Raadsvoorstel

Commissievergadering	:	Ruimte
Titel	:	Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) gebouwen
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Jelke Nijboer / Jeroen Sikkens
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085259732

Datum collegevergadering
20 januari 2026.

Voorgesteld besluit
1. Het gewenste kwaliteitsniveau voor gebouwen vast te stellen op het niveau “redelijk” conform NEN2767;
2. Het onderhoudsplan voor de gymlokalen Appelscha, Elsloo en Oosterwolde vast te stellen;
3. Het onderhoudsplan voor MFS de Boekebeam vast te stellen;
4. Het onderhoudsplan voor MFS de Samensprong vast te stellen;
5. Het onderhoudsplan voor sporthal de Bongerd vast te stellen;
6. Het onderhoudsplan voor sporthal de Steegdenhal vast te stellen;
7. Het onderhoudsplan voor de Moskampweg 3 en 5 (Kompaan) vast te stellen;
8. Het onderhoudsplan voor het gemeentehuis vast te stellen;
9. Het onderhoudsplan voor sportcomplex De Boekhorst vast te stellen;
10. In 2025 een bedrag van € 210.000 en in de jaren 2026 tot en met 2029 een bedrag van € 40.000 te doteren aan de voorziening gymlokalen;
11. In 2025 een bedrag van € 350.000 en vanaf 2026 een bedrag van € 100.000 per jaar te doteren aan de voorziening Samensprong;
12. In 2025 een bedrag van € 360.000 en vanaf 2026 een bedrag van € 40.000 per jaar te doteren aan de voorziening De Bongerd;
13. In 2025 een bedrag van € 615.000 en vanaf 2026 een bedrag van € 35.000 te doteren aan de voorziening Steegdenhal;
14. Vanaf 2026 de jaarlijkse dotatie aan de voorziening Boekebeam vast te stellen op € 110.000;
15. Vanaf 2026 de jaarlijkse dotatie voor de Moskampweg 1, 3 en 5 vast te stellen op € 75.000 per jaar;
16. Vanaf 2026 een budget van € 20.000 per jaar beschikbaar te stellen voor het dagelijks onderhoud aan de gymlokalen.

Openbaar
Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

De gemeente is eigenaar van een aantal gebouwen. Deze gebouwen worden beheerd door de gemeente zelf of door een gebruiker. In alle gevallen is er structureel planmatig onderhoud nodig. Voor gemeentelijke gebouwen wordt daarvoor een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) gemaakt waarin per gebouw en gebouwonderdeel wordt aangegeven wat de onderhoudsbehoefte is en welke beheersmaatregelen er in de komende jaren nodig zijn. Er wordt hierbij een financiële doorkijk tot circa tien jaar vooruit aangegeven.

Argumenten

1.1 Het vaststellen van een gewenst kwaliteitsniveau geeft een beleidskader voor onderhoud.
Door een gewenst kwaliteitsniveau vast te stellen wordt een duidelijk algemeen kader geschetst voor het onderhoudsniveau van gemeentelijke gebouwen. Dit beleidskader is de basis voor de meerjarenonderhoudsplanningen zodat geborgd is dat de gebouwen op het gewenste kwaliteitsniveau blijven.

1.2 Het vaststellen van een gewenst kwaliteitsniveau voorkomt onnodig dure vervangingen.
Er wordt voor gebouwen gestuurd op het niveau ‘heel en veilig’. Dit betekent dat in de basis wordt gestuurd op een redelijk conditieniveau van gebouwen en onderdelen waarbij ook wordt gekeken naar het risico bij niet uitvoeren. Door dit kwaliteitsniveau te hanteren, wordt aangesloten bij vergelijkbaar beleid op andere domeinen zoals riolering en wegen. Dit zorgt voor consistentie in gemeentelijk onderhoudsbeleid. Dit is in lijn met de Nederlands Norm voor conditiemeting van gebouwen (NEN2767). De combinatie van sturen op conditie en risico maakt dat er oog is voor soberheid en efficiëntie.

2.1 t/m 9.1 Het hebben van een actueel onderhoudsplan is een verplichting vanuit het besluit begroting en verantwoording (BBV)
In het BBV is vastgelegd dat er een beheerplan moet zijn en dat deze actueel moet zijn. Onder actueel wordt verstaan niet ouder dan vijf jaar. De huidige onderhoudsplannen zijn niet meer actueel. De nieuwe onderhoudsplannen zijn als bijlagen toegevoegd. In het accountantsverslag bij de jaarrekening 2024 heeft de accountant ook aangegeven dat de stand van de voorzieningen per ultimo 2024 gehandhaafd kan blijven onder de voorwaarden dat 2024 het laatste jaar is waarin de voorzieningen op grond van de oude onderhoudsplannen worden gewaardeerd.

2.2 t/m 9.2 Het hebben van een actueel onderhoudsplan leidt tot efficiënter beheer en onderhoud
Onderdelen van een gebouw verslechteren mettertijd. Om goed te kunnen sturen is regelmatig actualiseren van het benodigde onderhoud nodig. Dit voorkomt onverwachte uitval en maakt het mogelijk tijdig bij te sturen.

2.3 t/m 9.3 De onderhoudsplannen borgen en ondersteunen de uitvoering van het vastgestelde accommodatiebeleid
Het door de raad vastgestelde accommodatiebeleid geeft voor het vastgoed waar dit voorstel betrekking op heeft aan wat de doelen zijn op korte en middellange termijn. In de opbouw van de onderhoudsplannen is hiermee rekening gehouden. Zo wordt het planmatig onderhoud bij accommodaties, die vernieuwd/gesloopt worden bijvoorbeeld beperkt tot het minimaal noodzakelijke onderhoud tot het moment van vernieuwing/sloop. In bijlage 1 hebben we per accommodatie een overzicht opgenomen van het besluit in het accommodatiebeleid/overig en een toelichting op de dotatie in de voorziening.

2.4 t/m 6.4 Een actueel onderhoudsplan is nodig voor het maken van een plan voor verduurzaming.
Voor het verduurzamen van gebouwen is het gangbaar duurzame meerjarenonderhoudsplanningen (D-MJOP) op te stellen. Dit is een toevoeging op de nu voorliggende meerjarenonderhoudsprogramma’s waarbij per onderdeel is aangegeven wat de meerkosten zijn van het verduurzamen van een gebouwonderdeel ten opzichte van de reguliere kosten voor onderhoud of vervanging (zie ook het voorgaande argument). Voor de gebouwen waarvan in het accommodatiebeleid besloten is dat ze verduurzaamd zullen worden volgt in 2026 een voorstel met D-MJOP’s ter vaststelling.

10.1 t/m 15.1 Het jaarlijks doteren in de voorziening is nodig om het onderhoud te bekostigen
Met het vaststellen van nieuwe onderhoudsplannen ontstaat een nieuwe financiële doorkijk over de komende periode. In de afgelopen jaren zijn de voorzieningen zo goed als uitgeput en zijn door de raad om moverende redenen geen nieuwe structurele dotaties vastgesteld. Om het noodzakelijke onderhoud uit te kunnen voeren is het bij de meeste

voorzieningen nodig nieuwe structurele dotaties vast te stellen. Bij een aantal voorzieningen is het nodig om in 2025 extra te doteren om het onderhoud in 2026 te kunnen uitvoeren. In bijlage 1 hebben we per gebouw een toelichting gegeven op de dotatie in de voorziening.

16.1 Dagelijks onderhoud dient gedekt te worden via de exploitatie
Tot en met 2025 werd het dagelijks onderhoud aan de gymzalen gedekt via de voorziening. In het BBV is opgenomen dat dit gedekt dient te worden via de exploitatie.

Kanttekeningen

2.1 t/m 9.1 Niet alle gemeentelijke gebouwen hebben een meerjarenonderhoudsplan
Het BBV vereist een meerjarenonderhoudsplan voor gebouwen waarvoor een voorziening is gevormd. Het is raadzaam ook voor overige gebouwen een meerjarenonderhoudsplan te hebben. Dit zijn bijvoorbeeld gebouwen met een recreatieve functie (turfroute) en gebouwen die verkregen zijn vanuit bijvoorbeeld strategische grondaankopen. Een voorstel hiervoor volgt in de tweede helft van 2026.

2.2 t/m 9.2 De meerjarenonderhoudsplannen voor het Bosbad, gemeentewerf, kantoor Omrin en gymzaal Donkerbroek zijn niet meer actueel
Het onderhoudsplan voor de gemeentewerf (Nanningaweg 47c) en gymzaal Donkerbroek is verouderd. Gezien de (voorgenomen) besluitvorming over deze accommodaties is het voorstel om het onderhoud aan deze accommodaties te beperken tot het minimaal benodigde onderhoud en geen nieuwe onderhoudsplannen voor deze accommodaties op te stellen.

10.2 t/m 15.2 Er zitten onderhoudselementen in de onderhoudsplannen waarvoor extra werkzaamheden nodig zijn in het kader van de verduurzaming
Er zitten onderhoudselementen in de onderhoudsplannen van de te verduurzamen accommodaties waarvoor in het kader van de verduurzaming extra werkzaamheden nodig zijn. Deze extra werkzaamheden worden inzichtelijk gemaakt in het D-MOP. Een voorbeeld hiervan is groot onderhoud aan het dak waarbij vanuit het D-MOP extra isolatiemaatregelen worden voorgesteld. In overleg met onze accountant komen wij met een voorstel hoe wij dergelijke werkzaamheden financieel gaan verwerken. Mogelijk heeft dit gevolgen voor de onttrekking aan de voorziening. Hierover wordt u dan uiteraard geïnformeerd.

10.2 Onderhoud aan installaties bij de gymzaal Donkerbroek is al eerder uitgesteld.
Het onderhoud aan de verwarmingsinstallatie is al eerder uitgesteld waardoor de installatie ruim over zijn theoretische levensduur is. Omdat vervanging na uitval snel mogelijk is wordt een risico op uitval geaccepteerd. Gezien de voorgenomen sloop van de gymzaal en de kosten van eventuele vervanging van circa € 8.000 is hier in het onderhoudsplan geen rekening mee gehouden

Financiële toelichting

In de onderhoudsplannen is zowel het dagelijks- cq storingsonderhoud als het planmatig onderhoud opgenomen. De kosten voor het dagelijks- cq storingsonderhoud worden gedekt vanuit de exploitatie. Hiervoor is met uitzondering van de gymlokalen reeds budget opgenomen in de begroting. Voor de gymlokalen is hiervoor in dit voorstel budget opgenomen. De kosten voor het planmatig onderhoud lopen via de voorziening. Om het planmatig onderhoud in 2026 te kunnen dekken is bij sommige accommodaties een incidentele dotatie nodig. Deze dotaties zijn verwerkt in de jaarrekening 2025.

Daarnaast zijn vanaf 2026 bij bijna alle accommodaties structurele verhoging van de dotaties nodig om het onderhoud de komende jaren te kunnen dekken. Deze verhogingen en het budget voor dagelijks onderhoud aan de gymlokalen worden verwerkt in de voorjaarsrapportage 2026.

Onderstaand een overzicht van de reguliere dotaties 2025, de voorgestelde incidentele dotaties 2025 en de voorgestelde reguliere dotaties vanaf 2026.

Accommodatie	2025 regulier	2025 incidenteel	2026 e.v. regulier
Boekebeam	16.000	n.v.t.	110.000
Boekhorst	25.000	n.v.t.	25.000
Bosbad	Zie boekhorst		
Bongerd	10.000	360.000	40.000
Gymlokaal Elsloo	15.000	210.000	40.000
Gymlokaal Donkerbroek	Zie gymlokaal Elsloo		
Gymlokaal Oosterwolde			
Gymlokaal Appelscha			
Kompaan	20.000	n.v.t.	75.000
Samensprong	45.000	350.000	100.000
Steegdenhal	15.500	615.000	35.000
Gemeentehuis	75.000	n.v.t.	75.000
Totaal	221.500	1.535.000	500.000

Sustainable Development Goals (SDG's)



Het vaststellen en uitvoeren van een deugdelijke onderhoudsprogramma en het anticiperen van de opgaaf rondom verduurzaming hierin draagt bij aan de volgende doelstellingen:

- Goede gezondheid en welzijn: Een gebouw dat goed wordt onderhouden heeft een gezond(er) binnenklimaat. Denk bijvoorbeeld aan het tijdig reinigen van luchtfilterinstallaties.
- Kwaliteitsonderwijs: een deel van de gebouwen zijn onderwijsgebouwen. Vanuit het IHP, het onderhoud en de verduurzaming wordt geborgd dat bestaande gebouwen gezond blijven, en nieuwe gebouwen aan de juiste normen voor goed onderwijs voldoen.
- Een goed onderhoudsprogramma borgt de controles op waterkwaliteit binnen het gebouw (bijvoobeeld door controle op legionella).
- Bij verduurzaming wordt rekening gehouden met te nemen maatregelen voor duurzame energie
- Er wordt geanticipeert op de doelstelling klimaatneutraal te zijn in 2050

Inwonersparticipatie

De uitvoering van de onderhoudsplannen gebeurt in afstemming met de gebruikers.

Publicatie voor bekendmaking

De raad heeft besloten de meerjarenonderhoudsplannen voor een aantal gemeentelijke gebouwen vast te stellen. Hierbij wordt rekening gehouden met de besluiten die genomen zijn door de raad in het accommodatiebeleid. De meerjarenonderhoudsplannen beschrijven het benodigde onderhoud.

Vervolg

Na besluitvorming wordt gestart met de voorbereiding en uitvoering van de onderhoudsprogramma’s.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Besluit accomodatiebeleid/overig en toelichting op dotatie per accommodatie
2. Overzicht meerjarenonderhoudsplannen:
    a. Gymlokalen Appelscha, Oosterwolde, Elsoo
    b. Sporthal De Steegdenhal
    c. Sporthal De Bongerd
    d. Sportcomplex De Boekhorst
    e. MFS De Samensprong
    f. MFS De Boekebeam
    g. Scala welzijn (Moskampweg 3 en 5)
    h. Gemeentehuis
3. Verloopoverzicht voorzieningen

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085259732

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 januari 2026

Besluit

1. Het gewenste kwaliteitsniveau voor gebouwen vast te stellen op het niveau “redelijk” conform NEN2767;
2. Het onderhoudsplan voor de gymlokalen Appelscha, Elsloo en Oosterwolde vast te stellen;
3. Het onderhoudsplan voor MFS de Boekebeam vast te stellen;
4. Het onderhoudsplan voor MFS de Samensprong vast te stellen;
5. Het onderhoudsplan voor sporthal de Bongerd vast te stellen;
6. Het onderhoudsplan voor sporthal de Steegdenhal vast te stellen;
7. Het onderhoudsplan voor de Moskampweg 3 en 5 (Kompaan) vast te stellen;
8. Het onderhoudsplan voor het gemeentehuis vast te stellen;
9. Het onderhoudsplan voor sportcomplex De Boekhorst vast te stellen;
10. In 2025 een bedrag van € 210.000 en in de jaren 2026 tot en met 2029 een bedrag van € 40.000 te doteren aan de voorziening gymlokalen;
11. In 2025 een bedrag van € 350.000 en vanaf 2026 een bedrag van € 100.000 per jaar te doteren aan de voorziening Samensprong;
12. In 2025 een bedrag van € 360.000 en vanaf 2026 een bedrag van € 40.000 per jaar te doteren aan de voorziening De Bongerd;
13. In 2025 een bedrag van € 615.000 en vanaf 2026 een bedrag van € 35.000 te doteren aan de voorziening Steegdenhal;
14. Vanaf 2026 de jaarlijkse dotatie aan de voorziening Boekebeam vast te stellen op € 110.000;
15. Vanaf 2026 de jaarlijkse dotatie voor de Moskampweg 1, 3 en 5 vast te stellen op € 75.000 per jaar;
16. Vanaf 2026 een budget van € 20.000 per jaar beschikbaar te stellen voor het dagelijks onderhoud aan de gymlokalen.

Besloten in de openbare vergadering van 3 maart 2026.

, griffier. , voorzitter.