

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Joep van Rooij	DJ-3050308
Portefeuillehouder	: j.van.rooij@weert.nl, 0495575278	Zaaknummer:
		2938483
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) gemeentelijk vastgoed en overige bezittingen 2026 - 2030.

Voorstel

1. De raad voor te stellen het meerjaren onderhoudsplan gemeentelijk vastgoed en overige bezittingen 2026 - 2030 vast te stellen.
2. De raad vragen om kennis te nemen van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij de vaststelling van het meerjaren onderhoudsplan gemeentelijk vastgoed en overige bezittingen 2026 - 2030.

Inleiding

Voor de periode 2021 - 2025 is een meerjaren onderhoudsplan (hierna: MJOP) vastgesteld. Op basis van dit MJOP is de vastgoedportefeuille van de gemeente Weert onderhouden op onderhoudsniveau 3, sober maar doelmatig, conform de NEN 2767 norm. De kosten van het onderhoud conform het MJOP worden gedekt door onttrekkingen uit de reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed. De reserve wordt gevoed door jaarlijkse stortingen die gebaseerd zijn op een gemiddelde van de totale onderhoudskosten gedurende de looptijd van het MJOP met een vijfjaarlijkse actualisatie van het plan. In het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) is opgenomen dat onderhoudsplannen een looptijd van maximaal 5 jaar mogen hebben en dan weer geactualiseerd moeten worden. Doordat in de begroting rekening wordt gehouden met een vast bedrag voor de storting in de reserve gemeentelijk vastgoed (R0300) hebben fluctuaties in het uitgavenpatroon voor (groot) onderhoud geen schommelingen voor het begrotingsresultaat tot gevolg. De fluctuaties in de werkelijke onderhoudskosten worden via de jaarrekening gecompenseerd door de aanwending van de reserve gemeentelijk vastgoed. Op deze manier kan met het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden rekening worden gehouden met technische-, praktische-, maatschappelijke- en marktontwikkelingen.

Het MJOP is erop gericht om de maatschappelijke voorzieningen functioneel en veilig te houden en ze op een sobere en doelmatige manier te onderhouden. Dit herziene MJOP is nog niet ingericht op het verduurzamen van gemeentelijke gebouwen en gaat uitsluitend over de kosten van het (groot) onderhoud.

In 2021 is ervoor gekozen om verschillende onderhoudsplannen voor parkeren, sport, facilitaire zaken (overige bezittingen) en gemeentelijk vastgoed samen te voegen in een reserve waardoor jaarlijks geen aparte budgetten hoeven te worden aangevraagd.

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord

☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 16-9-2025

☐ Niet akkoord

☐ Gewijzigde versie

Nummer: 12

De secretaris,

Bij de actualisatie van het MJOP 2026 - 2030 wordt deze lijn gecontinueerd. De vereenvoudigde administratieve werkwijze en eenduidige administratieve afhandeling blijven op deze manier gewaarborgd.

Doel(en)

Het vaststellen van een meerjaren onderhoudsplan waarmee het gemeentelijk vastgoed en overige bezittingen volgens de principes duurzaam, sober en doelmatig in stand kan worden gehouden. Met voldoende ruimte om op basis van technische-, praktische en maatschappelijke afwegingen de werkzaamheden binnen de financiële kaders, in tijd te kunnen verplaatsen zonder dat de begroting en de exploitatie fluctuaties vertonen.

Resultaten

Een MJOP gemeentelijk vastgoed en overige bezittingen voor de periode van 2026 - 2030.

Argumenten

1 Het huidige MJOP loopt af eind 2025.

Het huidige door de raad vastgestelde MJOP behandelt de periode van 2021 – 2025. Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden in deze periode, gewijzigde inzichten en omstandigheden en de huidige staat van onderhoud is een nieuwe onderhoudsplanning voor 2026 – 2030 opgesteld.

2.1 Uitvoeren van Quick Wins in het MJOP in lijn met het vastgestelde Vastgoedbeleid.

De gemeente Weert stelt voor haar gemeentelijke objecten meerjaren onderhoudsplannen op (MJOP). Aan de hand van deze plannen wordt planmatig onderhoud, contractueel onderhoud en correctief onderhoud begroot en uitgevoerd. Voor monumenten geldt een aangepaste aanpak. Het budget van de MJOP wordt elke vijf jaar vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van het MJOP wordt planmatig gewerkt aan het in de juiste conditie houden van de gebouwen en worden onverwachte kosten als gevolg van achterstallig onderhoud zoveel mogelijk voorkomen. De MJOP's ontwikkelen zich steeds meer in de richting van duurzame MJOP's. Dit houdt in dat er wordt gekozen voor een duurzame optie bij vervanging van verouderde materialen, binnen de beschikbare middelen, waardoor de energieprestaties van onze gebouwen verbeteren en we de energievraag beperken.

2.2 Goed onderhoud scheelt op de lange termijn in de onderhoudskosten.

Cyclisch onderhoud met het gewenste minimum onderhoudsniveau volgens NEN 2767 is de meest effectieve manier om planmatig onderhoud te concretiseren. De conditiemeting vindt plaats op basis van het kwalificeren en kwantificeren van gebreken aan bouw- en installatiedelen. De conditiewaarden met de bijbehorende gebreken leiden tot een gewenst onderhoudsniveau met een meerjaren onderhoudsplanning en inzicht in begrote kosten.

2.3 Met het vaststellen van het MJOP wordt aan de wettelijke regels voldaan.

Er zijn steeds meer wettelijke verplichtingen, normen en richtlijnen waar gebouweigenaren en gebruikers mee te maken krijgen om de veiligheid van de gebruikers en omgeving te waarborgen. Om aan deze wettelijke verplichting te voldoen moeten er tijdig onderhoudsactiviteiten en keuringen plaatsvinden. Het niet voldoen aan de wettelijke verplichtingen kan ertoe leiden dat (bepaalde onderdelen van) een voorziening (tijdelijk) niet meer gebruikt mag worden. Artikel 12 van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) verplicht gemeenten om haar kapitaalgoederen te onderhouden (gebouwen) en hiervoor een beheersplan op te stellen (MJOP). Met de vaststelling van dit MJOP wordt aan deze wettelijke verplichting voldaan.

2.4 Onderhoud naar technisch en praktisch inzicht uitvoeren.

Bij het opstellen van het MJOP is uitgegaan van onderhoudscycli en de bijzonderheden van ieder individueel object. Bij de werkelijke uitvoering van de werkzaamheden kan om technische en/ of praktische redenen gekozen worden om af te wijken van de cyclische planning. Onderhoudswerkzaamheden kunnen soms in de tijd vooruitgeschoven worden of eerder (moeten) worden uitgevoerd. Afwegingen hierin worden gemaakt op basis van de staat van onderhoud, maatschappelijke ontwikkelingen of praktische overwegingen. Hierbij wordt niet gekeken naar de beschikbare budgetten van specifieke objecten maar naar het totaal aan beschikbaar onderhoudsbudget voor alle objecten.

Een totaal onderhoudsbudget voor meerdere jaren biedt de mogelijkheid beschikbare middelen optimaal in te zetten ten behoeve van het gewenste onderhoudsniveau tegen minimale kosten. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden worden de principes duurzaam, sober en doelmatig gehanteerd. Goed onderhouden maatschappelijke voorzieningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en werkomgeving, verhogen de waarde van gemeentelijke faciliteiten en kunnen leiden tot besparingen op lange termijn door het voorkomen van grotere en duurdere reparaties. Actief onderhoud van gemeentelijke voorzieningen bevat diverse positieve effecten, zoals het verlengen van de levensduur van accommodaties en voorzieningen, het in stand houden van de veiligheid en het ondersteunen van de leefbaarheid in Weert.

2.5 Correctief Onderhoud opgenomen in het MJOP.

Correctief onderhoud betreft ongeplande herstellingen. In het verleden is correctief onderhoud apart in de vastgoed budgetten begroot. Met het MJOP 2021 – 2025 is het correctief onderhoud toegevoegd aan het MJOP. Hierdoor wordt het correctief onderhoud meer inzichtelijk. In het MJOP 2026 – 2030 wordt dezelfde methodiek toegepast.

2.6 Gebruiksonderhoud van gemeentehuis en gemeentewerf is opgenomen in het MJOP.

In het MJOP voor gemeentelijk vastgoed is het eigenaarsonderhoud opgenomen. Het gebruikersonderhoud wordt met onderliggende huurcontracten, gebruiksovereenkomsten en erfpachtovereenkomsten bij de huurder (gebruiker van het gebouw) neergelegd. Voor het gemeentehuis geldt dat we naast eigenaar ook gebruiker zijn. Dit geldt ook voor de gemeentewerf. Om dekking voor de complete huisvestingskosten te borgen zijn de totale kosten opgenomen in het MJOP.

2.7 Onderhoud parkeergarages is opgenomen in het MJOP.

Voor parkeergarages geldt eenzelfde soort splitsing tussen eigenaarsdeel en gebruikersdeel zoals toegelicht onder 2.6. Om dekking voor het complete gebruikersonderhoud van parkeergarages te borgen zijn ook deze totale kosten opgenomen in het MJOP.

2.8 Onderhoud buitensportaccommodaties en sportmaterialen is opgenomen in het MJOP.

Om te komen tot een totaalbeeld van de kosten inzake onderhoud van de sportaccommodaties en sportmaterialen, zijn de kosten inzake onderhoud en vervanging van sportmaterialen en het onderhoud aan buitensportaccommodaties geïntegreerd in het MJOP. Door al deze verschillende onderhoudsplannen en begrote kosten samen te voegen in het MJOP ontstaat eenduidige verwerking, transparantie, inzicht in totale kosten en volledigheid van beschikbare budgetten.

2.9 Specifiek gebruiksonderhoud van het Munttheater is opgenomen in het MJOP.

In het MJOP van 2021 – 2025 zijn specifieke onderhoudsuitgaven (waaronder de trekkenwand) voor het Munttheater begroot. In het verleden werden specifieke onderhoudsuitgaven voor het Munttheater steeds aangevraagd via prioriteiten c.q.

vervangingsinvesteringen. Het ook weer opnemen van deze specifieke onderhoudsuitgaven in het MJOP 2026 - 2030 resulteert in een transparante en eenvoudige administratieve verwerking en een juiste toepassing van BBV. Alle niet-specifieke gebruikersonderhoud (bijvoorbeeld ICT-zaken, horeca-inventaris) dienen door de huurder, in dit geval het Munttheater, zelf bekostigd te worden.

2.10 Met het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden van het nieuwe MJOP worden inclusieve maatregelen gelijktijdig uitgevoerd.

In de raadsvergadering van 12 maart 2025 is ingestemd met de Routekaart Inclusief Samenleven 2025 - 2030. Het VN-verdrag vraagt de gemeente om passende maatregelen te nemen, zodat elke inwoner - maar specifiek mensen met een handicap - toegang hebben tot openbare voorzieningen en maatschappelijke gebouwen. Bij het plegen van onderhoud aan gemeentelijke gebouwen worden daarom inclusieve maatregelen, geadviseerd door een extern bureau, gelijktijdig met het onderhoud uitgevoerd. De toegepaste inclusieve maatregelen worden daarna onderhouden via het MJOP 2026 - 2030.

Kantttekeningen en risico's

Kantttekeningen

- Bij de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden wordt voor de verduurzaming aangesloten bij natuurlijke onderhoudsmomenten. Het MJOP is (financieel) gebaseerd op de objecten in goede staat van onderhoud te houden en niet om deze te verduurzamen. Bij meer ingrijpende werkzaamheden en gebouwen die technisch of in gebruik meer aandacht vragen zal maatwerk worden toegepast ten behoeve van de verduurzaming. Hier zal telkens overwogen worden of er verduurzaamd kan worden vanuit een onderhoudswerkzaamheid of dat het via een aparte investeringsaanvraag moet verlopen.

Risico's

- Indien niet de nodige middelen beschikbaar kunnen worden gesteld heeft dat een negatieve impact op het behoud van de kwaliteit van passende voorzieningen in de gemeente.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het BBV stelt dat kosten van planmatig en correctief onderhoud niet levensduur verlengend zijn voor het betreffende actief en op grond daarvan moeten de onderhoudskosten in de exploitatie (begroting) opgenomen worden en kunnen deze niet geactiveerd worden. De systematiek van het MJOP die toegepast wordt (jaarlijkse gelijkblijvende storting in de reserve gemeentelijk vastgoed en verrekening van de jaarlijkse werkelijke kosten via de reserve gemeentelijk vastgoed) sluit aan bij het BBV.

De stijging van de bouwkosten voor zowel de componenten bouwmaterialen als loonkosten over de afgelopen 5 jaar ligt op het ongekend hoge niveau van meer dan 30%. Als we de huidige storting in de reserve gemeentelijk vastgoed van € 4,5 miljoen verhogen met deze inflatie zou dit een bedrag van € 1,3 miljoen zijn.

Bij de bepaling van de noodzakelijke storting in de reserve gemeentelijk vastgoed is ook beoordeeld in hoeverre de middelen in de reserve gemeentelijk vastgoed ingezet kunnen worden om de jaarlijkse storting in de reserve zo min mogelijk te laten stijgen zonder dat de reserve te laag wordt om eventuele tegenvallers te kunnen compenseren of zelfs negatief wordt in enig jaar. Vanuit de bepalingen in het BBV is een negatieve stand van een reserve niet toegestaan. Daarbij is niet alleen naar de komende periode van 5 jaar

gekeken (MJOP 2026-2030) maar ook naar het verloop in de verdere planperiode van het MJOP.

Op basis van het nu voorliggende MJOP 2026-2030 en deze financiële doorkijk naar de volgende jaren zou een jaarlijkse dotatie in de reserve gemeentelijk vastgoed van € 5,2 miljoen noodzakelijk zijn (verhoging van € 696.000,- t.o.v. de huidige storting MJOP 2021-2025).

In plaats van deze structurele verhoging is in het kader van de behandeling van de begroting 2026-2029 voorgesteld om een eenmalige storting van € 5 miljoen in de reserve gemeentelijk vastgoed vanuit de algemene reserve door te voeren. Hierdoor kan vanuit het saldo van de reserve gemeentelijk vastgoed het noodzakelijk (groot) onderhoud volgens planning uitgevoerd worden zonder een extra last voor het begrotingssaldo 2026-2029. Deze eenmalige storting komt in de plaats van de jaarlijkse structurele verhoging van 696.000 en daarbij moeten we rekening houden met aanzienlijke kosten groot onderhoud in 2031 waarvoor we dan ook een buffer moeten hebben. Dit om te voorkomen dat we meteen een grote structurele storting moeten ramen bij het nieuwe MJOP 2031-2035 en er een negatieve reserve ontstaat.

Het verwachte verloop van de reserve, rekening houdend met de stand volgens de jaarrekening 2024, de geraamde storting en aanwending voor het begrotingsjaar 2025 en de aanvulling vanuit de algemene reserve in 2026, is als volgt:

R0300 reserve gemeentelijk vastgoed	begroting 2026	begroting 2027	begroting 2028	begroting 2029	begroting 2030
Stand begin boekjaar	11.959.000	10.392.141	8.522.203	5.235.026	6.293.048
Toevoegingen	4.504.000	4.504.000	4.504.000	4.504.000	4.504.000
Onttrekkingen	-6.070.859	-6.373.938	-7.791.177	-3.445.978	-4.190.448
Stand ultimo boekjaar	10.392.141	8.522.203	5.235.026	6.293.048	6.606.600

Overzicht van de budgetopbouw MJOP Gemeente Weert 2026 - 2030

Progr.	Taakveld	Omschrijving	Overzicht onderhoudskosten MJOP per taakveld				
			2026	2027	2028	2029	2030
			€	€	€	€	€
PR01	T03	Beheer overige gebouwen en gronden	964.935	1.820.286	2.138.616	280.310	284.754
	T52	Sportaccommodaties	2.688.100	1.758.738	3.286.776	1.507.167	1.759.396
	T54	Musea	49.810	26.138	52.474	23.432	26.247
	T55	Cultureel erfgoed	295.305	188.361	221.380	228.246	186.006
	T83	Wonen en bouwen	19.446	16.283	39.377	16.061	8.489
PR02	T61	Samenkracht en burgerparticipatie	481.048	744.223	208.300	276.453	412.378
	T71	Volksgesondheid	2.906	804	1.079	1.130	1.606
PR03	T57	Openbaar groen en openl.recreatie	13.558	64.698	8.087	10.178	20.257
PR04	T53	Cultuurpres.cultuurprod.en partic.	291.340	289.286	356.693	148.945	358.643
	T56	Media	38.756	359.747	80.107	37.528	196.887
	T73	Afval	69.442	460.227	50.707	59.303	94.433
PR05	T22	Parkeren	594.711	427.179	716.735	553.093	564.718
PR10	T04	Overhead	561.502	217.968	630.846	304.132	276.634
			6.070.859	6.373.938	7.791.177	3.445.978	4.190.448

Buiten de kosten van het bouwkundig planmatig en correctief onderhoud heeft de prijsstijging ook gevolgen voor de diverse exploitatiebudgetten voor onderhoud aan gebouwen en installaties bij de gemeente als eigenaar/gebruiker van gebouwen. Bij de begroting 2026-2029 zijn de diverse kostenramingen op grond van deze autonome kostenstijging verhoogd met € 1,1 miljoen.

De belangrijkste reden voor deze kostenstijging is echter het gegeven dat voor exploitatie van de sportaccommodaties sprake is van een BTW nadeel van afgerond € 680.000,-.

Het Rijk heeft de SPUK-regeling sport niet verlengd waardoor de van de overheid te ontvangen compensatie van de BTW kosten is komen te vervallen. Op dit moment is er nog geen duidelijkheid over de vraag of er in de toekomst een vervangende regeling voor de vervallen Spuk-regeling zal komen.

Overleg gevoerd met

Intern:

- Leen Knapen – Simonis, coördinator interne controle, afdeling Financiën
- Mia Aerdt, business controller, afdeling Financiën
- Vivian Ingeveld-Jongen, financieel consulent, afdeling Financiën
- Roel Hardij, coördinator onderhoud vastgoed, afdeling Vastgoedbeheer & Grondzaken
- Dennis Stultiens, bouwkundig adviseur vastgoed, afd. Vastgoedbeheer & Grondzaken
- Edward Salman, financieel business controller, afdeling Financiën
- Carla Stals, coördinator facilitair, afdeling Facilitaire Dienst
- Jorn Kusters, adviseur parkeren, afdeling Openbaar Gebied
- Wil op het Rood, functioneel beheerder groen, afdeling Openbaar Gebied
- Tonio Vervoordeldonk, teamleider Vastgoedbeheer & Grondzaken
- Martijn Smolenaers, assetmanager vastgoed, afdeling Vastgoedbeheer & Grondzaken

Extern:

-

Communicatie/participatie

Niet van toepassing.

Planning

Het nieuwe MJOP heeft een looptijd van 01-01-2026 tot en met 31-12-2030.

Evaluatie

Jaarlijks zal in het meerjaren perspectief op grondexploitaties en vastgoed (MPGV) een doorkijk worden gemaakt naar de resterende looptijd van het MJOP. De realisatie op de verschillende budgetten MJOP zal in de jaarrekening van het betreffende kalenderjaar worden gepresenteerd.

Bijlage(n)

1. Raadsvoorstel
2. Meerjaren onderhoudsplan gemeentelijk vastgoed en overige bezittingen 2026 - 2030