient al het vastgoed te voldoen aan het geldende bouwbesluit ten tijde van de bouw van het object. Daarnaast stellen veel gemeenten in Nederland nog aanvullende eisen aan vastgoed, welke worden vastgelegd in een gemeentelijke bouwverordening. Het gaat hierbij om alle activiteiten (werkzaamheden) en voorzieningen die nodig zijn in of aan het object om te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Werkzaamheden die nodig zijn om te voldoen aan wet- en regelgeving vallen in een reguliere situatie onder het instandhoudingsonderhoud. Om als gemeente Leiden in control te zijn ten aanzien van wet- en regelgeving wordt het systeem Planon in gebruik genomen. In dit systeem worden vanuit verschillende perspectieven (liftinstallatie, elektra-installatie, veiligheidsvoorzieningen, etc.), op basis van wetgeving maatregelen gepland en de benodigde documenten opgeslagen.

Indien wet- en regelgeving wijzigt kan het zijn dat instandhoudingsonderhoud hier niet meer in voorziet en er noodzaak ontstaat om een investering te plegen.