

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



Voorwoord

De gemeente Weert heeft een groot aantal gebouwen en overige bezittingen in eigendom. Het bezit van gemeentelijke voorzieningen vraagt vanzelfsprekend om beheer en onderhoud daarvan. Om een zo goed mogelijk inzicht te krijgen in de noodzakelijke onderhoudskosten op korte en middellange termijn, worden er periodiek onderhoudsinspecties uitgevoerd, waarbij de uit te voeren werkzaamheden opgenomen worden in een meerjarenonderhoudsplanung.

Om het onderhoud voor de gemeentelijke voorzieningen inzichtelijk te maken en te houden, werkt de gemeente Weert met een meerjaren onderhoudsplan (MJOP). In 2025 is het vastgoed van de gemeente Weert geïnspecteerd conform de NEN 2767 en is aan de hand daarvan een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. De NEN 2767 is een transparante, objectieve en eenduidige wijze om de technische staat van gebouwdelen vast te stellen. De NEN omschrijft hoe gebreken te registreren, te kwalificeren en te kwantificeren. Vanuit de conditiemeting is het MJOP gegenereerd. Om de onderhoudsbehoefte van gemeentelijke voorzieningen te kunnen bepalen en te begroten wordt eens in de vijf jaar een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Het MJOP is gebaseerd op inspecties en geeft inzicht in het onderhoud om het gemeentelijk bezit in stand te houden. Uit de actuele inspecties blijkt dat de gemeentelijke objecten over het totaal gezien generiek met conditie niveau 3 in een redelijke staat van onderhoud verkeren. Er is geen sprake van achterstallig onderhoud.

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."

De methode om hier op verantwoorde wijze invulling aan het te geven is volgens de notitie Materiële Vaste Activa (MVA) een beheersplan, ook wel het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) genoemd. Deze plannen geven inzicht in de onderhoudsbehoefte en risico's ten aanzien van de instandhouding van het gemeentelijk vastgoed en overige bezittingen 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. Deze onderhoudsplanung geeft inzicht in het gemeentelijk vastgoed en overige bezittingen van de gemeente Weert en het bijbehorende meerjaren onderhoudsplan 2026–2030. Het gaat om zowel contract- en dagelijks onderhoud, groot onderhoud en investeringen. Om de fluctuerende jaarlijkse lasten van groot onderhoud te egaliseren wordt er gebruik gemaakt van de bestaande reserve.

Conditiemeting

De methodiek van beoordelen van de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden richt zich op het technisch aspect van vastgoed en sluit grotendeels aan op de conditiemeting volgens "NEN2767 Conditiemeting van bouw- en installatiedelen, februari 2005". Dit normontwerp is op initiatief van de Rijksgebouwendienst en NEN opgesteld. Door bij de conditiemeting de bouwdelen op hun conditie dan wel kwaliteit te beoordelen en hierbij gebreken van ieder bouwdeel te inventariseren, ontstaat inzicht in de technische staat van het gebouw. Op basis hiervan kan het onderhoudsplan worden opgesteld om het gewenste conditieniveau te handhaven of te bereiken. Voor de vastgoedportefeuille van de gemeente Weert is gekozen voor een conditie niveau 3. De definitie van dit conditieniveau is: "*Redelijke conditie, plaatselijk zichtbare veroudering, functievervulling niet in gevaar*".

Uitgangspunten voor het MJOP

- Inspectie op bouwkundige elementen en installaties, technische voorzieningen, sportmaterialen en buitensportaccommodaties heeft door externe technische specialisten plaatsgevonden.
- Onderhoud wordt uitgevoerd naar technisch en praktisch inzicht, rekening houdend met maatschappelijke- en marktontwikkelingen
- Planmatig en correctief onderhoud is opgenomen in het MJOP.
- Gebruiksonderhoud van gemeentehuis en gemeentewerf is geïntegreerd in het MJOP.
- Onderhoud van parkeergarages is geïntegreerd in het MJOP.
- Onderhoud van buitensportaccommodaties is opgenomen in het MJOP.
- Gebruiksonderhoud binnensportaccommodaties is opgenomen in het MJOP.

- Keuring, onderhoud, herstel en vervanging sportmaterialen is geïntegreerd in het MJOP.
- Bij het opstellen van de begroting is uitgegaan van VEX normen. Onderstaand een opsomming van onderdelen waarvoor bij het opstellen van de begroting is afgeweken van deze normen:
 - De sportvloeren en sportmaterialen zijn op basis van een extern opgestelde onderhoudsplanning meegenomen in het meerjaren onderhoudsplan 2026 – 2030.
 - Het onderhoud van de sportparken is op basis van een extern opgestelde onderhoudsplanning opgenomen in het meerjaren onderhoudsplan 2026 – 2030.
 - Voor het onderhoud van de binnenkant van de parkeergarages en de parkeervoorzieningen in zijn algemeenheid is uitgegaan van de onderhoudsplanning zoals deze door afdeling parkeerbeheer gehanteerd wordt. Deze onderhoudsplanning is opgenomen in het meerjaren onderhoudsplan 2026 – 2030.
 - Van het gebruikersonderhoud van het gemeentehuis en de gemeentewerf is door een extern bureau een onderhoudsplanning opgesteld. Deze onderhoudsplanning is opgenomen in het meerjaren onderhoudsplan 2026 – 2030.
 - Molens. Voor de molens van de gemeente Weert is uitgegaan van het jaarlijks vastgesteld Periodiek Instandhoudingsplan (PIP) op basis waarvan ook subsidie wordt verkregen voor een deel van de onderhoudskosten.
 - Kapellen en overige monumenten. Hiervoor is uitgegaan van realisatie van de afgelopen periode, het onderhoud is eveneens op basis van een extern opgestelde onderhoudsplanning opgenomen in het meerjaren onderhoudsplan 2026 – 2030.
 - Voor het onderhoud van het voormalige gemeentehuis is door een extern bureau een onderhoudsplanning opgesteld. Deze onderhoudsplanning is opgenomen in het meerjaren onderhoudsplan 2026 – 2030. In afwachting van de uitkomsten van de gebiedsontwikkeling Beekstraatkwartier wordt het gebouw in stand gehouden. Dit is conform een eerder genomen raadsbesluit. De gemeenteraad zal op een nader te bepalen termijn een besluit nemen over het uit te voeren scenario. Met deze ontwikkeling van Cwartier in het vooruitzicht, worden er geen grote investeringen gedaan in de bestaande accommodatie, tenzij strikt noodzakelijk.
 - Voor het onderhoud van de woningen aan de Hegstraat / Hogesteenweg is door een extern bureau een onderhoudsplanning opgesteld. Deze onderhoudsplanning is opgenomen in het meerjaren onderhoudsplan 2026 – 2030. In afwachting van de uitkomsten van de gebiedsontwikkeling Beekstraatkwartier worden de woningen in stand gehouden.
 - Zwembad. Voor het zwembad is een aparte onderhoudsbegroting opgesteld waarin ook de zwembad specifieke installaties zijn opgenomen. Voor het onderhoud is door een extern bureau een onderhoudsplanning opgesteld. Deze onderhoudsplanning is opgenomen in het meerjaren onderhoudsplan 2026 – 2030. De concreet uit te voeren onderhoudswerkzaamheden in deze periode worden nadrukkelijk afgestemd op de nadere uitkomsten van het mogelijke scenario van renovatie of nieuwbouw.
 - Munttheater. Het onderhoud voor de theater specifieke installaties is apart inzichtelijk gemaakt en in de onderhoudsplanning (voor de gebruiker) opgenomen. Voor het onderhoud is door een extern bureau een onderhoudsplanning opgesteld. Deze onderhoudsplanning is opgenomen in het meerjaren onderhoudsplan 2026 – 2030.
 - Museum; voor de periode 2026 – 2030 wordt op basis van de huidige accommodatie het onderhoud meegenomen. Voor het onderhoud is door een extern bureau een onderhoudsplanning opgesteld. Deze onderhoudsplanning is opgenomen in het meerjaren onderhoudsplan 2026 – 2030.

Meerjaren onderhoudsplanning in bedragen

Overzicht onderhoudskosten MJOP per taakveld per object						
Taakveld	Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030
		€	€	€	€	€
Afval	Graafschap Hornelaan Gemeentewerf	69.442	460.227	50.707	59.303	94.433
Beheer overige gebouwen en gronden	Beekstr. 50 Hobbit	4.496	2.543	12.753	3.507	3.457
	Beekstr. 54 Cwartier	674.694	1.493.270	1.110.090	94.477	115.088
	Beekstr. 56 friettent	5.172	3.204	5.382	6.134	3.194
	Beekstr. 58 fritestent	6.731	2.163	4.143	4.153	2.817
	Beekstr. 60 Corti	4.375	4.232	4.300	6.882	3.580
	Fuutstraat 6	22.316	75.320	49.537	15.130	11.720
	Hegstr. 03 woning	5.970	3.935	52.353	4.899	4.588
	Hegstr. 09 woning	7.669	3.935	46.168	4.899	5.152
	Hegstr. 13 woning	5.839	9.350	54.808	4.899	4.588
	Hegstr. 15 woning	5.382	3.935	46.786	4.899	4.588
	Hegstr. 21 woning	5.970	3.935	52.801	4.899	4.588
	Hegstr. 25 woning	5.774	3.935	75.503	4.899	4.588
	Hegstr. 27 woning	5.382	3.935	34.392	5.463	8.994
	Hegstr. 35 woning	5.709	4.262	56.082	5.226	5.205
	Hegstr. 39 woning	5.382	3.935	52.081	4.899	4.588
	Hegstraat 01 woning	7.287	5.840	55.269	6.804	6.493
	Hogesteenweg 03 woning	5.493	4.046	33.294	9.416	4.699
	Hogesteenweg 05 woning	5.166	3.719	34.053	9.089	4.373
	Hogesteenweg 07 woning	5.166	3.719	33.744	9.089	4.373
	Hogesteenweg 09 woning	5.493	4.046	38.841	5.010	4.699
	Hogesteenweg 11 woning	5.820	3.719	37.366	4.683	4.373
	Hogesteenweg 13 woning	7.062	3.719	75.928	4.683	4.373
	Ittervoortweg 99e app.onderwijs	9.596	9.955	2.563	3.036	5.704
	Odamolenstraat 15 voorm.BusinessClub	7.858	47.611	39.782	7.187	6.203
	Rietstraat 28 Beej Bertje	116.211	97.860	115.519	29.522	37.822
	St.Jozefslaan 60 woning	7.952	5.058	5.668	5.420	5.711
	Vrakkerveld 2B (voorm. Luchtpost)	10.970	9.105	9.410	11.106	9.196
Cultureel erfgoed	Altweerterkapelstr. 6 kapel	27.495	13.060	14.084	42.416	13.600
	Biest 3 Stadspoort	17.341	14.695	14.695	15.645	15.235
	Edisonlaan 1 kapel	816	438	641	438	978
	Ittervoortweg 60 kapel	3.857	1.296	1.296	1.296	1.836
	Keenterstr. 1a molen St.Anna	64.867	31.471	17.658	13.671	19.413
	Maasstr. 9-11 poort/gewelf	810	432	432	432	3.067
	Maasstraat 18 Poort Walburg	5.919	7.054	5.919	8.073	9.281
	Molenweg 16 heemkundegebouw	15.124	6.073	10.493	9.468	8.053
	Molenweg 16 molen St.Jan	15.049	35.172	36.607	9.035	15.145
	Raphaelpad Kiosk	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
	St.Rumoldusstr. 1 Rumoldus kapel	13.835	7.867	43.472	20.987	8.407
	St.Seb.kapelstr bakhuisje	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
	Tungelersdorpstr. 75a molen St.Anna	46.150	12.223	15.575	33.344	24.813
	Ursulinenhof 3 Ursuline kapel Ursuli	2.355	1.320	1.221	1.221	2.688
	Veldstraat 54 molen De Nijverheid	34.447	12.180	13.323	27.140	17.870
	Wiekendreef 2 kleipijpenoven	3.240	1.080	1.964	1.080	1.620
Cultuurpres.cultuurprod.en partic.	Collegeplein 3 Munttheater	214.026	172.086	287.146	111.484	323.087
	Geurtsvenweg 4 NMC	32.685	21.167	38.366	10.697	8.262
	Vrakkerveld 2c De Bosuil	40.178	89.505	27.927	19.747	23.500
	Vrakkerveld 2c repetitieruimte Bosui	4.451	6.528	3.254	7.017	3.794
Media	Wilhelminasingel Bibliotheek	38.756	359.747	80.107	37.528	196.887
Musea	Markt 7 Museum W	49.810	26.138	52.474	23.432	26.247
Openbaar groen en openl.recreatie	Beeleweg ongenummerd Beele Erfke	3.194	3.650	2.257	3.853	4.698
	Geurtsvenweg 7 hertenkamp loods etc	10.364	61.048	5.830	6.325	15.559
Overhead	Markt 7 Museum W	39.362	27.496	63.680	28.832	27.496
	Wilhelminasingel 101 gemeentehuis	522.140	190.472	567.166	275.300	249.138
Parkeren	Beekpoort 2P parkeergarage	76.241	116.522	84.515	46.683	49.263
	Beekstr. 54 parkeergarage	100.060	74.937	156.747	72.856	84.233
	Hegstraat bewaakte fietsenstalling	2.190	2.190	2.190	2.190	2.730
	Kromstr. parkeergarage	56.891	51.320	122.659	52.118	159.927
	Stationsplein parkeergarage	35.644	34.963	67.041	35.245	36.293
	Ursulinenhof parkeergarage Ursulinen	134.391	74.852	111.726	110.636	153.667
	Wilhelminasingel parkeer Centrum	189.294	72.395	171.857	233.365	78.605
Samenkracht en burgerparticipatie	Christinealaan 25 buurthuis Moesel	60.594	86.299	56.903	18.775	28.338
	Ittervoortweg 101A MFA Corneel	43.589	112.744	15.073	15.318	220.928
	Kesselstr. 28 buurthuis Groenewoud	151.814	31.577	35.443	43.279	18.426
	Nieuwstr. 11 buurthuis Fatima	84.469	50.842	21.643	74.115	17.790
	Nieuwstr. 90 scouting St.Rumoldus	26.573	8.914	29.981	16.340	8.071
	St.Bararaplein 2 MFA Kimpeveld	55.638	318.061	15.627	24.253	74.320
	St.Jozefskerkplein 3 MFA Keent	52.805	127.071	28.643	77.747	39.732
	Vrakkerveld 2a JOP Hangout	5.566	8.715	4.987	6.626	4.773
Sportaccommodaties	Bocholterweg kleedaccommodatie	15.083	20.760	88.870	10.929	10.616
	Bocholterweg sporthal	100.528	139.042	312.769	45.328	69.629
	Burg.Smeijersweg cafe de Kantien	12.986	17.480	14.093	15.227	12.193
	Burg.Smeijersweg sporthal	110.614	244.684	168.038	214.325	69.949
	Burg.Smeijerswg sportterrein Strampr.	8.393	-	4.704	-	0
	Fuutstraat 4 sportterrein MMC	13.114	-	34.481	-	0
	Geurtsvenweg 1 zwembad	877.677	231.915	289.117	227.552	409.601
	Geurtsvenweg waterskibaan	21.434	12.811	17.474	13.637	17.040
	Kaaskampweg kleedlokalen DESM	16.699	13.446	24.694	93.508	24.501
	Kaaskampweg sportterrein DESM	736.763	99.675	-	153.221	0
	Kazernelaan sporthal HQ	192.889	36.404	153.324	8.380	17.181
	Maaslandln. Sporthal Aan deBron	133.225	222.578	539.218	132.617	390.241
	Molenakkerdreef sportterrein Laarvld	9.743	-	318.651	-	0
	Parklaan 1a sportterrein Hockey	35.272	-	989.637	333.447	23.124
	Parklaan 1B handboog	2.378	1.333	1.333	1.333	1.987
	Parklaan 1B sporthal St.Theunis	168.470	466.307	132.276	148.312	504.405
	Parklaan 1c Atletiek	56.497	55.763	56.461	37.126	62.902
	Parklaan clubhuis Hockey	13.638	18.913	12.348	6.809	58.791
	St.Jozefslaan Markeent	39.677	4.804	17.034	1.301	13.942
	Vrakkerveld 2 sporthal Boshoven	123.020	172.823	112.254	64.115	73.294
Volksgezondheid	Gr.Hornelaan 202 kadaverhuisje	2.906	804	1.079	1.130	1.606
Wonen en bouwen	Hoverveld 19 standplaats incl woonw.	15.202	14.860	34.972	5.800	6.086
	Savelveld 2 standplaats	4.244	1.423	4.405	10.261	2.403
		6.070.859	6.373.938	7.791.177	3.445.978	4.190.448