

Beheerplan gemeentelijk vastgoed 2025 t/m 2029



Beheerplan gemeentelijk vastgoed 2025 t/m 2029
Duurzaam Meerjarig onderhoudsplan met financiële consequenties
Auteur
D. (Dave) de Ruiter
November 2024

Inhoud

1. INLEIDING	3
1.1 AANLEIDING	3
1.2 DOEL	3
1.3 LEESWIJZER	3
2. EVALUATIE BEHEERPERIODE 2020-2024	4
2.1 ALGEMEEN	4
3. INVENTARISATIE EN ANALYSE	5
3.1 HUIDIG AREAAL	5
3.2 HUIDIGE KWALITEIT	5
4. KADERS EN RICHTLIJNEN	7
4.1 WET EN REGELGEVING	7
4.2 GEMEENTELIJK BELEID	8
5. AMBITIE	9
5.1 HET BEHEERPROCES	9
5.1.1 Jaarlijks onderhoud	9
5.1.2 Planmatig of groot onderhoud	9
5.1.3 Functioneel onderhoud	9
5.1.4 Complete vervanging	10
5.2 BEHEERSTRATEGIE	10
5.2.1 Algemeen	10
5.2.2 Complexstrategie	10
5.2.3 MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP)	10
5.2.4 DuurzaamMeerJarenOnderhoudsPlan (DMJOP)	11
5.2.5 Jaarplan	12
5.3 ACTUALISATIE AREAAL GEMEENTELIJK VASTGOED	12
5.4 KANTTEKENINGEN	13
6. DUURZAAMHEID	14
6.1 ALGEMEEN	14
6.2 ENERGIELABELS	14
6.3 FINANCIERING VERDUURZAMING GEMEENTELIJK VASTGOED	14
7. ONDERHOUDSSTRATEGIE	16
7.1 ALGEMEEN	16
7.2 RISICO'S ONDERHOUDSCATEGORIEËN GEMEENTELIJK VASTGOED	17
8. FINANCIËN	18
8.1 VERDELING VAN DE TOTALE KOSTEN	18
8.2 FINANCIËEL KADER	19
8.3 BEGROTING 2025-2029	20
8.4 VOORZIENING VASTGOED	20
8.5 KANTTEKENINGEN	21
Bijlagen	
1. Toelichting complexstrategie	
2. Overzicht complexstrategie per complex	

1. Inleiding

Voor u ligt het beheerplan vastgoed 2025-2029 van de gemeente Beuningen. De gemeente heeft 26 gebouwen in onderhoud waarvan 22 gebouwen in eigendom. Het vastgoed wordt gebruikt voor verschillende doeleinden zoals het uitoefenen van sportactiviteiten, het huisvesten van scholen, verenigingen en de gemeentelijke organisatie en het uitvoeren van sociale-culturele activiteiten. Vier gebouwen zijn niet in eigendom van de gemeente. De gemeente is wel verantwoordelijk voor het groot onderhoud van deze gebouwen. Onder het vastgoed vallen zes rijksmonumenten en één gemeentelijk monument.

1.1 Aanleiding

Het beheerplan geeft inzicht in de kwaliteit van gemeentelijk vastgoed en de middelen die nodig zijn om het areaal op een doelmatige en kosten efficiënte wijze op peil te houden. Dit document is een kader voor de gemeente Beuningen om het beheer en onderhoud planmatig te kunnen uitvoeren. Met dit beheerplan wordt de kwaliteit van het gemeentelijk vastgoed bewaakt en worden de kosten die nodig zijn om het gemeentelijk vastgoed in conditie (wat betreft functionaliteit, veiligheid en onderhoud) te houden inzichtelijk gemaakt.

De gemeente Beuningen is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed. In diverse wetten is vastgelegd waaraan de gebouwen moeten voldoen. De gemeente is als beheerder verantwoordelijk voor het uitvoeren van voldoende onderhoud. Bij geschillen is zij verplicht aan te tonen dat inspectie en onderhoud met optimale zorg is uitgevoerd.

1.2 Doel

Het doel van het beheerplan vastgoed is inzicht te geven in de activiteiten die nodig zijn voor het beheer van het gemeentelijk vastgoed. Dit beheer is gericht om de gemeentelijke gebouwen op een redelijk kwaliteitsniveau te onderhouden (volgens NEN 2676) zodat de functie optimaal wordt vervuld en de gebouwen voor de gebruikers veilig zijn. Wij voeren het beheer en onderhoud uit op een kosten efficiënte manier.

Het beheer en onderhouden van het vastgoed is daarnaast gericht om het gemeentelijk vastgoed in 2040 gemiddeld energie neutraal te hebben.

1.3 Leeswijzer

Voor de opbouw van het beheerplan vastgoed 2025-2029 is onderstaande volgorde gehanteerd waarbij elk hoofdstuk logischerwijs volgt op het voorgaande:

- In hoofdstuk 2 is een beknopte evaluatie opgenomen over de afgelopen vier jaar;
- In hoofdstuk 3 is inzicht gegeven in de kwaliteit en kwantiteit van het gemeentelijk vastgoed;
- In hoofdstuk 4 zijn de kaders en richtlijnen omschreven op basis waarvan het gemeentelijk vastgoed wordt beheerd.
- In hoofdstuk 5 is geformuleerd hoe wij het gemeentelijk vastgoed willen gaan beheren;
- In hoofdstuk 6 is aandacht besteed aan het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed;
- In hoofdstuk 7 is de onderhoudsstrategie nader toegelicht
- In hoofdstuk 8 is tenslotte in beeld gebracht hoeveel geld er nodig is om het klein en groot onderhoud en de duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren.

2. Evaluatie beheerperiode 2020-2024

2.1 Algemeen

In de afgelopen vier jaar zijn alle noodzakelijke beheermaatregelen om de gebouwen veilig en functioneel te houden uitgevoerd. Hoofdzakelijk is correctief onderhoud uitgevoerd. Dit betekent dat onderhoud op basis van meldingen en storingen is opgepakt. Groot onderhoud is in beperkte mate uitgevoerd. Het gevolg van deze aanpak is dat de algehele kwaliteit van het areaal achteruit is gegaan omdat de gebouwen ouder zijn geworden. Naast correctief onderhoud zijn verschillende duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd o.a. het plaatsen van zonnepanelen bij MFA Ewijk, het aanbrengen van ledverlichting in het gemeentehuis en het aanbrengen van ledverlichting in een deel van sporthal de Tinnegieter.

Het vastgoedbestand is door de jaren heen veranderd, verschillende panden zijn afgestoten en er zijn panden toegevoegd aan de vastgoedportefeuille. Zo is de Ruyterschool gesloopt, is de basisschool De Triangel verbouwd tot een woonzorglocatie, basisschool De Duivendonck is verbouwd tot een appartementencomplex en de voormalige bibliotheek is nu een sportschool. Voorbeelden van nieuwe panden welke in het bezit van de gemeente zijn gekomen zijn toiletgebouw bij speeltuin de Kindervreugd, twee schoolwoningen aan de Wolfsbossingel te Beuningen en een woonhuis aan de van Heemstraweg te Ewijk.

De voorziening Vastgoed is de afgelopen jaren niet geheel aangewend. Correctief onderhoud kost in de regel minder dan groot onderhoud. En juist het groot onderhoud, zoals schilderen of het vervangen van installaties, is beperkt uitgevoerd. De oorzaak hiervan is voor een deel een gevolg van de coronacrisis. Hierdoor was het gedurende een langere periode niet toegestaan om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Daarnaast was het ontbreken van voldoende personele capaciteit om de werkzaamheden voor te bereiden en uit te zetten een knelpunt.



Molenhuis in Beuningen

3. Inventarisatie en analyse

3.1 Huidig areaal

De gemeente heeft vastgoedbezit niet als op zichzelf staand doel, vastgoedbezit is gekoppeld aan functionaliteit. Vastgoed is nodig om de bestuurlijke en ambtelijke organisatie te huisvesten, de uitvoering van wettelijke taken mogelijk te maken en om maatschappelijke en ruimtelijke beleidsdoelen te realiseren. De panden die daarvoor nodig zijn, brengen we onder in een portefeuille. Daarin maken we onderscheid tussen drie hoofdgroepen, te weten:

- *Strategisch vastgoed;*
- *Maatschappelijk vastgoed;*
- *Historisch vastgoed.*

Daarnaast heeft de gemeente overige vastgoed. Dit overige vastgoed valt niet binnen de kernportefeuille, daarmee wordt het vastgoed bedoeld dat niet (meer) nodig is om beleidsdoelen te realiseren of om de eigen organisatie te huisvesten. Daarbij kan het gaan om gebouwen die worden afgestoten of waarover besloten is om het pand voor bepaalde tijd nog wel te handhaven, maar zonder daarbij behorend beleid. In bijlage 1.0 is een overzicht met alle gebouwen opgenomen.

3.2 Huidige kwaliteit

In de onderstaande tabel is de huidige kwaliteit van het gemeentelijk vastgoed aangegeven. Bij het bepalen van de kwaliteit is gebruik gemaakt van NEN2767, de kwaliteit wordt uitgedrukt in cijfers waarbij 1 uitstekend is en 6 zeer slecht. Aangegeven is ook of het strategisch (S), maatschappelijk (M), historisch (H) of overig (O) vastgoed betreft. In de laatste kolom is het huidige energielabel opgenomen.

	Object		Huidige kwaliteit conform NEN2767	Energielabel
1	Gemeentehuis	S	3	A
2	Gemeentewerf hoofdgebouw	S	3	C
3	Gemeentewerf berging wasplaats	S	2	F
4	Gemeentewerf KCA depot	S	2	F
5	Gemeentewerf nieuwe loods	S	1	A
6	Gemeentewerf stalling zoutstrooimateriaal	S	2	F
7	Gemeentewerf zoutdepot	S	3	F
8	Klavervier	M	3	D
9	Sporthal De Tinnegieter	M	3	E
10	Zwembad De Plons	M	4	C
11	MFA Kloosterhof	M	2	A
12	MFA 't Hart	M	2	A++
13	Toiletgebouw speeltuin Kindervreugd	M	2	G
14	Dierenverblijf De Hosterd	M	4	G
15	Openluchtzwembad De Tuimelaar	M	3	G
16	Dorpshuis De Paulus	M	2	G
17	Soc. Cult. centrum De Lèghe Polder	M	3	-

18	Molenhuis	H	2	F
19	Standerdmolen De Haag	H	2	n.v.t.*
20	Beltmolen Beatrix	H	2	n.v.t.*
21	Toren Blanckenburg	H	3	n.v.t.*
22	Toren begraafplaats	H	2	n.v.t.*
23	Toren begraafplaats	H	2	n.v.t.*
24	Mausoleum	H	4	n.v.t.*
25	Entreegebouw begraafplaats Haagrove	O	2	F
26	Voormalig schoolgebouw Rijstveld	O	3	A
27	Kringloopwinkel Erzitligtietsbijwa	O	4	G
28	Pandahara	O	3	D
29	Voorm. Schoolwoningen Wolfsbossingel	O	2	D
30	ARN gebouw (pergola)	O	3	n.v.t.**
31	Berging volkstuinten	O	2	G
32	Woonhuis	O	3	F
33	scoutinggebouw	O	2	D
34	scoutinggebouw	O	2	D
35	Bergingen Wilgenoord	O	3	E
n.v.t.* = geen energielabel nodig volgens artikel 6.28 BbL				
n.v.t.** = een pergola				

Tabel 1.0 – overzicht kwaliteit gemeentelijk vastgoed

Uit het overzicht is op te maken dat vier complexen van matige kwaliteit zijn, van 13 complexen is de kwaliteit redelijk, 17 complexen zijn goed en één complex is van uitstekende kwaliteit.

4. Kaders en richtlijnen

De landelijke wet- en regelgeving en aanvullend het gemeentebestuur vormen het kader waarbinnen het beheer van het gemeentelijk vastgoed moet worden uitgevoerd.

4.1 Wet en regelgeving

Burgerlijk Wetboek

De gemeente is, vanuit haar rol als eigenaar/beheerder, op basis van het Burgerlijk Wetboek aansprakelijk voor schade die gebruikers oplopen door onveilige situaties. De beheerder kan aansprakelijk worden gesteld voor schade die iemand lijdt als gevolg van gebreken in, aan en om een gebouw. Dit betekent dat een gedegen onderhoudsbeleid, regelmatige inspecties en een goed werkend systeem van beheer onmisbaar zijn.

Woningwet

Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar/beheerder dat een gebouw voldoet aan de technische, van toepassing zijnde, voorschriften, zoals opgenomen in de laatste versie van het Bouwbesluit. Als gebouwen niet voldoen, is dat een onrechtmatige daad. Dit houdt in dat er proactief gecontroleerd moet worden of gebouwen voldoen aan deze voorschriften.

Besluit bouwwerken leefomgeving (vallend onder de Woningwet)

Een gebouw moet te allen tijde voldoen aan de minimale eisen die de Woningwet stelt. Verder zijn er nog andere redenen om gebouwen te toetsen, te weten:

- Er zijn reparaties nodig in het kader van de veiligheid.
- Er vinden veranderingen of renovaties plaats.
- Het einde van de technische levensduur is bereikt.
- Het vermoeden bestaat dat er onvoldoende sterkte in de bouwconstructie is (constructieve veiligheid).
- Er is een verandering in het gebruik, belastingen en omgeving (functiewijziging).
- Er vindt een routinematige beoordeling plaats.

Bovengenoemde aandachtsgebieden worden geborgd tijdens de periodieke, visuele inspecties ten behoeve van het Duurzaam MeerJarenOnderhoudsPlan (DMJOP).

Besluit Begrotingen en Verantwoording (BBV)

Om het financieel toezicht op gemeenten doelmatig te kunnen uitvoeren, is een reglement opgesteld om de gemeentelijke begrotingen uniform op te stellen. Dit reglement heet Besluit Begrotingen en Verantwoording (BBV). Hierin zijn ook definities beschreven rond het begroten en onderverdelen van onderhoud aan kapitaalgoederen. Gebouwen vallen ook onder deze kapitaalgoederen. Vanuit het BBV wordt de volgende indeling gemaakt:

- Onderhoud, zowel klein als groot onderhoud: lasten voor de instandhouding die in de jaarrekening (exploitatierekening) worden opgenomen;
- Investerings, waaronder ook integrale vervangingen: deze worden geactiveerd en in de balans opgenomen.

De financiële verordening art. 212 Gemeente Beuningen schrijft voor dat eens in de vijf jaar het DMJOP geactualiseerd moet worden. Voor deze actualisatie van het MJOP is het gemeentelijk vastgoed in de maanden maart t/m juni 2024 geïnspecteerd.

4.2 Gemeentelijk beleid

Beleid

In 2021 zijn de uitgangspunten voor het Vastgoedbeleid vastgesteld. Op basis van deze uitgangspunten wordt jaarlijks afgewogen welke onderhoudsmaatregelen worden uitgevoerd aan welk pand, gebaseerd op de meest recente ontwikkelingen rondom het vastgoed.



MFA Kloosterhof in Weert

Duurzaamheid

Voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed vallen we terug op het Duurzaamheidsbeleid van de gemeente, vastgesteld in 2021. Hierin heeft de gemeente de ambitie vastgelegd om in 2040 gemiddeld energieneutraal te zijn. De nationale en provinciale ambitie zijn om in 2050 nagenoeg energieneutraal te zijn. Wij gebruiken dan vrijwel geen fossiele brandstoffen meer in Nederland. De gemeente Beuningen sluit zich hierbij aan en heeft haar eigen duurzaamheidsdoelstellingen ambitieuzer ingestoken.

5. Ambitie

5.1 Het beheerproces

Gebouwen slijten voortdurend door gebruik (slijtage) en door blootstelling aan weer en wind. Het gevolg hiervan is dat de technische kwaliteit van het gebouw in al zijn onderdelen achteruit gaat en dat de functie die het gebouw moet vervullen in gedrang komt. Onderhoud is erop gericht om een gebouw in een zodanige technische staat te houden of te brengen, dat de functie die aan het gebouw is toegewezen behouden blijft. We spreken hier over levensloopbestendig en duurzaam onderhoud.

Onderhoud van een gebouw heeft onder andere betrekking op schilderwerk (binnen en buiten, hout, metaal en beton), installaties (cv, ventilatie, liften e.d.), elektrische leidingen, dak herstel, dakgoten en hemelwaterafvoeren, hang- en sluitwerk, riolering en op verschillende reparaties (hout, beton, metselwerk, voegwerk e.d.).

Bij het beheer en onderhoud van vastgoed wordt onderscheid gemaakt tussen klein en groot onderhoud.

5.1.1 Klein onderhoud

Het klein onderhoud omvat zowel het preventief onderhoud als het correctief onderhoud. Preventief onderhoud, contractonderhoud, heeft als doel het voorkomen van schade, gebreken en ongemak op een later moment. Afhankelijk van de gemaakte afspraken in de huurcontracten zorgt de gemeente voor het herstel- en klachtenonderhoud en correctief onderhoud. Voor het klein onderhoud worden in de regel met verschillende bedrijven contracten afgesloten voor bijvoorbeeld installatie onderhoud, gevel- en dak onderhoud. De kosten voor het klein onderhoud zijn jaarlijks terugkerend en komen ten laste van de exploitatie.

5.1.2 Planmatig of groot onderhoud

We spreken van planmatig (of groot) onderhoud, als werkzaamheden bedoeld zijn om bouw- en installatie delen waarvan de technische staat geleidelijk is verminderd, weer op een aanvaardbaar niveau te brengen. Planmatig onderhoud wordt uitgevoerd om kwaliteitsverlies te voorkomen. Een voorbeeld hiervan is het aanbrengen van nieuw schilderwerk ter bescherming van het houtwerk. Van veel onderdelen van een gebouw is ongeveer bekend op welke termijn onderhoud nodig is. Dit wordt ingepland in een Duurzaam MeerJarenOnderhoudsPlan (DMJOP). Aan de hand van jaarlijkse gebouwinspecties wordt bepaald of deze verwachtingen juist zijn. Met andere woorden: wat is de technische urgentie van de geplande werkzaamheden? Dit betekent dat in de praktijk, werkzaamheden uit het DMJOP zowel naar voren als naar achteren geschoven kunnen worden. Voor het groot onderhoud wordt jaarlijks een bedrag gestort in de voorziening. De kosten voor groot onderhoud zijn vooraf in te schatten op basis van kengetallen. De planning is gebaseerd op de theoretische levensduur van de elementen waaruit een pand of object is opgebouwd. Om de levensduur van een element te verlengen zijn er cycli van onderhoud gekoppeld aan deze elementen. En voorbeeld hiervan is het schilderen van houten kozijnen. Als een element aan het einde van zijn levensduur is, wordt deze vervangen. De cycli van onderhoud en de vervangingsmomenten met de bijbehorende kosten zijn opgenomen in het DMJOP.

5.1.3 Functioneel onderhoud

Er is sprake van functioneel onderhoud wanneer door veranderde wet- of regelgeving of door wensen van de gebruikers aanpassingen noodzakelijk of wenselijk zijn. Het aanbrengen van ledverlichting in het gemeentehuis en in een deel van sporthal de Tinnegieter zijn hier voorbeelden van. Ook moet de gemeente voldoen aan de energiebesparingsplicht. De energiebesparingsplicht is een wettelijke verplichting voor bedrijven in Nederland die een bepaald niveau van energie

verbruiken. Bedrijven met een elektriciteitsverbruik van meer dan 50.000 kWh of een aardgasverbruik van meer dan 25.000 m³ vallen onder deze verplichting en moeten verduurzamen.

5.1.4 Complete vervanging

Complete vervanging – hierbij gaat het om de totale vervanging van een gebouw of gebouwdeel omdat dagelijks en planmatig onderhoud het pand of een deel van het pand niet meer in een bruikbare, duurzame staat kan brengen. Bij totale vervanging is sprake van sloop en herbouw. Soms is dat nodig omdat de conditiescore van het gebouw zodanig slecht is dat renovatie en reparatie uit oogpunt van kosten-batenanalyse niet meer financieel interessant is.

5.2 Beheerstrategie

5.2.1 Algemeen

Onderhoud is een terugkerend proces. Bouw- en installatieonderdelen verouderen, waardoor na verloop van tijd noodzakelijke onderhoudsingrepen nodig zijn. Ook wijzigingen in gebruik van het gebouw en wet- en regelgeving zijn redenen om onderhoud aan een gebouw uit te voeren. Dit laatste kan ervoor zorgen dat onderhoud eerder nodig is dan in de DMJOP is opgenomen. Om gebouwen op een bepaald niveau te houden zijn onderhoudsinspecties met een bepaalde cyclus noodzakelijk.

Om het onderhoudsniveau van een bouwwerk voor de komende jaren te bepalen maakt de gemeente gebruik van een complexstrategie.

5.2.2 Complexstrategie

Met een complexstrategie wordt per bouwwerk de (middel)lange termijn doelstelling bepaald. Het beantwoordt de vraag wat de gemeente wil met een bepaald pand en voor welke periode. Door in een vroeg stadium te bepalen of het verstandig is om een bouwwerk te verbouwen en te verduurzamen, te verkopen of te slopen, wordt zichtbaar welke onderhoudsmaatregelen wel en welke juist niet uitgevoerd moeten worden. Het maken van keuzes is belangrijk om binnen de MJOP de prioriteiten te bepalen.

Voor alle gemeentelijke panden is de complexstrategie bepaald (gebaseerd op overzicht gemeentelijk vastgoed december 2023). In bijlage 2.0 is weergegeven op basis van welke aspecten de strategie per complex wordt bepaald. Daarnaast is in bijlage 2 de instandhoudingstermijn per complex opgenomen.

5.2.3 MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP)

De complexstrategie vormt de basis voor DMJOP Vastgoed. Met een DMJOP wordt gekozen voor een (noodzakelijke) balans tussen preventief planmatig onderhoud (onderhoud uitvoeren vóór de kwaliteit een grens overschrijdt) en correctief onderhoud (pas ingrijpen wanneer er urgente gebreken zijn).

Om een beeld te geven van de manier waarop de onderhoudscategorie per gebouw tot stand komt, zijn hieronder in tabel 3.0 de onderhoudsaspecten opgenomen.

Onderhoudsaspect		Gevolgen bij negeren van dit aspect
1.	Veiligheid / Gezondheid	Dit risico betreft situaties die risico's op lichamelijk letsel inhouden voor gebouwgebruikers, bezoekers, passanten, gebouwinspecteurs, glazenwassers, monteurs etc. Dit kan leiden tot grote schadeclaims op grond van verzuken van de minimale zorgplicht.

2.	Constructieve veiligheid	Dit risico betreft situaties die risico's op lichamelijk letsel inhouden voor gebouwgebruikers, bezoekers, passanten, gebouwspecteurs, glazenwassers, monteurs etc. Dit kan leiden tot grote schadeclaims op grond van verzaken van de minimale zorgplicht.
3.	Cultuur historische waarde	Dit risico betreft situaties waarbij bouwdelen met een kunsthistorische of architectonische waarde verloren dreigen te gaan indien het gebrek niet op korte termijn wordt verholpen. Kans op relatief hoge (onnodige) kosten.
4.	Gebruik en bedrijfsproces	Dit risico richt zich op de gebreken die het gebruik van het gebouw, ruimten of installaties beïnvloeden, en het effect daarvan op het bedrijfsproces. Indien dit proces wordt verstoord is er kans op relatief hoge (onnodige) kosten.
5.	Technische vervolgschade	Het risico technische vervolgschade betreft de meerkosten die kunnen ontstaan indien een gebrek niet op korte termijn wordt verholpen. Het betreft hierbij een toename van de kosten aan het bouw- of installatiedeel zelf of aan de onderliggende constructie. Hierdoor kan het zijn dat een gebouw voor korte of langere perioden niet of niet naar behoren gebruikt kan worden.
6.	Toename klachtenonderhoud	Dit risico betreft de toename van reparaties op grond van klachten van gebouwgebruikers. Kans op hogere kosten door direct nodige reparaties welke voorkomen hadden kunnen worden.
7.	Beleving / Esthetica	Dit risico betreft situaties waarbij knelpunten bestaan ten aanzien van de esthetica, het aanzien, het beleven ten gevolge van gebreken zoals verkleuring, vervuiling en bekladding van bouw- of installatiedelen. Het gaat dan om punten die ergernis kunnen oproepen en/of afbreuk doen aan het imago. Dit geeft weer een negatieve invloed op de directe leefomgeving, is vandalisme gevoelig. Kan zorgen voor een afname van de klanttevredenheid, lagere bezettingsgraden en minder goed verhuurbare accommodaties

Tabel 3.0 - onderhoudsaspecten

De bovengenoemde onderhoudsaspecten zijn zowel direct als indirect aan elkaar verbonden. Het achterwege laten van een onderhoudsaspect kan gevolgen hebben voor het andere aspect.

5.2.4 DuurzaamMeerJarenOnderhoudsPlan (DMJOP)

Vanaf 2025 gaat de gemeente met een Duurzaam MeerJarenOnderhoudsPlan (DMJOP) werken. Dit is een meerjarenonderhoudsplan waarin naast het reguliere onderhoud duurzaamheidsmaatregelen worden opgenomen. Het DMJOP is gericht op het verduurzamen van het gebouw en het reduceren van CO₂-uitstoot.

Volgens het klimaatakkoord van Parijs is afgesproken dat in 2030 een CO₂ reductie is van 55% en in 2050 van 95%. Om dit te bereiken zijn er verschillende keuringen ontworpen die deze ontwikkeling (de verduurzaming) controleert en eventueel forceert (bijvoorbeeld kantoren energielabel C). De verduurzaming van vastgoed speelt een prominente rol de komende jaren. Hier zal dan ook steeds meer op gestuurd en gehandhaafd gaan worden vanuit de overheid. We streven voornamelijk naar energie neutrale en CO₂-arme gebouwen.

Alle investeringen in duurzaamheid met een terugverdientijd langer dan vijf jaar of die wij niet uit het reguliere onderhoudsbudget kunnen financieren, beschouwen wij als een investering en zijn niet opgenomen in het DMJOP. Voor de investering in de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed, bijvoorbeeld zonnepanelen, warmtepomp of extra isolatie, zal een apart voorstel in de raad komen

waarbij wij rekening houden met de aansluiting op natuurlijke vervangingsmomenten uit het MJOP. De visie op de panden bepaalt of deze panden volledig verduurzaamd worden of gedeeltelijk omdat ze op termijn gesloopt of verkocht gaan worden.

Om het traditionele meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op te waarderen naar een duurzaam meerjarenonderhoudsplan - DMJOP (waarbij de D staat voor duurzaam), dienen er duurzame maatregelen worden toegevoegd aan het MJOP. De aanpak hiervan is altijd maatwerk, er zal zoveel mogelijk worden geprobeerd om deze op een natuurlijk moment uit te voeren.

5.2.5 Jaarplan

Op basis van het DMJOP wordt een jaarplan opgesteld waarin de onderhoudswerkzaamheden voor het komende jaar worden vastgelegd. Aan de hand van jaarlijkse gebouwinspecties wordt bepaald of deze verwachtingen juist zijn. Het opstellen van het jaarplan gebeurt tevens naar aanleiding van klachtenonderhoud, inspecties en overleg met de gebruikers. De mate van uitvoering van het jaarplan is afhankelijk van het beschikbare budget. Bij onvoldoende budget wordt er gekeken welke onderhoudswerkzaamheden prioriteit hebben. Dit betekent dat in de praktijk, werkzaamheden uit het DMJOP zowel naar voren als naar achteren geschoven kunnen worden zonder dat dit nadelig is voor de kwaliteit voor het gebouwonderdeel.

5.3 Actualisatie areaal gemeentelijk vastgoed

Aan het DMJOP zijn de volgende panden, in eigendom van de gemeente, toegevoegd:

- Toiletgebouw speeltuin Kindervreugd
- (Openluchtzwembad De Tuimelaar)
- Pandahara in Winssen
- Voormalige Schoolwoningen Wolfsbossingel
- Berging volkstuinten Sprankel 112
- Scoutinggebouw Winssen (geen eigendom, wel groot onderhoud)
- Scoutinggebouw Ewijk (geen eigendom, wel groot onderhoud)
- een woonhuis aan de van Heemstraweg 9B te Ewijk.



Scoutinggebouw Ewijk

5.4 Kanttekeningen

- Voor het gemeentehuis zijn forse maatregelen noodzakelijk. Zowel het dak als de klimaatbeheersingsinstallatie moeten worden vervangen. De totale kosten voor het onderhoud van het gemeentehuis zijn begroot op € 3.750.000. Alle te nemen maatregelen zijn opgenomen in het DMJOP.
- In sporthal De Tinnegieter zijn verschillende onderhoudsmaatregelen noodzakelijk zowel regulier onderhoud als duurzaamheidsmaatregelen. De maatregelen zijn opgenomen in het DMJOP.

Voor het uitvoeren van de hierboven genoemde onderhoudsmaatregelen is het noodzakelijk om de voorziening vastgoed tijdelijk op te hogen.

Voor de Lèghe Polder en de Klavervier zijn diverse plannen in ontwikkeling. Afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt zal bekeken worden of we dit kunnen financieren uit de voorziening of dat er separaat een krediet wordt aangevraagd.

CONCEPT

6. Duurzaamheid

6.1 Algemeen

Duurzaamheid is een belangrijke ambitie voor de gemeente Beuningen. Voor het vastgoed wordt ingezet om alle gebouwen in 2040 gemiddeld energie neutraal te hebben. Het verduurzamen van onze gebouwen is daarom van groot belang.

Het zorgt daarnaast ook voor een stuk bewustwording in het omgaan met energie. Het verduurzamen van onze gebouwen proberen we over het algemeen tegelijkertijd met de geplande onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Deze verbetermaatregelen worden geïntegreerd in de MJOP en zo ontstaat een DMJOP. Door het integreren van de verbetermaatregelen in het DMJOP wordt er op een slimme manier gekeken naar ons vastgoed en blijven de kosten beheersbaar. De verbetermaatregelen betreffen grotendeels het isoleren van de schil van gebouwen en het vernieuwen van oude installaties door duurzamere installaties.

Een ander belangrijk uitgangspunt is dat de toe te passen materialen duurzaam moeten zijn, dus waar het kan en esthetisch is toegestaan worden materialen van hout vervangen door aluminium of kunststof materialen.

6.2 Energielabels

Het energielabel geeft een indicatie hoe energiezuinig een gebouw of woning is. Een energiezuinig gebouw betekent een lagere energierekening, minder CO₂ uitstoot, meer comfort en een courant object.

De afgelopen periode zijn bestaande energie labels geactualiseerd en zijn nieuwe labels opgesteld voor gebouwen die nog geen energielabel hadden. Energie labels worden uitgedrukt in label A t/m G. Label A is een groen label en geeft aan dat een gebouw of woning energiezuinig is. Gebouwen met een G label zijn het minst zuinig.

In tabel 1.0 (blz. 5 en 6) is per gebouw het energielabel beschreven.

Met name bij de panden met energielabel E, F of G zal de afweging moeten worden gemaakt in hoeverre het rendabel is om verduurzamingsmaatregelen te treffen of dat gelet op de resterende levensduur voor de toekomst beter naar een andere oplossing kan worden gekeken.



Molen Winssen

6.3 Financiering verduurzaming gemeentelijk vastgoed

De voorziening Vastgoed is bestemd voor onderhoud en niet voor investeringen op het gebied van duurzaamheid. Zowel in 2021 als in 2022 is door de gemeenteraad € 50.000,- beschikbaar gesteld voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

Deze budgetten zijn nog niet volledig aangewend. Kredietaanvragen voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen worden bij een concreet uitvoeringsplan separaat aan de gemeenteraad voorgelegd.

CONCEPT

7. Onderhoudsstrategie

7.1 Algemeen

Op basis van zeven onderhoudsaspecten wordt het gewenste onderhoudsniveau vastgesteld per complex. De afweging van de verschillende onderhoudsaspecten (welk aspect weegt het zwaarst) bepaalt de te hanteren onderhoudsstrategie. Hierin zijn vier niveaus te onderscheiden:

A. Al het onderhoud aan alle onderdelen wordt uitgevoerd

Hierbij wordt gekozen voor een planmatig preventieve onderhoudsaanpak. Er is sprake van een integrale preventieve aanpak, waarmee het correctieve onderhoud aanzienlijk wordt verkleind.

B. Alle onderdelen waaraan iets mankeert worden aangepakt

Hierbij worden alle noodzakelijke conditieafhankelijke onderhoudsmaatregelen over een periode van enkele jaren samengevoegd in één periodieke integrale onderhoudsbeurt.

C. Alleen alle slechte onderdelen worden aangepakt

Bij deze onderhoudscategorie worden alleen de urgente manifeste gebreken verholpen (correctief onderhoud). Dit wordt wel zo uitgevoerd dat het gebruik van het gebouw gegarandeerd is.

D. Alleen verplicht onderhoud wordt uitgevoerd

Bij deze onderhoudscategorie wordt alleen het onderhoud uitgevoerd dat door de wet- en regelgeving verplicht wordt gesteld om het gebouw open te kunnen houden. Onderhoud wordt op deze manier zo minimaal ingevuld dat het object na een aantal jaren te slecht is om te exploiteren.

Voor het bepalen van de kwaliteit en staat van het onderhoud wordt gebruik gemaakt van de NEN2667 "conditiemeting gebouwde omgeving". Dit is een genormaliseerde conditiemeting waarbij bouwkundige- en installatie onderdelen op een objectieve manier worden beoordeeld. Het maatregeloverzicht in het MJOP is gebaseerd op kwaliteitsniveau 3, dat gekenmerkt wordt door een functievervulling waarvoor het gebouw bedoeld is, waarbij bouw- en installatieonderdelen veilig zijn, maar waar wel zichtbaar is dat het gebouw in gebruik is (zichtbare gebruikssporen).

In de onderstaande tabel worden de kwaliteitsniveaus door middel van een conditiescore en toelichting weergegeven. Kwaliteitsniveau 3 staat gelijk aan conditiescore 3.

Conditiescore	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken.
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering.
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel niet in gevaar
4	Matig	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar.
5	Slecht	De veroudering is onomkeerbaar.
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor de sloop

Tabel 4.0: Kwaliteitsniveau conform NEN 2767

Naast de conditiemeting wordt een gebrekenrapportage opgesteld, deze geeft inzicht in de ernst, het risico en de omvang van de actuele gebreken en vormt daarmee de onderbouwing van de conditiescore.

7.2 Risico's onderhoudscategorieën gemeentelijk vastgoed

Zoals te zien is in onderstaande tabel lopen de risico's per onderhoudscategorie op. Wanneer al het gemeentelijk vastgoed onderhouden wordt in onderhoudscategorie "A" is het risico zeer beperkt. Wordt alles onderhouden in onderhoudscategorie "D", dan is het risico groot.

De risico's bij het beheer van het gemeentelijk vastgoed liggen bij de leegstaande gebouwen, welke veelal in onderhoudscategorie "D" worden onderhouden. Bij deze onderhoudscategorie wordt alleen het onderhoud uitgevoerd wat door wet- en regelgeving verplicht is om het gebouw open te kunnen houden. Hierbij kan gedacht worden aan vernielingen, vandalisme, inbraak, schade ten gevolge van het weer, leefbaarheid van de omgeving en economische schade. De verkoopbaarheid of verhuurbaarheid daalt bij leegstaande en/of verwaarloosde panden. Dit kan zelfs tot gevolg hebben dat de objecten onverkoopt of niet verhuurbaar worden.

Als gemeente beheren wij het vastgoed op onderhoudscategorie "B" en zijn de maatregelen in het DMJOP hierop afgestemd.

Onderhoudscategorie	Risico
A	Minimaal
B	Acceptabel
C	Aanzienlijk
D	Groot

Tabel 5.0 – onderhoudscategorie met bijbehorende risico's

8. Financiën

Voor het uitvoeren van het onderhoud heeft de gemeente onderhoudsbudgetten beschikbaar. In onderstaande paragrafen zijn deze budgetten toegelicht.

8.1 Verdeling van de totale kosten

De totale kosten van het gemeentelijk vastgoed zijn verdeeld in meerdere kostenposten die op verschillende manieren worden gefinancierd, namelijk vanuit de exploitatie, de voorziening en als investering.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bij vastgoed zijn kosten die verbonden zijn aan het in eigendom hebben en het gebruiken van een gebouw. Dit zijn jaarlijks terugkerende vaste kosten. Afhankelijk of het gebouw verhuurd wordt of dat het in eigen gebruik is, kan het de volgende kosten betreffen:

- Gemeentelijke belastingen en waterschapsbelasting
- Schoonmaakkosten
- Verzekering
- Kosten energie- en waterverbruik
- Onderhoudskosten
- Rente en afschrijving.

In dit beheerplan lichten we alleen de onderhoudskosten nader toe.

Klein onderhoud

Het onderhoud aan de panden kent een aantal jaarlijkse terugkerende gelijkblijvende vaste kosten. Het betreft kosten voor (niet limitatief):

- Preventief onderhoud zoals onderhoudscontracten voor installaties, maar ook jaarlijks of 2-jaarlijks terugkerende inspecties.
- Abonnementen voor monumentale panden.
- Herstellen van schade veroorzaakt door derden, voor zover deze niet gedekt zijn door de verzekering (eigen risico).
- Klein onderhoud voor het verhelpen van storingen en meldingen.
- Legeskosten (ODR).
- Algemene onderhoudskosten.

Deze kosten zijn opgenomen in de exploitatie.

Groot onderhoud

De gemeente Beuningen werkt voor de financiering van het groot onderhoud van vastgoed met een voorziening conform het BBV. Deze voorziening wordt jaarlijks gevoed vanuit de exploitatie met een vastgesteld bedrag. Dit bedrag wordt ook wel de jaarlijkse dotatie aan de voorziening genoemd. Door het instellen van een voorziening worden de kosten van groot onderhoud die jaarlijks kunnen fluctueren opgevangen.

Onder groot onderhoud valt al het te plannen onderhoud ten behoeve van het behoud en het gebruik van het pand, gedurende de levensduur van dat pand. Dit type onderhoud is omvangrijk van aard. Er zijn verschillende activiteiten bij groot onderhoud te onderscheiden, zoals:

- Schilderwerk.
- Vervangen van dakbedekking.
- Vervangen van installaties zoals verwarmingsinstallatie, ventilatiesystemen, brandmeldinstallatie of inbraakinstallaties.
- Vervangen vloerafwerking zoals vloertegels of coatings.

- Het herstellen of vervangen van stucwerk
- Naast de kosten van groot onderhoud bekostigen we ook de bijkomende kosten uit de voorziening. Dit zijn kosten die een directe relatie hebben met het groot onderhoud, zoals:
- De actualisatie van het meerjarenonderhoudsplan.
- Specifieke adviseringskosten ten behoeve van de uitvoering van groot onderhoud.
- De inzet van materieel zoals hoogwerkers/steigers.

Het groot onderhoud wordt uit de voorziening vastgoed betaald.

Investerings

Onder investeringen wordt verstaan het vastleggen van vermogen in objecten waarvan het nut zich over meerdere jaren uitstrekt. Met een investering treedt er een significante kwaliteitsverbetering op bijvoorbeeld een renovatie, uitbreiding, vervangende nieuwbouw of duurzaamheidsinvesteringen zoals zonnepanelen, extra isolatie e.d. Hierbij hanteren we een bedrag voor het aangaan van een investering, dat gebaseerd wordt op de clustering van werkzaamheden zoals bijvoorbeeld het aanbrengen van duurzaamheidsmaatregelen bij verschillende panden. De rente en afschrijving van de investering maken onderdeel uit van de exploitatiekosten.

Verduurzaming

Om uitvoering te geven aan de duurzaamheidsambitie zijn maatregelen nodig om de gebouwen energieneutraler te maken. Per complex is inzichtelijk gemaakt welke maatregelen moeten worden getroffen. De meeste maatregelen zijn gepland in 2025 en 2026 waarbij voor de verduurzaming van het gemeentehuis en sporthal De Tinnengieter de meeste middelen nodig zijn. Het uitvoeren van maatregelen ter verbetering van de duurzaamheid van complexen maakt geen deel uit van de voorziening vastgoed.

8.2 Financieel kader

Het financieel kader geeft weer hoe de budgetten tot stand zijn gekomen.

- Klein onderhoud is exclusief indexering. Jaarlijks bij de Kadernota bepalen we de indexering en wordt het bedrag aangepast indien van toepassing.
- Voorziening groot onderhoud is exclusief 21% btw en exclusief indexering (m.u.v. onderwijsobjecten). Jaarlijks bij de Kadernota wordt integraal afgewogen of geld wordt gereserveerd voor de indexatie en in de begroting wordt opgenomen.

We kiezen voor een periode van 15 jaar, dit heeft te maken met de gemiddelde levensduur van elementen. Op deze manier komen de meeste elementen één keer terug in de planning.

Budget klein onderhoud

Op de begroting is een bedrag ter hoogte van € 232.000 beschikbaar voor het uitvoeren van klein onderhoud.

Voorziening groot onderhoud

Voor het groot onderhoud werkt de gemeente Beuningen met een voorziening waarin jaarlijks een bedrag ter hoogte van € 576.000 gestort.

Verduurzaming

Voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed zijn voor enkele gebouwen investeringskredieten beschikbaar gesteld. Daarnaast is voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed via de subsidieregeling DUurzaam MAatschappelijk VASTgoed (DUMAVA) subsidie toegekend voor sporthal de Tinnengieter, het gemeentehuis en de gemeentewerf. De subsidie voor het gemeentehuis en de Tinnengieter moeten voor 25-02-2026 zijn besteed.

Ombuigingen

In kader van ombuigingen wordt afgewogen welke panden in gemeentelijk eigendom blijven en welke panden kunnen worden afgestoten. Het afstoten van vastgoed betekent een verlaging van de onderhoudskosten (en daarmee een verlaging van de voorziening). Daarnaast levert de verkoop van een pand een éénmalige opbrengst. Deze opbrengst kan eventueel worden ingezet voor het verduurzamen van het te behouden vastgoed.

8.3 Begroting 2025-2029

In de begroting zijn de vaste en variabele kosten per complex opgenomen. De voorziening Vastgoed is opgesplitst en toebedeeld aan de verschillende complexen. Niet alle complexen zijn opgenomen in de begroting. Met ingang van 2025 worden de ontbrekende complexen opgenomen in de begroting. Hierdoor nemen de kosten voor het klein onderhoud (exploitatie) toe tot gemiddeld € 317.162 per jaar.

Daarnaast zijn de kosten voor het verduurzamen van de panden apart weergegeven. Voor het (verder) verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed is voor de periode 2025 – 2029 gemiddeld € 405.591 per jaar nodig. In dit bedrag zijn de panden De Lèghe Polder en De Paulus niet opgenomen in verband met het ontwikkelen van een visie met betrekking tot de toekomst van beide panden.

In onderstaande tabel 6.0 is inzichtelijk gemaakt wat de kosten zijn voor het klein en groot onderhoud en voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen van het gemeentelijk vastgoed.

	2025	2026	2027	2028	2029
Voorziening Vastgoed	€ 2.049.345	€ 1.478.755	€ 999.390	€ 574.329	€ 142.312
Dotatie voorziening	€ 576.000	€ 735.000	€ 735.000	€ 735.000	€ 735.000
Totaal beschikbaar	€ 2.625.345	€ 2.080.439	€ 1.641.074	€ 1.234.187	€ 867.170
Kosten groot onderhoud	-€ 1.146.590	-€ 1.214.365	- € 1.160.061	- € 1.167.017	- € 844.184
resteert	€ 1.478.755	€ 999.390	€ 574.329	€ 142.312	€ 33.128
Kosten klein onderhoud	€ 396.783	-€ 268.233	-€ 283.440	-€ 300.134	-€ 337.222
Duurzaamheid ¹	-€ 572.322	-€ 1.348.499	-€ 234.012	-€ 36.074	-€ 0

Tabel 6.0 – beschikbare middelen tegenover benodigde middelen

1 - in de bedragen is de verduurzaming van de Lèghe Polder niet opgenomen.

De noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden zijn verspreid over meerdere jaren zodat de uitgaven gelijkmatiger worden verdeeld.

8.4 Voorziening vastgoed

Uit het DMJOP gemeentelijk vastgoed 2025 -2035 komt naar voren dat de hoogte van de storting naar boven moet worden bijgesteld. Het voorstel is om de dotatie voor de periode 2026 – 2029 te verhogen met € 159.000 tot € 735.000.

Voor een onderbouwing van de kosten wordt verwezen naar tabel 6.0 (zie paragraaf 8.3).

De hoogte van de dotatie zal in 2029 herijkt moeten worden.

8.5 Kanttekeningen

- De onderhoudsbudgetten dienen, gezien de sterke stijging van bouwprijzen en uurlonen, jaarlijks te worden geïndexeerd.
- Onvermijdelijke investeringen die de levensduur van het vastgoed verlengen, zoals het renoveren van gevels, het intern verbouwen van accommodaties enz. kunnen niet langer worden uitgesteld. Uitstellen leidt tot kapitaalvernietiging en daarmee uiteindelijk tot hogere kosten.
- Uitstellen van maatregelen ter verbetering van de duurzaamheid van het vastgoed is niet langer mogelijk. Door duurzaamheidsmaatregelen uit te stellen voldoet de gemeente niet aan de landelijke wetgeving.
- De wet en regelgeving rondom vastgoed verandert continu waardoor het belangrijk is om periodiek het DMJOP te actualiseren zodat het blijft voldoen aan de gestelde eisen.

Ter info voor wethouder:

De jaarlijkse dotatie aan de voorziening Vastgoed bedraagt € 576.000. In het onderstaand overzicht is de onttrekking inzichtelijk gemaakt van de afgelopen jaren.

Jaar	2020	2021	2022	2023	2024
beginsaldo	132.497	558.852	886.518	1.238.150	1.665.039
toevoeging	571.000	571.000	576.000	576.000	576.000
Onttrekking	144.644	243.334	224.368	140.110	191.694
resteert	558.852	886.518	1.238.150	1.665.039	2.049.345

Tabel 6.0 – donatie en onttrekking periode 2019-2024 (september)

BIJLAGEN

Bijlage 1 Toelichting complexstrategie

Complexstrategie		
1.	Geschatte instandhoudingstermijn	≤ 5 jaar
		6 tot 15 jaar
		15 tot 25 jaar
		≥ 25 jaar
2.	Onderhoudsaspecten	Veiligheid
		Gezondheid
		Duurzaamheid
		Bruikbaarheid
		Comfort
		Esthetisch
3.	Onderhoudscategorie	1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 (volgens NEN 2767)
4.	Verduurzamen / investeringen	Ja / Nee

Tabel 2.0 – complexstrategie

Bijlage 2 Overzicht complexstrategie per complex

	Object	Adres	Plaats	Geschatte instandhoudings- termijn	Huidige onderhoudscategorie conform NEN2767	Energielabel
1	Gemeentehuis	Van Heemstraweg 46	Beuningen	≥ 25 jaar	3	A
2	Gemeentewerf hoofdgebouw	Van Heemstraweg 95	Beuningen	≥ 25 jaar	3	C
3	Gemeentewerf berging wasplaats	Van Heemstraweg 95	Beuningen	≥ 25 jaar	2	F
4	Gemeentewerf KCA depot	Van Heemstraweg 95	Beuningen	≥ 25 jaar	2	F
5	Gemeentewerf nieuwe loods	Van Heemstraweg 95	Beuningen	≥ 25 jaar	1	A
6	Gemeentewerf stalling zoutstrooimateriaal	Van Heemstraweg 95	Beuningen	≥ 25 jaar	2	F
7	Gemeentewerf zoutdepot	Van Heemstraweg 95	Beuningen	≥ 25 jaar	3	F
8	Klavervier	Koolzaadveld 1	Beuningen	6-15 jaar	3	D
9	Sporthal De Tinnegieter	Leigraaf 2	Beuningen	15-25 jaar	3	E
10	Zwembad De Plons	Houtduiflaan 3	Beuningen	6-15 jaar	4	C
11	MFA Kloosterhof	Kapittelweg 2a	Weurt	≥ 25 jaar	2	A
12	MFA 't Hart	Den Elt 17	Ewijk	≥ 25 jaar	2	A++
13	Toiletgebouw speeltuin Kindervreugd	Duivenkamp 11a	Beuningen	≤ 5 jaar	2	G
14	Dierenverblijf De Hosterd	Vulckestraat 3	Beuningen	≥ 25 jaar	4	G
15	Openluchtzwembad De Tuimelaar	Schoolpad 2a	Ewijk	≤ 5 jaar	3	G
16	Dorpshuis De Paulus	Molenstraat 2	Winssen	≥ 25 jaar	2	G
17	Soc. Cult. centrum De Lèghe Polder	Schoolstraat 16	Beuningen	6-15 jaar	3	-
18	Molenhuis	Molenstraat 54	Beuningen	≥ 25 jaar	2	F
19	Standerdmolen De Haag	Molenstraat 54m	Beuningen	≥ 25 jaar	2	n.v.t.*
20	Beltmolen Beatrix	Molenstraat 37m	Winssen	≥ 25 jaar	2	n.v.t.*
21	Toren Blanckenburg	Wilhelminalaan 8	Beuningen	≥ 25 jaar	3	n.v.t.*
22	Toren begraafplaats	Julianastraat 5	Ewijk	≥ 25 jaar	2	n.v.t.*
23	Toren begraafplaats	Not. Stephanus Roesstraat 44	Winssen	≥ 25 jaar	2	n.v.t.*
24	Mausoleum	Gewelf 25a	Beuningen	≥ 25 jaar	4	n.v.t.*
25	Entreegebouw begraafplaats Haagrove	Van Heemstraweg 49k	Beuningen	≥ 25 jaar	2	F
26	Voormalig schoolgebouw Rijstveld	Rijstveld 4	Beuningen	≥ 25 jaar	3	A
27	Kringloopwinkel Erzitligtietsbijwa	van Heemstraweg 5b	Ewijk	≤ 5 jaar	4	G
28	Pandahara	Kennedysingel 8	Winssen	≤ 5 jaar	3	D
29	Voorm. Schoolwoningen Wolfsbossingel	Wolfsbossingel 107-109	Beuningen	≥ 25 jaar	2	D
30	ARN gebouw (pergola)	Reekstraat 16	Beuningen	6-15 jaar	3	n.v.t.**
31	Berging volkstuinten	Sprankel 112	Beuningen	≥ 25 jaar	2	G
32	Woonhuis	van Heemstraweg 9b	Ewijk	≤ 5 jaar	3	F
33	scoutinggebouw	Binnenweg 4b	Ewijk	≥ 25 jaar	2	D
34	scoutinggebouw	Kennedysingel 8a	Winssen	≥ 25 jaar	2	D
35	Bergingen Wilgenoord	Wilgenoord 5/9/15/17/19	Beuningen	≥ 25 jaar	3	E
n.v.t.* = geen energielabel nodig volgens artikel 6.28 BbL						
n.v.t.** = een pergola						