Beheerplan Gemeentelijk Vastgoed

2026-2036



“Onderhouden om te behouden”

gemeente Winterswijk

Inhoud

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doel 4
1.3 Afbakening/definitie 4
1.4 Leeswijzer 4
2. Evaluatie beheerperiode 2021-2025 5
3. Kwaliteit en kwantiteit van het vastgoed 6
3.1 Huidige portefeuille 6
3.2 Huidige kwaliteit 6
4. Wettelijke kaders 7
4.1 Wet- en regelgeving 7
4.2 Gemeentelijk beleid 9
4.3 Uitzonderingen schoolgebouwen 9
5. Vastgoed en Onderhoud 11
5.1 Het beheerproces 11
5.2 Beheerstrategie 11
5.3 Actualisatie gemeentelijke portefeuille: 13
6 Duurzaamheid 14
6.1 Algemeen 14
6.2 Energielabels 14
6.3 Financiering verduurzaming 15
7. Onderhoudsstrategie 16
7.1 Onderhoudscategorie 16
7.2 Conditiescores 17
7.3 Verdeling van onderhoudstaken 17
8. Financiën 19
8.1 Verdeling van de kosten 19
8.2 Financieel kader 19
8.3 Begroting 20
9. Uitvoering, monitoring en verantwoording 22
9.1 Algemeen 22
9.2. Uitvoering 22
9.3 Ontwikkeling en monitoring 22
9.4 Onderzoek en ontwikkeling 22
9.5 Monitoring 23

10. Samenvatting.....25
Bijlage 1 Portefeuilleoverzicht.....27
Bijlage 2 Jaarlijkse dotatie onderhoudsvoorziening.....28
Bijlage 3 Jaaroverzicht.....29
Bijlage 4 Dotatie vs. werkelijk.....30

1. Inleiding

Met het voorliggende beheerplan gemeentelijk vastgoed 2026 – 2036 van de gemeente Winterswijk kan de beheerstaak voor het gemeentelijk vastgoed worden geoptimaliseerd. Met dit beheerplan worden ook de kaders geactualiseerd, welke in het verleden de basis vormden onder het MJOP. De gemeente heeft 35 gebouwen in eigendom. Het vastgoed wordt ingezet voor verschillende beleidsdoeleinden, zoals het beoefenen van sport en het uitvoeren van sociaal-culturele activiteiten. Ook wordt het vastgoed ingezet voor de huisvesting van onder andere scholen, verenigingen, de gemeentelijke organisatie en de gemeenteraad.

1.1 Aanleiding

Het beheerplan geeft inzicht in de kwaliteit van gemeentelijk vastgoed en de benodigde middelen om de portefeuille op een efficiënte wijze te behouden en te beheren. Dit beheerplan biedt daarmee voor de gemeente Winterswijk de benodigde kaders om het beheer en onderhoud professioneel te kunnen uitvoeren. Deze kaders zorgen voor een visie op de kwaliteit van het vastgoed (functionaliteit, veiligheid en onderhoud) welke bewaakt kan worden. De gemeente Winterswijk is als eigenaar verantwoordelijk voor haar vastgoed en heeft zich daarmee te houden aan diverse wettelijke verplichtingen. Daarnaast is de gemeente ook beheerder en daarmee verantwoordelijk voor het uitvoeren van het benodigde onderhoud. Zij is verplicht om te kunnen aantonen dat het onderhoud en de bijbehorende inspecties zijn uitgevoerd.

1.2 Doel

Het doel van het beheerplan is inzicht te geven in de benodigde activiteiten bij het beheer van gemeentelijk vastgoed. Dit beheer is erop gericht om het gemeentelijke vastgoed op een redelijk kwaliteitsniveau te onderhouden, de functie optimaal vervuld kan worden en dat het vastgoed veilig is. De gemeente voert het beheer en onderhoud op een kosten-efficiënte manier uit, zodat voorzieningen behouden worden voor de toekomst.

1.3 Afbakening/definitie

In dit beheerplan wordt voor gemeentelijk vastgoed de volgende definitie gehanteerd: gemeentelijk vastgoed is in de BAG geregistreerd (onroerend, betreedbaar en afsluitbaar) en heeft een verblijfsruimte of verblijfsgebied. Opstalrechten, gronden, kunstwerken en niet-toegankelijke objecten in de openbare buitenruimte maken geen deel uit van de vastgoedportefeuille.

1.4 Leeswijzer

Voor de opbouw van dit beheerplan is onderstaande volgorde gehanteerd, waarbij elk hoofdstuk logischerwijs volgt op het voorgaande:

- In hoofdstuk 2 wordt een beknopte evaluatie gegeven over de afgelopen vier jaar.
- In hoofdstuk 3 wordt inzicht gegeven in de kwaliteit en kwantiteit van het vastgoed.
- In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de wettelijke kaders voor vastgoed
- In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven hoe het vastgoed beheerd zal worden.
- In hoofdstuk 6 wordt inzicht gegeven in de verduurzaming van het vastgoed.
- In hoofdstuk 7 wordt inzicht gegeven in de onderhoudsstrategie

- In hoofdstuk 8 wordt inzicht gegeven in de financiële consequenties.

2. Evaluatie beheerperiode 2021-2025

In de afgelopen jaren is zowel organisatorisch als portefeuillematig veel veranderd binnen het beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed.

Portefeuillematig
Met de organisatorische verandering kwam er ook breder inzicht in de portefeuille. Verschillende panden zijn gesloopt, afgestoten of verbouwd. Zo is de voormalige basisschool in Miste ingezet als MFA (Brinkeweg 15), de Strandlodge (Badweg 6) verkocht aan de uitbater en is Steenfabriek De Vlijt (Misterweg), na aankoop, gesloopt. Daarnaast zijn er ook panden toegevoegd aan de portefeuille. Een voorbeeld daarvan is de aankoop van de voormalige hoofdmeesterswoning in het Woold (Schoolweg 11).

Onderhoud
De organisatorische en portefeuillematige ontwikkelingen hebben de afgelopen jaren effect gehad op het uitgevoerde onderhoud. In deze periode zijn alle noodzakelijke beheermaatregelen genomen om de gebouwen veilig en functioneel te houden. Hoofdzakelijk betekent dit dat het onderhoud op basis van meldingen en storingen is opgepakt, het zogenoemde correctief onderhoud. Naast het correctief onderhoud zijn verschillende duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd, zoals het plaatsen van zonnepanelen op enkele sporthallen en het aanbrengen van slimme ledverlichting in de parkeergarage van het gemeentekantoor.

Groot onderhoud is uitgevoerd op basis van de beschikbare meerjaren onderhoudsplannen (hierna: MJOP). In 2024/2025 zijn de MJOP geactualiseerd. Hierbij is ook het groot onderhoud voor de technische installaties meegenomen in de MJOP. In de eerdere MJOP zijn deze kosten buiten beschouwing gelaten. Dit heeft tot gevolg dat het beheerplan geactualiseerd dient te worden, wat heeft geleid tot dit geactualiseerde beheerplan.

Deze constatering heeft tot gevolg dat de jaarlijkse toevoeging aan de voorziening zal gaan stijgen, waardoor er meer structurele middelen nodig zijn. Echter heeft het ook tot gevolg dat de incidentele middelen zullen dalen, aangezien de benodigde middelen beter in beeld zijn. De financiële gevolgen worden in hoofdstuk 8 toegelicht.

3. Kwaliteit en kwantiteit van het vastgoed

3.1 Huidige portefeuille

Als kernwaarde hanteert de gemeente Winterswijk dat het hebben van vastgoed geen doel is, maar een middel om doelen te bereiken. Het is uiteraard nodig om de bestuurlijke en ambtelijke organisatie te huisvesten, zoals bijvoorbeeld in het gemeentekantoor en het raadhuis. Ook is vastgoed nodig om wettelijke taken mogelijk te maken. Denk hierbij aan scholen. Daarnaast is vastgoed nodig om maatschappelijke en ruimtelijke beleidsdoelen mogelijk te maken, zoals sportaccommodaties. Het vastgoed dat voor de genoemde doelstellingen nodig is, wordt de kernportefeuille genoemd. De kernportefeuille is opgedeeld in de volgende deelportefeuilles:

- Eigen bedrijfsvoering
- Maatschappelijk vastgoed
- Strategisch vastgoed

Daarnaast heeft de gemeente Winterswijk ook nog vastgoed wat niet past binnen de onderverdeling van de kernportefeuille, de zogenoemde portefeuille Overig Vastgoed. Dit vastgoed is niet nodig om beleidsdoelen te realiseren of de eigen organisatie te huisvesten. Bij de portefeuille Overig Vastgoed wordt bekeken of deze afgestoten kunnen worden, maar het kan ook zijn dat besloten is dit vastgoed nog wel te behouden zonder bijbehorend beleid. De huidige portefeuille indeling is opgenomen in Bijlage 1.

De gemeente Winterswijk maakt in haar portefeuille onderscheid tussen de kernportefeuille en overig vastgoed. De kernportefeuille bestaat uit eigen bedrijfsvoering, maatschappelijk en strategisch vastgoed.

3.2 Huidige kwaliteit

In de onderstaande tabel is de huidige kwaliteit van de panden met een MJOP aangegeven. Het gaat hierbij om de kernportefeuille eigen bedrijfsvoering en maatschappelijk vastgoed met panden, welke langdurig in eigen beheer zijn. Voor het strategisch vastgoed en de overige panden is geen MJOP opgesteld. Mocht een pand langdurig in de gemeentelijke portefeuille blijven kan besloten worden om hier alsnog een MJOP voor op te laten stellen. Bij het bepalen van de kwaliteit is gebruik gemaakt van de NEN 2767. De 1 staat voor uitstekend en 6 voor zeer slecht. Ook is aangegeven of het eigen bedrijfsvoering (E) of maatschappelijk vastgoed (M) betreft.

	Object		Huidige kwaliteitsnorm
1	Gemeentekantoor Winterswijk	E	2 Goed
2	Raadhuis	E+M	2 Goed
3	Budocentrum, Huininkmaat 1A	M	2 Goed
4	Sportzaal Alma, Magnoliastraat 6	M	3 Redelijk
5	Gymzaal Woold, Schoolweg 13	M	2 Goed
6	Peuterspeelzaal, Rusthuisstraat 28	M	2 Goed
7	Gymzaal, Rusthuisstraat 30	M	3 Redelijk
8	Gymzaal Meddo, Goorweg 1	M	3 Redelijk
9	Sport- en turnhal Winterswijk, Parallelweg 9	M	2 Goed
10	Brandweerkazerne, Europark 16	M	3 Redelijk
11	Gymzaal Stegeman, Morgenzonweg 7B	M	2 Goed

12	Sportzaal Bargerpaske, Voorninklaan 1	M	2 Goed

4. Wettelijke kaders

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

De gemeente Winterswijk hanteert de wet- en regelgeving bij het beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed.

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 ICT-systeem van beheer onmisbaar zijn.

Bouw- en technische regelgeving
Een gebouw dient te voldoen aan de regels die zijn opgenomen in de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken en leefomgeving (hierna: Bbl). Ook bij bouwkundige- en installatiewerkzaamheden aan de gemeentelijke gebouwen dient met deze regelgeving rekening te worden gehouden.

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 Bbl en de NEN 1010 ‘Elektrische installaties’. Dit houdt in dat er proactief gecontroleerd moet worden of gebouwen voldoen aan deze voorschriften.

Een gebouw moet te allen tijde voldoen aan de minimale eisen die het Bbl 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 MJOP door een onafhankelijk adviseur.

Arbo-regelgeving

Gebouwen zijn ook onderhevig aan de geldende Arbo-regelgeving. Dit heeft als doel het beschermen van werknemers tegen alle mogelijke gevaren die zich op een werkplek kunnen voordoen. Indien Arbo-regelgeving wijzigt, dan kan dit gevolgen hebben voor gebouwen, met daaruit voortvloeiende aanpassingen om weer aan de laatst geldende regelgeving te voldoen. In bijna alle gevallen zullen er dan door eigenaar of gebruiker (extra) investeringen gedaan moeten worden om te voldoen aan nieuwe regels. Dit kan effect hebben op de hoogte van de onderhoudskosten.

Binnen de Arbo-regelgeving is opgenomen dat er een installatieverantwoordelijke[1] voor een gebouw aangewezen moet worden. Op het moment dat er geen installatieverantwoordelijke is aangewezen ligt deze verantwoordelijkheid, op grond van Arbo-regelgeving bij de directeur/gemeentesecretaris. De regels over de installatieverantwoordelijke zijn vastgelegd in de NEN 3140 'Bedrijfsvoering van elektrische installaties – Laagspanning'.

Milieuregels

Grootverbruikers[2] van energie zijn wettelijk verplicht om tot verlaging van hun energieverbruik te komen. De overheid heeft hiervoor lijsten opgesteld met erkende maatregelen. Voor een aantal objecten is de gemeente Winterswijk aangemerkt als grootverbruiker, zoals bijvoorbeeld de sport&turnhal (Parallelweg 9). Dat vraagt soms om de inzet van extra incidentele middelen, omdat deze investeringen op dit moment niet zijn meegenomen in het MJOP. Gemeentelijke gebouwen groter dan 1.000 m2 met een publieksfunctie dienen sinds 2017 te zijn voorzien van een energielabel, zichtbaar gemaakt bij de voordeur.

Wet Markt en Overheid

De Wet Markt en Overheid verplicht om de integrale kostprijs van gebouwen door te rekenen in de huurprijs. De integrale kostprijs houdt alle kosten in die de eigenaar maakt met betrekking tot het gebouw. Hierbij kan gedacht worden aan beheerkosten, verzekeringspremies, onderhoud en belastingen. Het doel is om transparantie te bewerkstelligen richting marktpartijen, over direct en indirect verstrekte subsidies. Omdat onderhoud fors meeweegt in de kostprijs van een gebouw, moeten ook de onderhoudskosten van alle gemeentelijke gebouwen inzichtelijk zijn. De financiële inzichten in de kosten en baten per pand zijn de afgelopen jaren sterk verbeterd, waardoor er meer overzicht en grip is.

Besluit begroting 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: het Besluit Begrotingen en Verantwoording (hierna: 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;
- Investeringen, waaronder ook integrale vervangingen: deze worden geactiveerd op de balans.

In de BBV zijn de uitgangspunten voor begroting, meerjarenraming en jaarstukken van de gemeente opgenomen. Hieronder valt ook het 'onderhoud kapitaalgoederen', waar de gebouwen onderdeel van uitmaken. In de BBV is opgenomen dat er een recent beheerplan, van maximaal vijf jaar oud, van het kapitaalgoed aanwezig moet zijn, wanneer er een onderhoudsvoorziening gevormd wordt. Onderbouwd kan hiervan worden afgeweken. Verder dient de omvang van de voorziening toereikend te zijn om groot onderhoud uit te kunnen voeren, actueel en in de toekomst. Hierbij moet aangemerkt worden dat een negatieve stand van de voorziening niet is toegestaan.

---

[1] Een installatieverantwoordelijke is een persoon of partij die de installatie monitort, kan (laten) onderhouden of kan (laten) repareren. Ook is deze persoon of partij het eerste aanspreekpunt bij klachten. Als deze niet is aangewezen dan is dit volgens Arbowetgeving de directeur/gemeentesecretaris.

[2] Grootverbruikers hebben een stroomaansluiting die groter is dan 3x80 Ampère (vanaf 100.000 kWh). Bij de Gaswet betreft dit een aansluiting met de capaciteit groter dan G25 en meer dan 40 m^3 gas per uur doorlaat.)

4.2 Gemeentelijk beleid

Beleid
Het vastgoedbeleid zal als volgende beleidskader worden opgesteld. De uitgangspunten vanuit dit beheerplan zullen in het vastgoedbeleid vertaald worden.

De uitgangspunten vanuit dit beheerplan worden vertaald in het vastgoedbeleid.

Duurzaamheid
Voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed vallen wij terug op de nationale ambities om in 2030 55% minder CO2-uitstoot te hebben ten opzichte van 1990. Daarnaast is in 2023 met de herziening van de Klimaatwet het doel van 2050 verhoogd van 95% minder CO2-uitstoot naar klimaatneutraal en aardgasvrij. Er zal dan geen CO2 meer uitgestoten worden in Nederland. De gemeente Winterswijk heeft zich hierbij aangesloten via het Akkoord van Groenlo 3.0. In 2026 start de gemeente met het opstellen van een routekaart over hoe dit doel te bereiken.

De gemeente Winterswijk wil in 2050 klimaatneutraal en aardgasvrij zijn door onder andere gebruik maken van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee worden de nationale en regionale ambities, zoals het Akkoord van Groenlo 3.0 gevolgd. In 2026 start de gemeente met het opstellen van een routekaart over hoe dit doel te bereiken.

4.3 Uitzonderingen schoolgebouwen

Voor schoolgebouwen binnen het gemeentelijke gebouwenportfolio geldt aparte regelgeving, zoals de WPO[3], WEC en WVO. De huidige regelgeving gaat ervan uit dat het schoolbestuur juridisch eigenaar is van een schoolgebouw, waarbij de gemeente enkel zorgt voor de huisvesting. Op het moment dat een schoolgebouw overbodig geworden is voor een school, dan gaat onder het economisch claimrecht het eigendom weer over naar de gemeente[4]. Sinds 1 augustus 2025 is dit vastgelegd in de Wet planmatige aanpak onderwijshuisvesting, welke doorwerkt in de gemeentelijke verordening “Onderwijshuisvestingsverordening 2024” die hierop toeziet.
Deze wet regelt de volgende punten.

1. Verplichting tot MJOP voor vergoed en niet-vergoed onderhoud.
    - Schoolbesturen zijn hiermee verplicht elke 4 jaar een MJOP op te laten stellen voor hun gebouwen.
    - Het MJOP moet inzicht geven in alle onderhoudswerkzaamheden.
    - Het MJOP wordt ingebracht bij het overleg met de gemeente over het Integraal Huisvestingsplan (IHP)
2. Toetsing via het IHP-overleg.
   Hiermee kan de gemeente:
    - Toetsen of het MJOP realistisch en toereikend is
    - Zienswijzen inbrengen over de staat van onderhoud en de risico’s voor continuïteit van het onderwijs
    - Afstemmen over gezamenlijke investeringen, zoals duurzaamheid en renovatie.

   Hoewel de gemeente formeel geen bekostiging biedt voor regulier onderhoud, kan via dit overleg wel invloed uitgeoefend worden op de kwaliteit en planning daarvan.

[3] Wet op het Primair Onderwijs, Wet op de Expertisecentra, Wet op het Voortgezet Onderwijs
[4] Dit is geregeld via artikelen 110 WPO, 108 WEC en 76U WVO

Schoolbesturen zijn verplicht elke 4 jaar een MJOP op te laten stellen voor hun gebouwen en deze te bespreken met de gemeente tijdens het IHP-overleg.

3. Verantwoordelijkheid bij overdracht of bijzondere omstandigheden
   Bij overdracht van gebouwen of bij schade door bijzondere omstandigheden (zoals brand of vandalisme) gelden de volgende mogelijkheden:
   - De gemeente kan eisen stellen aan de staat van onderhoud van het gebouw
   - De gemeente kan afspraken maken over het conditieniveau bij overdracht, bijvoorbeeld via NEN 2767-inspecties
   - Ook bij renovatie is inzicht in het MJOP cruciaal om te bepalen of renovatie nodig is door achterstallig onderhoud.

De gemeente biedt geen directe bekostiging voor regulier onderhoud, maar heeft hiermee wel:
- Indirecte invloed via het MJOP en IHP
- Toezichtmogelijkheden bij overdracht, renovatie en schade
- Beoordelingsrecht bij aanvragen voor voorzieningen.

De gemeente Winterswijk maakt afspraken met de scholen over de conditiescore als richtlijn bij overdracht of bijzondere omstandigheden.

5. Vastgoed en Onderhoud

5.1 Het beheerproces

De gemeentelijke vastgoedportefeuille slijt voortdurend door bijvoorbeeld gebruik en blootstelling aan weer en wind. Het gevolg hiervan is dat de technische kwaliteit op alle onderdelen achteruitgaan tot het punt dat de functionaliteit in het gedrang komt. Onderhoud is er dan ook op gericht om een gebouw in een technische staat te behouden, zodat de functie behouden blijft. Dit wordt ook wel levensloopbestendig onderhoud genoemd.

Onderhoud heeft onder andere betrekking op schilderwerk, installaties, elektrische leidingen, daken, hang en sluitwerk, riolering en reparaties op diverse plekken. Bij het onderhoud wordt onderscheid gemaakt tussen klein en groot onderhoud.

Onderhoud is gericht op het behoud van de functie van een gebouw door levensloopbestendig onderhoud. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen klein en groot onderhoud.

Klein onderhoud
Het klein onderhoud bestaat uit zowel preventief als correctief onderhoud. Preventief onderhoud (of contractonderhoud) heeft als belangrijkste doel om schade, gebreken en ongemak op een later moment zoveel mogelijk te voorkomen. Correctief onderhoud bestaat uit het herstel van schade, gebreken en ongemak. Afhankelijk van de gemaakte afspraken in de (huur)overeenkomsten kunnen preventief en correctief onderhoud voor rekening van de gemeente komen. Deze kosten kunnen jaarlijks terugkeren en komen ten laste van de exploitatie.

Groot onderhoud
Groot onderhoud (of planmatig onderhoud) omvat de werkzaamheden die nodig zijn om bouw- of installatiedelen waarvan de technische staat is verminderd, weer op een aanvaardbaar niveau te brengen. Met andere woorden: planmatig onderhoud wordt uitgevoerd om kwaliteitsverlies tegen te gaan. Het kan bijvoorbeeld gaan om schilderwerk om het houtwerk te beschermen. Dit onderhoud is te plannen, waardoor deze werkzaamheden worden opgenomen in een MJOP. Door periodieke controles wordt bepaald of de verwachtingen nog overeenkomen met de huidige staat. Hierdoor kunnen geplande werkzaamheden naar voren of naar achteren geschoven worden.

Voor het groot onderhoud wordt jaarlijks een bedrag gestort in de voorziening. Dit wordt ook wel de dotatie groot onderhoud genoemd. De kosten worden op basis van een inspectie en kengetallen vooraf ingeschat in het MJOP. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van theoretische levensduur van diverse elementen waaruit een object bestaat. Om deze levensduur te verlengen zijn er cycli van onderhoud gekoppeld, zoals bijvoorbeeld de genoemde schilderbeurt. Als een element aan het einde van zijn levensduur is, wordt deze vervangen. Deze onderhoudswerkzaamheden en vervangingsmomenten met bijbehorende inschattingen zijn opgenomen in het MJOP.

5.2 Beheerstrategie

Onderhoud is een terugkerend proces. Bouw- en installatieonderdelen verouderen, waardoor na verloop van tijd onderhoudsactiviteiten noodzakelijk zijn. Ook wijzigingen in het gebruik of wet- en regelgeving zijn redenen om onderhoud uit te voeren. Door periodieke controles kan het MJOP actueel gehouden worden. Het gewenste onderhoudsniveau van een pand is afhankelijk van de complexstrategie.

Objectstrategie
Per object in de gemeentelijke vastgoedportefeuille wordt de (middel)lange termijndoelstelling bepaald. Het beantwoordt de vraag wat de gemeente Winterswijk wil met een bepaald object en de bijbehorende periode. Het kan gaan om:

- Behouden
- Herontwikkelen
- Verkoop
- Sloop

Dit wordt de objectstrategie genoemd. Deze complexstrategie zorgt ervoor dat keuzes beter afgestemd kunnen worden op de strategische visie. Deze keuzes kunnen betrekking hebben op welke onderhoudsactiviteiten wel of niet uitgevoerd gaan worden. Dit is belangrijk om binnen het MJOP de prioriteiten te bepalen.

Per object wordt een strategie opgesteld, welke als basis dient voor het opstellen van het MJOP.

MJOP
De complexstrategie vormt samen met het beheerplan de basis voor het MJOP. Hiermee wordt gekozen voor een balans tussen preventief planmatig onderhoud (uitvoering vóór de kwaliteit een grens overschrijdt) en correctief onderhoud (ingrijpen wanneer er urgente gebreken zijn). Het MJOP wordt in beginsel elke 4 jaar geactualiseerd op basis van inspecties van de gebouw- en installatiedelen. Bij het bepalen van de onderhoudscategorie per object worden onder andere de volgende onderhoudsaspecten opgenomen:

- Veiligheid/ Gezondheid
- Constructieve veiligheid
- Cultuur-historische waarde
- Gebruik en bedrijfsproces
- Technische vervolgschade
- Toename klachtenonderhoud
- Beleving/ Esthetica

Deze zijn direct en indirect met elkaar verbonden. Het achterwege laten van het ene aspect kan gevolgen hebben voor het andere.

Het MJOP wordt in beginsel elke 4 jaar geactualiseerd op basis van inspecties door een onafhankelijke partij.

Jaarplan
Op basis van het MJOP wordt een jaarplan opgemaakt, waarin de onderhoudswerkzaamheden voor komend jaar worden vastgelegd. Op basis van periodieke gebouwinspecties wordt bepaald of deze verwachtingen juist zijn. Ook wordt bij het opstellen van het jaarplan gekeken naar het klachtenonderhoud, inspecties en overleg met gebruikers. De mate van uitvoering is afhankelijk van het beschikbare budget. Bij onvoldoende budget wordt de prioritering van werkzaamheden bekeken. Dit kan tot keuzes in verschuiven van werkzaamheden leiden, waardoor dit nadelig kan zijn voor de kwaliteit van het gebouw(deel).

Het MJOP wordt vertaald naar jaarplannen, die bij de start van het jaar worden bekeken op actualiteit.

5.3 Actualisatie gemeentelijke portefeuille:

In bijlage 1 is een actueel overzicht van de gemeentelijke portefeuille opgenomen.
Aan het MJOP is in 2025 het Strandbad toegevoegd. Door de verkoop van het opstalrecht in 2022 en de invulling van de upgrade in 2025 was het MJOP toe aan actualisatie. Eind 2025 is ook geconstateerd dat de staat van het beton wel veilig is, maar niet in goede staat. In 2026 zal dit nader onderzocht worden.

Daarnaast is in 2025 gestart met het MJOP voor Zwembad Jaspers. Na afronding van de werkzaamheden zijn de revisiestukken aangeleverd en dit MJOP wordt in 2026 afgerond.

Naar aanleiding van het Beheerplan Onderhoud zal in 2026/2027 de voorziening geactualiseerd worden. Eventuele gevolgen zullen dan besproken worden.

6 Duurzaamheid

6.1 Algemeen

De afgelopen jaren worden op landelijk en gemeentelijk niveau de ambities en verplichtingen rondom duurzaamheid steeds duidelijker. In de wetgeving is bijvoorbeeld vastgelegd dat de CO2-reductie in 2030 55% ten opzichte van 1990 moet zijn en in 2050 geen sprake meer mag zijn van CO2-uitstoot door gebouwen. Het verduurzamen van de gebouwen speelt daarmee een groot belang binnen het gebouwbeheer. Het beleid ten aanzien van duurzaamheid heeft directe invloed op de keuzes die de gemeente maakt ten aanzien van vervanging (bij defecten aan installaties of schade aan gebouwen), herontwikkeling en nieuwbouw. De wetgeving en de nationale ambities zijn het uitgangspunt in de keuzes die gemaakt worden binnen het beheerplan.

In 2030 moet er een CO2-reductie zijn behaald van 55% volgens het klimaatakkoord van Parijs en het Akkoord van Groenlo 3.0. Daarnaast moet in 2050 de gemeente klimaatneutraal en aardgasvrij zijn. Om dit te bereiken is er diverse wet- en regelgeving, die daarop moet toezien of forceert. Een voorbeeld hiervan is de Energielabel C verplichting voor kantoren. De verduurzaming van vastgoed speelt dan ook een prominente rol gedurende komende jaren.

De gemeente Winterswijk volgt het klimaatakkoord, de wetgeving en de nationale en regionale ambities met betrekking tot verduurzaming van haar vastgoed.

De gemeente Winterswijk hanteert hiervoor de volgende richtlijn:
Alle uitgaven in duurzaamheid, die gefinancierd kunnen worden uit het reguliere onderhoudsbudget en/of subsidiemogelijkheden, zullen op natuurlijke momenten worden uitgevoerd en bekostigd worden vanuit de voorziening groot onderhoud. Voor de uitgaven waarvoor dit niet het geval is, zal eventueel via een separaat voorstel aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Alle uitgaven in duurzaamheid, die gefinancierd kunnen worden uit het reguliere onderhoudsbudget en/of subsidies, worden op natuurlijke momenten uitgevoerd.

6.2 Energielabels

Om te bepalen hoe energiezuinig een gebouw is, wordt het energielabel als indicator gehanteerd. Dit geeft namelijk een beeld van het energieverbruik en de CO2-uitstoot. Tegenwoordig is het ook verplicht om bij een huurovereenkomst aan te geven of dit label bekend is en welk label het gebouw heeft. Label A of hoger is een groen label en bestempeld een gebouw als energiezuinig. Label G is het minst zuinig. De afgelopen jaren wordt een label steeds belangrijker voor kopers en huurders, waardoor het label ook bijdraagt aan de courantheid van een gebouw. Daarnaast is bij wet geregeld dat een energielabel bij publiekelijke gebouwen zichtbaar moet zijn bij binnenkomst.

Afhankelijk van de complexstrategie hanteert de gemeente Winterswijk het energielabel C of beter als uitgangspunt. In bijlage 1 zijn de bekende energielabels per gebouw opgenomen. Bij veel gebouwen, welke structureel in de portefeuille zitten, wordt nog niet voldaan aan dit uitgangspunt. Hiermee wordt voldaan aan de wet- en regelgeving, zoals de C-labelverplichting voor kantoren. Ook gemeentelijke kantoren moeten hieraan voldoen mits zij niet voldoen aan de uitzonderingsgevallen. Dit geldt bijvoorbeeld voor het Raadhuis vanwege de monumentale status.

De komende tijd zullen bestaande energielabels geïnventariseerd worden met de uitgevoerde werkzaamheden sinds de vaststelling van het huidige label. Een energielabel zal op natuurlijke momenten worden geactualiseerd. Daarnaast zal het energielabel een rol spelen bij het bepalen van de complexstrategie. Op basis van de complexstrategie kan vervolgens bekeken worden of er verduurzamingsmaatregelen worden getroffen, maar ook of er andere mogelijkheden zijn voor de resterende levensduur.

De gemeente Winterswijk hanteert als uitgangspunt energielabel C of beter, tenzij de complexstrategie inzet op verkoop, sloop of herontwikkelen.

6.3 Financiering verduurzaming

De voorziening onderhoud in de begroting is bestemd voor onderhoud wat inhoudt dat er 1-op-1 vervangingen worden gedaan. Hierdoor is de voorziening niet bestemd voor investeringen op het gebied van duurzaamheid. Er is geen budget vastgesteld voor verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.
Op basis van dit beheerplan zullen keuzes beoordeeld worden aan de hand van twee criteria:

- Terugverdientijd van een uitgave.
- Planning in het MJOP voor de werkzaamheden

Als een uitgave betaald kan worden vanuit het opgenomen budget voor de geplande werkzaamheden en/of subsidies, wordt de maatregel uitgevoerd vanuit de onderhoudsvoorziening.

Daarnaast zijn er maatregelen die niet betaald kunnen worden vanuit de geplande werkzaamheden binnen het MJOP. Hiervoor zal een separaat investeringsvoorstel worden ingediend aan de gemeenteraad.

7. Onderhoudsstrategie

7.1 Onderhoudscategorie

Voor het bepalen van de onderhoudscategorie wordt de mate van onderhoud afgestemd op de objectstrategie. De mate van onderhoud maakt onderscheid op vier niveaus:

- I. Het volledige onderhoud wordt uitgevoerd.
  Voor deze objecten wordt een MJOP opgesteld, aangezien hierbij sprake is van een langdurige exploitatietermijn. Door deze integrale preventieve aanpak wordt de kans op incidenteel onderhoud beperkt.
- II. Alle onderdelen waaraan iets mankeert worden aangepakt
  Voor deze objecten wordt al het noodzakelijke onderhoud over een periode van enkele jaren samengevoegd in één onderhoudsbeurt.
- III. Alleen alle slechte onderdelen worden aangepakt.
  Voor deze objecten worden alleen urgente klachten verholpen om het gebruik van het gebouw te garanderen.
- IV. Alleen verplicht onderhoud wordt uitgevoerd.
  Voor deze objecten wordt alleen het onderhoud uitgevoerd dat verplicht is op basis van wet- en regelgeving om het gebouw open te kunnen houden.

Op basis van de objectstrategieën zal de mate van onderhoud per pand in kaart worden gebracht. Basis hiervoor zijn de objecten opgenomen in Bijlage 1.

Risico's onderhoudniveaus

Naast het onderhoudsniveau hoort bij elk pand ook een risicoafweging, om te bepalen welk risico aanvaardbaar is welke oploopt per risicocategorie. In onderstaand overzicht zijn de risicocategoriën inzichtelijk gemaakt.

Risicocategorie	Risico
A	Minimaal
B	Acceptabel
C	Aanzienlijk
D	Groot

Bij risicocategorie A is het risico minimaal, maar zijn de jaarlijkse kosten hoog. Bij risicocategorie D geldt echter dat het risico groot is, maar de jaarlijkse kosten laag.

Het onderstaande overzicht benoemd de keuzes qua risicocategorie per onderhoudsniveau.

	A	**B**	**C**	**D**
I	X	X		
II	X	X	X	
III		X	X	
IV		X	X	X

Om zowel de kosten als de geaccepteerde risico's te beheersen wordt risicocategorie B als basis aangehouden. Hierbij is het risico beperkt en de jaarlijkse kosten gemiddeld.

De gemeente Winterswijk hanteert risicocategorie B als basis en de maatregelen binnen het MJOP worden hierop afgestemd.

7.2 Conditiescores

Om de kwaliteit en de staat van het onderhoud te bepalen wordt gebruik gemaakt van de NEN2767 “Conditiemeting” Hiermee worden bouwkundige en installatie-onderdelen beoordeeld op een objectieve en uniforme wijze.

In de onderstaande tabel worden de kwaliteitsniveaus door middel van de conditiescore en uitleg weergegeven.

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.

Bij vaststelling van het oude MJOP 2020 werd conditiescore 2 gehanteerd als basis voor het MJOP. In 2024 bleek dat de kosten tussentijd enorm waren gestegen. Om deze kostenstijging nog enigszins te beperken is bij de opstelling van het nieuwe MJOP, vooruitlopend op dit beheerplan, het uitgangspunt gehanteerd dat conditiescore 2 alleen nog voor de publiek toegankelijke ruimtes geldt. Voor de andere ruimtes wordt conditiescore 3 als uitgangspunt gehanteerd. Uit de berekening bleek dat de stijging met circa €60.000,- beperkt werd. Met de vaststelling van dit MJOP wordt dit uitgangspunt geformaliseerd.

De gemeente Winterswijk hanteert conditiescore 3 als basis voor het MJOP. Voor publiektoegankelijke ruimte wordt niveau 2 gehanteerd.

Met conditiescore 3 wordt gestuurd op de functievervulling van het gebouw, waarbij bouw- en installatieonderdelen veilig zijn, maar er wel gebruikssporen zichtbaar kunnen zijn.

Periodiek wordt de conditiemeting geactualiseerd en wordt een gebrekenrapportage opgesteld. Hiermee wordt inzicht gegeven in de ernst, risico en omvang van de actuele gebreken. Op basis hiervan kan de conditiescore veranderen en daarmee ook het MJOP en het jaarplan.

7.3 Verdeling van onderhoudstaken

Met de huurder/gebruiker wordt bij het aangaan van de overeenkomst afspraken gemaakt over het onderhoud, bij voorkeur via een demarcatielijst of een verwijzing naar het Besluit Kleine Herstellingen. Hierin wordt beschreven welke onderhoudswerkzaamheden voor de huurder/gebruiker zijn en welke voor de verhuurder. Ook staat hierin de wijze van kostenverrekening vermeld.

Voor dagelijks onderhoud en het uitvoeren van kleine reparaties aan de binnenzijde van het pand is de huurder of gebruiker veelal zelf verantwoordelijk. De taken die door de huurder/gebruiker zelf

moeten worden gedaan, staan overzichtelijk weergegeven op de demarcatielijst of in het Besluit Kleine Herstellingen.

Deze wordt bij voorkeur overlegd bij het aangaan van de huurovereenkomst en geldt als een wettige afspraak tussen beide partijen. Zo is duidelijk wie verantwoordelijk is voor welk onderhoud. Beide partijen mogen controles uitvoeren op de naleving van de punten in de demarcatielijst.

8. Financiën

De gemeente heeft voor het onderhoud en investeringen verschillende mogelijkheden voor de dekking. In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de verschillende mogelijkheden met bijbehorende toelichting.

8.1 Verdeling van de kosten

Er zijn verschillende manieren waarop het onderhoud en de investeringen wordt gefinancierd binnen een gemeente. Dit kan via de exploitatie, de voorziening maar ook als investering.
In dit beheerplan wordt alleen ingegaan op de onderhoudskosten.

Klein onderhoud
Binnen de onderhoudskosten worden een aantal soorten onderhoud geschaard onder het klein onderhoud. Dit zijn kosten die ten laste komen van de exploitatie. Het gaat hierbij over bijvoorbeeld:

- Onderhoudscontracten voor installaties of periodieke inspecties
- Herstellen van schades voor zover deze niet gedekt worden door de verzekering
- Klein onderhoud voor het verhelpen van storingen en meldingen
- Algemene onderhoudskosten

Groot onderhoud
De gemeente werkt voor de financiering van het groot onderhoud met een voorziening op basis van het BBV. Jaarlijks vindt er een constante dotatie plaats aan de voorziening. Dit heeft als voordeel dat de kosten van groot onderhoud, welke jaarlijks nogal kunnen wisselen, gelijkmatig worden geëgaliseerd over de periode. Zoals eerder benoemd hanteert de gemeente hiervoor het 10-jaars gemiddelde. De uitgaven voor groot onderhoud worden rechtstreeks ten laste van de voorziening geboekt.

Verduurzaming
Vanuit de duurzaamheidsambitie zijn maatregelen nodig om de gebouwen energie neutraler te maken. Dit zal voor de kernportefeuille op basis van de objectstrategie inzichtelijk worden gemaakt via een op te stellen routekaart. Zodra de routekaart is opgesteld, worden de benodigde financiële middelen voor zover nodig via een separaat investeringsvoorstel aangevraagd.

8.2 Financieel kader

In deze paragraaf worden de financiële kaders benoemd voor de budgetten uit paragraaf 8.1.
Deze kaders zien toe op het volgende:

Kosten klein onderhoud
De kosten van klein onderhoud worden ten laste van de exploitatie geboekt. Als hiervoor toch een structureel budget wordt opgenomen, zal dit exclusief jaarlijkse indexering zijn. Jaarlijks wordt via de kadernota de indexering vastgesteld, waarna eventueel het bedrag wordt aangepast.

Eventuele budgetten klein onderhoud worden jaarlijks meegenomen in de P&C-cyclus.

Dotatie groot onderhoud

In de meerjarenbegroting 2026 – 2029 is een bedrag van €454.449,- beschikbaar voor de jaarlijkse dotatie groot onderhoud met betrekking tot de kernportefeuille. De voorziening groot onderhoud is exclusief BTW en exclusief indexering. Bij het bepalen van de dotatie wordt gekozen voor het 10-jaars gemiddelde. Dit heeft te maken met de gemiddelde levensduur van de verschillende elementen. Jaarlijks wordt via de kadernota bepaald of de dotatie wordt geïndexeerd en hoe hoog deze is.

De voorziening groot onderhoud is exclusief BTW en exclusief indexering. Bij het bepalen van de dotatie wordt gekozen voor het 10-jaars gemiddelde en wordt meegenomen in de P&C-cyclus.

Verduurzaming

Voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed zijn voor enkele gebouwen onderzoeken gedaan, zoals bijvoorbeeld voor zonnepanelen vanuit het project European Green Leaf. Er zijn echter geen structurele budgetten opgenomen voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Dit wordt in de vervolgperiode van de looptijd van het beheerplan verder opgepakt waarbij ook gekeken wordt of er subsidiemogelijkheden zijn. Verduurzamingsmaatregelen, die binnen budget passen of waarvoor een beroep kan worden gedaan op subsidies, worden uitgevoerd op natuurlijke momenten.

Ombuigingen

Bij het bepalen van de complexstrategie wordt bepaald welke panden herontwikkeld worden en welke panden afgestoten kunnen worden. Met het afstoten worden de structurele onderhoudslasten verlaagd.

Bij herontwikkeling kunnen de structurele onderhoudslasten uit de voorziening contant gemaakt, waarmee deze middelen beschikbaar komen ter dekking van de incidentele uitgaven van de herontwikkeling. Dit zal worden meegenomen in de benodigde investeringsvoorstellen.

8.3 Begroting

In de begroting wordt onderscheid gemaakt tussen de incidentele en structurele kosten. De voorziening is opgesplitst en toebedeeld aan de verschillende objecten. Met ingang van 2026 worden de installaties meegenomen in het MJOP en daarmee in de begroting via de dotatie Groot onderhoud. Hiermee nemen de kosten voor het groot onderhoud toe tot gemiddeld €1.051.244,02 met de kanttekening dat het MJOP voor Zwembad Jaspers nog wordt opgesteld.

In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt wat het 10-jaarsgemiddelde is qua kosten groot onderhoud en wat dit betekent voor de begroting.

Benodigde middelen	2026	2027	2028	2029
Totaal benodigde middelen	€ 454.449,00	€ 1.051.244,02	€ 1.051.244,02	€ 1.051.244,02
Totaal benodigde middelen	**€ 454.449,00**	**€ 1.051.244,02**	**€ 1.051.244,02**	**€ 1.051.244,02**
Reeds begrote middelen				
Totaal begrote middelen	€ 454.449,00	€ 454.449,00	€ 454.449,00	€ 454.449,00
Totaal begrote middelen	**€ 454.449,00**	**€ 454.449,00**	**€ 454.449,00**	**€ 454.449,00**

Effect op de begroting	**€ -**	**€ 596.795,02**	**€ 596.795,02**	**€ 596.795,02**

Uit het opgestelde MJOP is gebleken dat de dotatie naar boven moet worden bijgesteld. Het voorstel is om de jaarlijkse dotatie voor de periode 2027 -2029 te verhogen met €596.795,02 tot €1.051.244,02. Omdat de begroting 2026 al vastgesteld is op 4 november 2025, is hiervoor de jaarlijkse dotatie in stand gehouden, waarbij wordt ingeteerd op het saldo van de voorziening. Het MJOP zal in 2029 geactualiseerd worden, waarbij de dotatie ook wordt herijkt. In bijlage 4 zijn de benodigde middelen voor de komende tien jaar opgenomen.

De jaarlijkse toevoeging aan de voorziening groot onderhoud zal voor de periode 2027 tot en met 2029 verhoogd worden met € 596.795,02 per jaar. Hiermee stijgt de jaarlijkse dotatie tot €1.051.244,02. Het MJOP wordt in 2029 geactualiseerd, waarmee ook de dotatie zal worden herijkt.

9. Uitvoering, monitoring en verantwoording

9.1 Algemeen

Met dit beheerplan is de gemeente in staat om de conditiescore en risico's per gebouw vast te stellen. Hierop wordt de MJOP verder vormgegeven. Ook worden de benodigde middelen voor het onderhouden, repareren en vervangen in kaart gebracht. Op basis van dit beheerplan wordt jaarlijks een jaarplanning gemaakt waarin planning en specificatie van de uit te voeren onderhoudsactiviteiten weergegeven worden. Daarbij wordt rekening gehouden met de actuele staat van de gebouwen, recente ontwikkelingen en inspecties.

9.2. Uitvoering

Met een frequentie van 4 jaar (zoals benoemd in paragraaf 5.2) wordt de kwaliteit van een gebouw en het noodzakelijke onderhoud beoordeeld. Dit gebeurt via een visuele inspectie van de gebouwen door een deskundige, geheel volgens de eerder omschreven NEN 2767 norm. De resultaten van de inspectie worden verwerkt in een geactualiseerd MJOP. Daarbij wordt gestuurd op een minimale elementconditiescore niveau 3 volgens de NEN 2767. Hiervan kan worden afgeweken als het geconstateerde gebrek tot een hogere score leidt, maar wel (veiligheid)risico's met zich meebrengt.

Mutaties naar aanleiding van de inspectie en de benodigde middelen met eventueel gewijzigde storting in de voorziening vinden samen met de herijking van het MJOP plaats. Deze stappen sluiten aan bij de P&C-cyclus.

9.3 Ontwikkeling en monitoring

Uit de verschillende hoofdstukken in het beheerplan komen onderzoeks- en ontwikkelingsvragen naar voren waarmee de complex- en beheerstrategie naar een hoger niveau gebracht kan worden. Ook het monitoren van de prestaties van alle in de portefeuille aanwezige gebouwen is van cruciaal belang voor het door ontwikkelen van tactisch management voor het komende jaar.

9.4 Onderzoek en ontwikkeling

Hier volgt een overzicht van de ontwikkelingsvragen, ingedeeld op thema, waarmee de gemeente Winterswijk aan de slag wil. In onderstaande tabel staan de belangrijkste onderzoeks- en ontwikkelingsvragen geformuleerd.

Thema	Onderzoek
Beleid	Welke beleidsambities heeft de gemeente Winterswijk t.a.v. duurzaamheid en gasaansluiting van de gemeentelijke gebouwen en hoe vertaalt zich dat naar de toekomst?
Beleid	Hoe gaan we om met het gemeentelijk vastgoed en hoe vertaalt zich dat naar een vastgoedbeleid?
Data	Welke data t.a.v. het gebouwdossier is beschikbaar, welke gegevens ontbreken en dienen aangevuld te worden (basis op orde).
Data	Kunnen op basis van data-analyses slimmere keuzes gemaakt worden in beheer en onderhoud van de gemeentelijke gebouwen?
Organisatie	Evalueren onderhoudscontracten; zijn de onderhoudscontracten nog actueel en marktconform?
Proces	Hoe kunnen de processen rondom operationeel en tactisch vastgoedmanagement effectief en efficiënt worden ingericht?
Vakontwikkeling	Welke technieken zijn er hedendaags mogelijk om beheer en onderhoud effectiever te organiseren, waarbij met minder kosten toch op een duurzame wijze een hogere levensduur wordt gerealiseerd?

9.5 Monitoring

Voor het bereiken en verzekeren van de optimale balans tussen de prestaties, risico's en kosten is monitoring van cruciaal belang. De inspecties hoeven daarbij niet altijd van technisch van aard te zijn. Denk bijvoorbeeld aan het monitoren van de kwaliteit van de assetinformatie. Monitoring is ook relevant, omdat de beheeruitgangspunten kunnen wijzigen, bijvoorbeeld door nieuwe bestuurlijke doelstellingen. Onderstaande tabel bevat verschillende prestaties, onderzoeksvragen en ontwikkelingen, die gemonitord moeten worden. Deze worden door verschillende afdelingen binnen de gemeentelijke organisatie uitgevoerd. De monitoring van dit plan bestaat uit de onderdelen, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Nr.	Monitoring	Uitleg	Planning	Frequentie
1	Onderzoek en ontwikkeling	Monitoren van voortgang van de onderzoeks- en ontwikkelingsvraagstukken	Jaarlijks	Jaarlijks
2	Prestaties	Uitvoeren NEN 1010 en 3140 keuringen voor de kernportefeuille	Periodiek	5 jaar
3	Prestaties	Herijken onderhoudscontracten	Periodiek	4 jaar
4	Prestaties	Opstellen Transitievisie warmte 2.0	2026	Eenmalig
5	Prestaties	2-jaarlijkse rapportage energie en aardgas aan het ministerie van BZK	Periodiek (weer in 2026)	2 jaar
6	Prestaties	Verbod op energielabel G	2027	Jaarlijks
7	Prestaties	Monitoring prestaties gebouwkwaliteit (inspecties MJOP)	Periodiek (weer in 2029)	4 jaar
8	Prestaties	49% CO2-reductie op gebouwen	2030	Eenmalig
9	Beheerplan	Volledige actualisatie van voorliggend beheerplan	Periodiek (weer in 2029/2030)	5 jaar
10	Prestaties	Klimaatneutraal en aardgasvrij	2050	Eenmalig

10. Samenvatting

In dit Beheerplan Onderhoud zijn veel kaders benoemd, welke samen het uitgangspunt vormen voor het onderhoud tussen 2026 en 2036. Met dit hoofdstuk worden deze kaders samengevat.

Hoofdstuk 3 Kwaliteit en kwantiteit van het vastgoed

De gemeente Winterswijk maakt in haar portefeuille onderscheid tussen de kernportefeuille en overig vastgoed. De kernportefeuille bestaat uit eigen bedrijfsvoering, maatschappelijk en strategisch vastgoed.

Hoofdstuk 4 Wettelijke kaders

De gemeente Winterswijk hanteert de wet- en regelgeving bij het beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed.

De uitgangspunten vanuit dit beheerplan worden vertaald in het vastgoedbeleid.

De gemeente Winterswijk wil in 2050 klimaatneutraal en aardgasvrij zijn door onder anders gebruik maken van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee worden de nationale en regionale ambities, zoals het Akkoord van Groenlo 3.0 gevolgd. In 2026 start de gemeente met het opstellen van een routekaart over hoe dit doel te bereiken.

Schoolbesturen zijn verplicht elke 4 jaar een MJOP op te laten stellen voor hun gebouwen en deze te bespreken met de gemeente tijdens het IHP-overleg.

De gemeente Winterswijk maakt afspraken met de scholen over de conditiescore als richtlijn bij overdracht of bijzondere omstandigheden.

Hoofdstuk 5 Vastgoed en onderhoud

Onderhoud is gericht op het behoud van de functie van een gebouw door levensloopbestendig onderhoud. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen klein en groot onderhoud.

Per object wordt een strategie opgesteld, welke als basis dient voor het opstellen van het MJOP.

Het MJOP wordt in beginsel elke 4 jaar geactualiseerd op basis van inspecties door een onafhankelijke partij.

Het MJOP wordt vertaald naar jaarplannen, die bij de start van het jaar worden bekeken op actualiteit.

Hoofdstuk 6 Duurzaamheid

De gemeente Winterswijk volgt het klimaatakkoord, de wetgeving en de nationale en regionale ambities met betrekking tot verduurzaming van haar vastgoed.

Alle uitgaven in duurzaamheid, die gefinancierd kunnen worden uit het reguliere onderhoudsbudget en/of subsidies, worden op natuurlijke momenten uitgevoerd.

De gemeente Winterswijk hanteert als uitgangspunt energielabel C of beter, tenzij de complexstrategie inzet op verkoop, sloop of herontwikkelen.

Hoofdstuk 7 Onderhoudsstrategie

De gemeente Winterswijk hanteert risicocategorie B als basis en de maatregelen binnen het MJOP zullen hierop afgestemd worden.

De gemeente Winterswijk hanteert conditiescore 3 als basis voor het MJOP. Voor publiektoegankelijke ruimte wordt niveau 2 gehanteerd.

Hoofdstuk 8 Financiën

Eventuele budgetten klein onderhoud worden jaarlijks meegenomen in de P&C-cyclus.

De voorziening groot onderhoud is exclusief BTW en exclusief indexering. Bij het bepalen van de dotatie wordt gekozen voor het 10-jaars gemiddelde en wordt meegenomen in de P&C-cyclus.

De jaarlijkse toevoeging aan de voorziening groot onderhoud zal voor de periode 2027 tot en met 2029 verhoogd worden met € 596.795,02 per jaar. Hiermee stijgt de jaarlijkse dotatie tot €1.051.244,02. Het MJOP wordt in 2029 geactualiseerd, waarmee ook de dotatie zal worden herijkt.

Bijlage 1 Portefeuilleoverzicht

In de vastgoedadministratie wordt onderscheid gemaakt tussen objecten en verhuurbare eenheden. Hierdoor wijkt het overzicht af van de genoemde 35 objecten.

Adres	Object	Portefeuile	Bouwjaar	Energielabel
Badweg 6	Strandbad	Maatschappelijk	1930	nb
Badweg 6 a	Vml gemeentecamping	Maatschappelijk	1991	nb
Brinkeweg 15	vml school Miste	Strategisch	1965	nb
Eelinkstraat 2	Gaudium	Strategisch	1913	nb
Europark 16	Brandweerkazerne	Maatschappelijk	2003	C
Goorweg 1	Kempken gymzaal	Maatschappelijk	1982	C
Hanekampweg 33	School Dennenoord	Strategisch	1968	E
Hanekampweg 33 a	Lokalen Dennenoord	Strategisch	1968	D
Hanekampweg 33 b	Bedrijfsruimte Dennenoord	Strategisch	1968	nb
Jaspersweg 3	Zwembad Jaspers	Maatschappelijk	1988	nb
Kastanjelaan 92	Bedrijfsopslagruimte Winky	Strategisch	1930	nb
Kastanjelaan 94	Corsobouwers Vereniging Volksfeest	Strategisch	1974	nb
Kastanjelaan 96	Corsobouwers Vereniging Volksfeest	Strategisch	1974	nb
Kerkhoflaan 9	Algemene begraafplaats	Overig	2006	nb
Kortestraat 38	vml islamitische zondagschool	Strategisch	1955	G
Laan van Hilbelink 32	Eelinkstraat 2	Strategisch	1913	nb
Magnoliastraat 6	Gymlokaal Amalia	Maatschappelijk	1990	B
Markt 2	Kerktoren	Overig	1508	nb
Meester Meinenweg 14 A	OBS Kotten - Gymlokaal	Maatschappelijk	2008	nb
Mevrouw Kuipers-Rietbergplein 1	Raadhuis	Eigen bedrijfsvoering	1938	nb
Morgenzonweg	Oude kassagebouwtjes WVC	Overig	2015	nb
Morgenzonweg 7 b	Gymzaal Stegeman	Maatschappelijk	1968	A
P.J. Oudlaan 2	Oude begraafplaats	Overig	2005	nb
Parallelweg 9	Sport- en turnhal Spoorzone	Maatschappelijk	2012	A
Rusthuisstraat 28	Vrije school de Esch en Kinderopvang SWW	Overig	1955	G
Schoolweg 11	Woning schoolweg 11	Strategisch	1900	F
Schoolweg 13	OBS Woold gymzaal	Maatschappelijk	1914	E
Singelweg 10	Gebouw oude begraafplaats	Overig	1900	nb
Stationsstraat 25	Gemeentekantoor	Eigen bedrijfsvoering	2009	A+
Vlierstraat 5	Gymzaal basisschool de Vlier	Maatschappelijk	2017	A
Voorninklaan 1 a	Gymzaal Bargerpaske	Maatschappelijk	2008	nb
Weurden 10	Woning	Strategisch	1897	G
Weurden 14	vml Henk te Winkel	Strategisch	1897	nb
Weurden 14 i	Woning	Strategisch	1897	nb
Weurden 2	vml Bakkerij Vaags	Strategisch	1979	G
Weurden 2 I	Woning	Strategisch	1979	nb
Weurden 4	Winkel	Strategisch	1979	B
Weurden 4 I	Woning	Strategisch	1979	nb
Weurden 4 -II	Woning	Strategisch	1979	D
Weurden 6	vml Aldi	Strategisch	1977	C
Weurden 8	Woning	Strategisch	1977	C
Weurden 8 i -I	Woning	Strategisch	1977	nb
Zonnebrink 57	Woning	Strategisch	1850	G

Bijlage 2 Jaarlijkse dotatie onderhoudsvoorziening

	Saldo begin 2026	Jaarlijkse dotatie	
		Oud	Nieuw
Budocentrum	€ 44.448,44	€ 13.096,00	€ 34.019,28
Sportzaal Alma	€ 42.906,86	€ 13.609,00	€ 33.074,98
Gymzaal Woold	€ 27.270,97	€ 7.766,00	€ 6.722,42
Gemeentehuis	€ 436.809,02	€ 162.405,00	€ 359.534,22
Rusthuisstraat 28/30	€ 108.400,35	€ 29.662,00	€ 56.405,62
Gymzaal Meddo	€ 50.494,61	€ 35.439,00	€ 49.515,80
Gymzaal De Vlier	€ 69.512,15	€ 20.917,00	€ 64.728,00
Sport- en turnhal Winterswijk	€ 394.494,01	€ 58.025,00	€ 181.857,82
Oude Raadhuis	€ 321.180,97	€ 33.600,00	€ 125.108,06
Brandweerkazerne	€ 93.998,62	€ 42.334,00	€ 72.217,56
Gymzaal Stegeman	€ 102.284,60	€ 4.628,00	€ 23.770,34
Sportzaal Bargerpaske	€ 111.155,36	€ 14.796,00	€ 26.117,92
Strandbad	€ 45.481,18	€ 18.172,00	€ 18.172,00
Totaal	€ 1.848.437,14	€ 454.449,00	€ 1.051.244,02

Bijlage 3 Jaaroverzicht

Installaties	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Budocentrum	€ 93.486,00	€ 6.497,00	€ 1.566,00	€ -	€ 12.203,47	€ 12.203,47	€ 12.203,47	€ 12.203,47	€ 12.203,47	€ 12.203,47
Sportzaal Alma	€ 1.774,00	€ -	€ 6.570,00	€ 77.789,00	€ 6.321,13	€ 6.321,13	€ 6.321,13	€ 6.321,13	€ 6.321,13	€ 6.321,13
Gymzaal Woold	€ 78,00	€ -	€ 18.355,00	€ -	€ 1.693,87	€ 1.693,87	€ 1.693,87	€ 1.693,87	€ 1.693,87	€ 1.693,87
Gemeentehuis	€ 172.107,00	€ 202.207,00	€ 124.322,00	€ 6.103,00	€ 200.704,87	€ 197.283,87	€ 194.285,87	€ 245.615,87	€ 202.493,87	€ 212.370,87
Rusthuisstraat 28/30	€ 26.431,00	€ 30.931,00	€ 33.364,00	€ 19.047,00	€ 11.921,87	€ 11.921,87	€ 11.921,87	€ 11.921,87	€ 11.921,87	€ 11.921,87
Gymzaal Meddo	€ 17.358,00	€ 5.382,00	€ 18.700,00	€ 630,00	€ 12.333,33	€ 12.333,33	€ 12.333,33	€ 12.333,33	€ 12.333,33	€ 12.333,33
Gymzaal De Vlier	€ 4.502,00	€ -	€ 606,00	€ -	€ 37.907,00	€ 37.907,00	€ 37.907,00	€ 37.907,00	€ 37.907,00	€ 37.907,00
Sport- en turnhal Winterswijk	€ 18.205,00	€ 27.238,00	€ 26.991,00	€ 26.762,00	€ 119.440,20	€ 114.663,20	€ 161.295,20	€ 115.403,20	€ 114.663,20	€ 119.440,20
Oude Raadhuis	€ 9.293,00	€ 4.331,00	€ 114.282,00	€ 119.921,00	€ 52.047,27	€ 52.047,27	€ 52.047,27	€ 52.047,27	€ 52.047,27	€ 52.047,27
Brandweerkazerne	€ 15.317,00	€ 46.425,00	€ 23.756,00	€ 23.241,00	€ 19.338,93	€ 19.338,93	€ 19.338,93	€ 19.338,93	€ 19.338,93	€ 19.338,93
Gymzaal Stegeman	€ 5.555,00	€ 6.603,00	€ 17.439,00	€ 826,00	€ 4.665,07	€ 4.665,07	€ 4.665,07	€ 4.665,07	€ 4.665,07	€ 4.665,07
Sportzaal Bargerpaske	€ 1.411,00	€ -	€ 1.711,00	€ -	€ 13.203,20	€ 13.203,20	€ 13.203,20	€ 13.203,20	€ 13.203,20	€ 13.203,20
Strandbad	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	**€ 365.517,00**	**€ 329.614,00**	**€ 387.662,00**	**€ 274.319,00**	**€ 491.780,20**	**€ 483.582,20**	**€ 527.216,20**	**€ 532.654,20**	**€ 488.792,20**	**€ 503.446,20**

Gebouwen	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Budocentrum	€ 3.903,00	€ 7.620,00	€ 38.201,00	€ 4.740,00	€ 37.045,00	€ 4.163,00	€ 5.547,00	€ 9.098,00	€ 47.737,00	€ 7.369,00
Sportzaal Alma	€ 4.539,00	€ 4.314,00	€ 6.524,00	€ 4.960,00	€ 24.590,00	€ 4.855,00	€ 5.419,00	€ 140.261,00	€ 5.306,00	€ 5.922,00
Gymzaal Woold	€ 2.894,00	€ 2.846,00	€ 2.931,00	€ 3.162,00	€ 6.929,00	€ 5.737,00	€ 3.455,00	€ 3.398,00	€ 3.500,00	€ 3.776,00
Gemeentehuis	€ 86.145,00	€ 42.008,00	€ 1.019.449,00	€ 61.604,00	€ 45.903,00	€ 81.178,00	€ 261.964,00	€ 75.646,00	€ 98.140,00	€ 65.811,00
Rusthuisstraat 28/30	€ 203.247,00	€ 13.285,00	€ 5.497,00	€ 68.658,00	€ 46.128,00	€ 4.482,00	€ 19.777,00	€ 10.423,00	€ 4.897,00	€ 6.358,00
Gymzaal Meddo	€ 45.620,00	€ 7.356,00	€ 26.622,00	€ 10.858,00	€ 20.772,00	€ 239.175,00	€ 8.059,00	€ 8.784,00	€ 5.259,00	€ 6.583,00
Gymzaal De Vlier	€ 22.166,00	€ 5.229,00	€ 5.386,00	€ 101.688,00	€ 43.451,00	€ 34.829,00	€ 37.570,00	€ 6.244,00	€ 18.680,00	€ 139.487,00
Sport- en turnhal Winterswijk	€ 187.300,00	€ 29.982,00	€ 34.811,00	€ 37.784,00	€ 344.404,00	€ 45.438,00	€ 88.591,00	€ 33.860,00	€ 132.516,00	€ 39.791,00
Oude Raadhuis	€ 53.177,00	€ 296.073,00	€ 31.197,00	€ 76.089,00	€ 61.907,00	€ 28.072,00	€ 24.815,00	€ 56.880,00	€ 28.473,00	€ 34.287,00
Brandweerkazerne	€ 12.620,00	€ 29.701,00	€ 15.124,00	€ 34.008,00	€ 284.134,00	€ 12.608,00	€ 29.873,00	€ 14.147,00	€ 13.777,00	€ 51.411,00
Gymzaal Stegeman	€ 15.390,00	€ 5.127,00	€ 7.572,00	€ 56.001,00	€ 10.639,00	€ 13.521,00	€ 13.548,00	€ 6.122,00	€ 26.893,00	€ 24.477,00
Sportzaal Bargerpaske	€ 36.544,00	€ 3.324,00	€ 35.540,00	€ 6.716,00	€ 3.632,00	€ 3.741,00	€ 60.886,00	€ 3.130,00	€ 17.306,00	€ 8.019,00
Strandbad	€ 18.172,00	€ 18.172,00	€ 18.172,00	€ 18.172,00	€ 18.172,00	€ 18.172,00	€ 18.172,00	€ 18.172,00	€ 18.172,00	€ 18.172,00
Totaal	**€ 691.717,00**	**€ 465.037,00**	**€ 1.247.026,00**	**€ 484.440,00**	**€ 947.706,00**	**€ 495.971,00**	**€ 577.676,00**	**€ 386.165,00**	**€ 420.656,00**	**€ 411.463,00**

gemeente Winterswijk

Bijlage 4 Dotatie vs. werkelijk

	2026	2027	2028	2029
Voorziening	€ 1.848.437,14	€ 1.245.652,14	€ 1.502.245,16	€ 918.801,18
Dotatie	€ 454.449,00	€ 1.051.244,02	€ 1.051.244,02	€ 1.051.244,02
Beschikbaar	€ 2.302.886,14	€ 2.296.896,16	€ 2.553.489,18	€ 1.970.045,20
Kosten groot onderhoud	€ -1.057.234,00	€ -794.651,00	€ -1.634.688,00	€ -758.759,00
Resteert	**€ 1.245.652,14**	**€ 1.502.245,16**	**€ 918.801,18**	**€ 1.211.286,20**

	2030	2031	2032	2033
Voorziening	€ 1.211.286,20	€ 823.044,02	€ 894.734,84	€ 841.086,66
Dotatie	€ 1.051.244,02	€ 1.051.244,02	€ 1.051.244,02	€ 1.051.244,02
Beschikbaar	€ 2.262.530,22	€ 1.874.288,04	€ 1.945.978,86	€ 1.892.330,68
Kosten groot onderhoud	€ -1.439.486,20	€ -979.553,20	€ -1.104.892,20	€ -918.819,20
Resteert	**€ 823.044,02**	**€ 894.734,84**	**€ 841.086,66**	**€ 973.511,48**

	2034	2035
Voorziening	€ 973.511,48	€ 1.115.307,30
Dotatie	€ 1.051.244,02	€ 1.051.244,02
Beschikbaar	€ 2.024.755,50	€ 2.166.551,32
Kosten groot onderhoud	€ -909.448,20	€ -914.909,20
Resteert	**€ 1.115.307,30**	**€ 1.251.642,12**