



Raadsvoorstel

Onderwerp	Onderhoud gemeentelijke gebouwen en bouwwerken	Behandelaar:	Beleidsmedewerker vastgoed en accommodaties
Datum	27 mei 2025	Zaaknummer:	376513
Portefeuillehouder	J.W. Simonse	Bijlagen :	1 - Raadsbesluit 2 - Beheerplan 3 - Toelichting vastgoedsturing

Korte beschrijving voorstel

Het college heeft het beheerplan voor het onderhoud van gemeentelijke gebouwen en bouwwerken geactualiseerd. De conclusie is dat er naar de toekomst toe structureel onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn om de gebouwen en bouwwerken te blijven onderhouden.

Het college vraagt om vanaf 2026 structureel budgetten beschikbaar te stellen om gemeentelijke gebouwen en bouwwerken te kunnen blijven onderhouden.

Te nemen besluit:

1. Vanaf 2026 structureel € 732.500 toe te voegen aan de budgetten onderhoud en ter afweging mee te nemen bij de perspectiefnota 2025.
2. Het beheerplan vast te stellen.

Inleiding

De gemeente Elburg heeft meerdere gebouwen en bouwwerken in bezit. Deze gebouwen en bouwwerken moeten onderhouden worden ten gunste van het faciliteren van maatschappelijke doelen. Om inzicht te krijgen in de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden en de geraamde kosten ervan is het beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen opgesteld. De doorrekening laat zien dat er voor deze periode structureel financiële tekorten zijn om het onderhoud aan onze gebouwen te bekostigen.

Naast het vast stellen van het beheerplan door de gemeenteraad wordt daarom ook voorgesteld om structureel onderhoudsbudgetten op te nemen. Zo zorgen we dat de gebouwen die in de toekomst onderhoud nodig hebben bekostigd kunnen worden.

Een toelichting op het tot stand komen van het beheerplan en de positie binnen de vastgoedsturing is weergegeven in de bijlage, zie toelichting vastgoedsturing.

Beoogd effect

Meerjarig middelen beschikbaar krijgen voor het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud

Argumenten

1.1 *Onderhoudsbudgetten zijn nodig om maatschappelijke doelen te kunnen blijven faciliteren*
De Gemeente Elburg heeft maatschappelijke accommodaties en eigen gebouwen waar waardevolle activiteiten plaatsvinden op het gebied van sport, recreatie, welzijn, onderwijs en cultuur. Om dit te

kunnen blijven facilitairen is beheer en onderhoud noodzakelijk. Uw Raad heeft hiervoor tot en met de helft van 2026 onderhoudsbudgetten voor beschikbaar gesteld.

1.2 Onderhoudsbudgetten zijn nodig om toekomstige onderhoudswerkzaamheden te bekostigen

De gemeente heeft gebouwen in beheer en onderhoud deze. De gebouwen staan er, materialen degraderen, hebben onderhoud nodig en afstoten ligt niet in het vooruitzicht. De exploitatie is niet gewaarborgd omdat er vanaf 2027 geen onderhoudsbudgetten zijn gereserveerd, er is ook niet voor gespaard.

1.3 Onderhoudsbudgetten zijn noodzakelijk

Op basis van gehouden inspecties en uitgewerkte onderhoudsplanningen is met zekerheid budget nodig om onderhoud te kunnen voorbereiden en uitvoeren.

1.4 Door voorzieningen in te stellen wordt structureel gespaard voor onderhoud

Kosten voor het onderhoud zijn altijd structureel. Omdat er geen meerjarige voorziening is aangelegd voor toekomstig onderhoud, moet er structureel jaarlijks gestort worden. Het opbouwen van voorzieningen helpt hierbij om de totale lasten en baten in balans te brengen. Het toekennen van een voorziening is een raadsbesluit. De opbouw van de voorzieningen wordt uw Raad in de 2^{de} helft van 2025 aangeboden.

1.5 Meerjarig onderhoud leent zich niet om incidenteel te bekostigen

Sinds 2021 maken we gebruik van incidentele budgetten voor gebouwonderhoud. Aangezien de gebouwen reeds bestaan en het onderhoud onvermijdelijk is, is het noodzakelijk om structureel middelen beschikbaar te stellen. Dit voorkomt dat er jaarlijks opnieuw budget moet worden aangevraagd via de perspectiefnota.

Structurele financiering draagt bij aan een efficiënte en (kosten)effectieve werkwijze. Het maakt het mogelijk om het benodigde onderhoud tijdig en planmatig uit te voeren. Bovendien worden toekomstige onderhoudsbehoeften beter inzichtelijk, wat leidt tot meer grip op de financiën en een duurzamer beheer van ons vastgoed.

1.6 De toezichthouder ziet het onderhoud van gebouwen als een structurele taak.

Het terugkerende karakter van de onderhoudskosten maakt dat deze structureel van aard zijn. Wanneer we de huidige werkwijze voortzetten en de budgetten niet langdurig worden vastgesteld maakt dit het niet per definitie incidenteel en kan de toezichthouder deze nog steeds als structureel kenmerken.

2.1 Met een beheerplan worden strategische keuzes gerealiseerd

Met een beheerplan zorgen we ervoor dat strategische keuzes vertaald worden naar operationele werkzaamheden.

Kanttekeningen

1.1 Integrale afweging

Door samenloop van het beheerplan met de perspectiefnota kan een integrale afweging met betrekking tot het extra beschikbaar stellen van financiële middelen worden gemaakt. Bij het besluit om middelen voor andere doeleinden beschikbaar te stellen, heeft dit direct gevolgen voor de exploitatie van de gebouwen en bouwwerken.

1.2 Het kan mee of tegenvallen

Op het moment dat er onderhoudswerkzaamheden worden voorbereid en ingekocht, kunnen daadwerkelijke benodigde budgetten mee of tegenvallen. Er bestaat een kans dat we teveel geld hebben begroot of extra budget moeten aanvragen.

2.1 Financiële verwachtingen rond herziening accommodatiebeleid

Momenteel wordt het accommodatiebeleid geëvalueerd, herzien en in Q4 aan uw Raad voorgelegd. Onderdeel van deze herziening is het onderzoek naar afstoot van gebouwen. De verwachting is dat bestaande monumentale gebouwen en gebouwen geen gebouw zijnde (bruggen, muren, etc) hier niet of nauwelijks aan bijdragen en uit ervaringen vanuit het verleden blijkt dat de mogelijkheden van afstoten beperkt zijn.

Financiën

Om de lasten voor onderhoud zo gelijkmatig mogelijk te verdelen, wordt per categorie gebouwen en bouwwerken een afzonderlijke voorziening ingesteld. De huidige stelpost van € 732.500 dient als dekking voor de jaarlijkse stortingen in deze voorzieningen. In de tweede helft van 2025 ontvangt uw Raad een uitgewerkt voorstel voor het instellen van deze voorzieningen, inclusief de benodigde stortingen en verwachte onttrekkingen.

Vanaf medio 2026 zijn de beschikbare onderhoudsmiddelen uitgeput en is er geen voorziening opgebouwd. Dit vormt een risico voor het behoud van de kwaliteit en veiligheid van onze gebouwen en bouwwerken. Om dit te voorkomen, stellen wij voor om structureel onderhoudsbudgetten beschikbaar te stellen.

Wij vragen uw Raad om bij de perspectiefnota een structurele toevoeging van € 732.500 aan de onderhoudsbudgetten af te wegen.

Risicoparagraaf

Gedurende de looptijd van het beheerplan kunnen diverse factoren de hoogte van de benodigde gemeentelijke middelen beïnvloeden. Denk hierbij aan: rentewijzigingen, bouwkostenstijgingen (die de afgelopen jaren extreem zijn geweest), economische vs. technische levensduur van materialen, organisatieontwikkelingen, een overspannen markt waardoor het opstarten van projecten langer duurt en kostbaarder wordt, bouwsubsidiemogelijkheden, wets- en beleidswijzigingen en bijvoorbeeld projectontwikkelingen. Een beheerplan en meerjaren onderhoudsplanning (MJOP) is daarmee een dynamisch geheel.

Het beschikbaar stellen van financiële middelen draagt bij aan de realisatie van de beleidsdoelstellingen. Wanneer onvoldoende financiële middelen beschikbaar worden gesteld, omdat deze voor andere ontwikkelingen worden ingezet, dan worden noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan bestaande gebouwen niet of gedeeltelijk gerealiseerd. De gevolgen hiervan kunnen zijn dat; materialen verder degraderen waardoor herstelkosten toenemen, de (esthetische) waarde van de gebouwen verminderen, klanttevredenheid afneemt, veiligheidsrisico's toenemen, storingen toenemen en bijdragen aan een minder (kosten)efficiënt en effectief beheer.

Communicatie/burgerparticipatie

Vervolg

Na besluitvorming zal de opbouw van de voorzieningen worden uitgewerkt en in de 2^{de} helft van dit jaar aan uw Raad worden voorgelegd.

Bijlage(n)

1. Raadsbesluit
2. Beheerplan
3. Toelichting vastgoedsturing

Elburg, 27 mei 2025

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

ir. J.N. Rozendaal

Mevrouw A. Maat – Bosma, van der