Raadsvoorstel

Datum 24 november 2025

Onderwerp	Kredietaanvraag jaarschijf onderhoud gemeentelijke gebouwen
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Dorrit de Jong

Samenvatting
De gemeente Zwolle is eigenaar van een vastgoedportefeuille met circa 175 gebouwen. Deze gebouwen worden jaarlijks onderhouden op basis van een meerjarenonderhoudsplan. Hiervoor zijn middelen gereserveerd in de vorm van een stelpost kapitaallasten ten behoeve van de vervangingsinvesteringen in het onderhoud en er is een reserve voor de overige onderhoudsinvesteringen. De raad wordt gevraagd een krediet beschikbaar te stellen om het onderhoud uit te kunnen voeren.

Financiële gevolgen

Betreft doel	714 Vastgoed, 531 Vastgoed (vanaf 2026)
Begroting wijzigen	Ja
Budgetnummer	Meerdere budgetnummers

Bijlagen

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:
1. € 4.168.775 krediet beschikbaar te stellen voor het regulier, planmatig onderhoud aan onze gebouwen.
2. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten van de vervangingsinvesteringen in het onderhoud van € 235.447 euro te dekken:
   - vanuit de binnen de begroting beschikbare stelpost kapitaallasten van € 205.000
   - vanuit de vrijval van het krediet van € 224.517 met betrekking tot de jaaropdracht 2025, dat leidt tot een vrijval van kapitaallasten van € 12.787
   - vanuit de vrijval van het krediet van € 178.365 met betrekking tot de jaaropdracht 2024, dat leidt tot een vrijval van kapitaallasten van € 10.059
   - vanuit de vrijval van het krediet van € 134.773 met betrekking tot de jaaropdracht 2023, dat leidt tot een vrijval van kapitaallasten van € 7.601
3. De overige onderhoudsinvesteringen van € 3.122.494 te dekken vanuit de reserve onderhoud verhuurde panden.

Datum 24 november 2025

Inleiding
De gemeente heeft een vastgoedportefeuille in eigendom, waaraan jaarlijks regulier, planmatig onderhoud plaatsvindt op basis van een meerjarenonderhoudsplan. Het totale noodzakelijke planmatig onderhoud in 2026 is € 7.291.269 miljoen, waarvan € 4.168.775 miljoen valt onder de categorie vervangingsinvesteringen en € 3.122.494 miljoen euro ten laste komt aan de onderhoudsreserve. In het onderhoudsplan zijn werkzaamheden opgenomen, zoals het schilderwerk, vervangen van installaties, daken en andere onderdelen, contractonderhoud en het voldoen aan wettelijke verplichtingen. Jaarlijks wordt de raad gevraagd krediet beschikbaar te stellen voor dit onderhoud.

Kader
Kadernota Vastgoedmanagement 2025-2030

Beoogd effect
Een vastgoedportefeuille met een voldoende kwaliteitsniveau.

Argumenten
1.1 Door het instellen van het krediet kan de gemeente haar gebouwen op een voldoende niveau onderhouden
Het meerjarenonderhoudsplan van al onze gebouwen wordt periodiek geactualiseerd op basis van herinspecties. Hierdoor weten we goed welk onderhoud nodig is om onze gebouwen op een voldoende onderhoudsniveau te houden. Volgens de Kadernota Vastgoedmanagement is dit minimaal conditieniveau 3 op basis van de NEN2767-systematiek. Hiermee proberen we te voorkomen dat onze gebouwen calamiteiten gaan vertonen, zoals lekkages of uitval van installaties. Ook hopen we hiermee ontevreden huurders en gebruikers te voorkomen en de economische waarde van ons vastgoed te behouden. Daarnaast is het vastgoedonderhoud omgeven van wettelijke verplichtingen waaraan we als vastgoedeigenaar moeten voldoen. Zo is circa een derde van ons vastgoed monumentaal en hebben we een zorgplicht om ons monumentaal vastgoed te onderhouden.

1.2 Alleen de noodzakelijke werkzaamheden worden uitgevoerd
We voeren enkel de noodzakelijke werkzaamheden uit om onze gebouwen op een voldoende kwaliteitsniveau te houden. Werkzaamheden die niet nodig zijn, schuiven we door naar een volgende jaarschijf. Voor gebouwen waarvan we weten dat we deze op termijn willen vervangen of afstoten passen we het onderhoudsregiem aan en sturen we op een korter toekomstperspectief. Als we een gebouw verduurzamen op basis van de Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed voegen we daar waar mogelijk onderhoudsactiviteiten toe, zodat het moment benut wordt voor zowel onderhoud als verduurzaming van het gebouw.

2.1 en 3.1 Er zijn voldoende middelen beschikbaar binnen de begroting
De kapitaallasten die voortvloeien uit de vervangingsinvesteringen in het onderhoud kunnen gedekt worden door de hiervoor beschikbare begrotingsposten. Voor de overige onderhoudsinvesteringen is tevens voldoende dekking beschikbaar in de reserve onderhoud verhuurde panden.

Alternatieve mogelijkheden
Er kan gekozen worden het budget niet of deels beschikbaar te stellen. Het gevolg is dat we het uitvoeren van het onderhoud aan moeten passen aan het budget en er hierdoor schade ontstaat aan ons vastgoed. Er kunnen bijvoorbeeld lekkages ontstaan of er is uitval van klimaat- of

verlichtingsinstallaties. Een ander gevolg is dat onze huurders ontevreden worden en er daardoor leegstand ontstaat. Ook kan de economische waarde van ons vastgoed afnemen.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Huurders en gebruikers worden waar nodig betrokken en geïnformeerd.

Communicatie
Huurders en gebruikers worden waar nodig betrokken en geïnformeerd.

Financiën
Een groot deel van ons vastgoed is verhuurd, waardoor er tegenover onze kosten ook inkomsten staan. Begrotingstechnisch is er een stelpost voor de kapitaallasten opgenomen van € 205.000 om de vervangingsinvesteringen in het onderhoud (bijvoorbeeld vervangen verwarming- of liftinstallatie) te kunnen dekken. Uit voorgaande jaren vallen er kredieten vrij voor het onderhoud aan onze gebouwen, doordat bijvoorbeeld onderhoud goedkoper is uitgevallen, werkzaamheden zijn doorgeschoven of gedekt zijn uit andere kredieten. Wij stellen voor deze vrijval in te zetten voor de dekking van de jaarschijf uit 2026.
Overige onderhoudskosten (bijvoorbeeld schilderwerk) worden gedekt vanuit de reserve onderhoud gebouwen. Er is hierin voldoende budgetruimte om de geplande jaarschijf onderhoud 2026 uit te kunnen dekken.

Risico's
Daadwerkelijke onderhoudskosten wijken af van de jaarschijf 2026
De jaarschijf is een begroting van de verwachte onderhoudskosten. Offertes van aannemers gaan uitwijzen wat de daadwerkelijke kosten gaan zijn.
Binnen de jaarschijf is rekening gehouden met een post onvoorzien, waardoor tegenvallers kunnen worden opgevangen.

Vervolg
De onderhoudsmaatregelen worden voorbereid, in opdracht gegeven en uitgevoerd.

Openbaarheid
Dit raadsvoorstel is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer