

Raadsavond	15-12-2025
Zaaknummer	888492
Portefeuillehouder	Gerben van Duin
Vorbereid door	Beheer & Projecten
Onderwerp	Meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) gemeentelijke gebouwen 2026-2030

Beslispunten

1. Het Meerjarenonderhoudsplan gemeentelijke gebouwen voor 2026 -2030 vast te stellen.
2. De Voorziening Onderhoud Gebouwen met ingang van 1 januari 2025 op te heffen.
3. Een storting te doen van € 544.108 in de reserve Sportpad, zijnde de restantmiddelen Tweesprong.
4. Een egaliseriereserve onderhoud gebouwen in te stellen per 1 januari 2025.
5. Een storting te doen van € 294.547 in de egaliseriereserve onderhoud gebouwen, zijnde het restant vrijval.
6. De budgettaire neutrale begrotingswijziging vast te stellen: een toename van de lasten met € 1.358.655 en een toename van de baten met € 1.358.655

Wat willen we bereiken

- Goed eigenaarschap, als eigenaar van de gemeentelijke gebouwen.
- Het naar behoren beheren van deze gebouwen.
- Doelmatig onderhoud als uitgangspunt, sober als functie ter discussie staat.

Samenvatting

De gemeente is eigenaar van een breed en divers vastgoedportfolio, waaronder het gemeentehuis, kinderdagverblijven, kerktorens en gebouwen met maatschappelijke voorzieningen. Voor deze gebouwen is de gemeente verantwoordelijk voor het groot onderhoud.

Het groot onderhoud wordt uitgevoerd op basis van een meerjarenonderhoudsplanung (MJOP). Deze planning biedt inzicht in de te verwachten onderhoudswerkzaamheden en de bijbehorende financiële prognoses. Een actueel MJOP is essentieel om het onderhoud goed in de tijd te plannen en daarmee op een juiste manier in de begroting op te nemen. Zo wordt voorkomen dat noodzakelijke werkzaamheden onverwacht en ongepland druk zetten op de beschikbare middelen.

Het MJOP wordt elke vier jaar geactualiseerd om aan te sluiten bij actuele ontwikkelingen en behoeften. De aard en ontwikkeling van de gebouwen binnen het gemeentelijk bezit zijn uiteenlopend. Dit voorstel richt zich specifiek op de gebouwen die onder het onderhoud en beheer van de gemeente vallen.

Inleiding

Het MJOP wordt elke vier-vijf jaar geactualiseerd. In de Financiële verordening is vastgelegd dat het college hiertoe een voorstel doet aan de gemeenteraad. Er wordt voorgesteld om het MJOP voor 2026 tot en met 2030 vast te stellen.

Een MJOP wordt opgesteld op basis van een bouwkundig advies. Vanuit dit advies ontstaat een meerjarenonderhoudsplanning waarin de technische staat en onderhoudsbehoefte van het gebouw centraal staan. Met behulp van software worden hier vervolgens kosten aan gekoppeld, wat resulteert in een financiële prognose. Dat is het theoretisch kader op basis van voortgezet gebruik van het betreffende gebouw. Jaarlijks wordt bekeken wat daadwerkelijk nodig is in de uitvoering van het onderhoud.

Argumenten

De volgende uitgangspunten en strategie worden gehanteerd bij het onderhoud op vastgoed:

- De gemeente stuurt erop om de verantwoordelijkheid voor vastgoed over te dragen aan inwoners of organisaties door het eigendom over te dragen. Voor maatschappelijk vastgoed dat niet in eigendom kan worden overgedragen, of waar dit geen uitvoerbare optie is, leggen we de exploitatie en het beheer bij inwoners of organisaties en passen we maatwerk toe.
- De gemeente investeert volgens het huidige beleid niet meer in stenen, maar alleen in doelen en resultaten. De focus van de gemeentelijke financiële ondersteuning verschuift van een bijdrage voor wat je bent naar een bijdrage voor wat je doet. Dit houdt in dat de structurele ondersteuning van de gemeente gericht is op het realiseren van doelen. Partijen die bijdragen aan maatschappelijke doelen en hier vastgoed voor nodig hebben, kunnen een aanvraag indienen voor (financiële) ondersteuning van hun activiteiten. Exploitanten en eigenaren van maatschappelijk vastgoed kunnen deze partijen huisvesten en daarmee financiële dekking vinden voor de kosten van vastgoed.
- Partijen die maatschappelijk vastgoed bezitten, werken samen om te komen tot een efficiënter en vernieuwend gebruik van het vastgoed. Bepalend in gebruik van maatschappelijk vastgoed is vraag en aanbod. De verantwoordelijkheid van de gemeente in het gebruik van maatschappelijk vastgoed ligt in de ondersteuning van exploitanten, beheerders en eigenaren en het leggen van verbindingen om tot een efficiënter en vernieuwend gebruik te komen.

Ontwikkelingen

Het MJOP is gebaseerd op een normaal niveau van groot onderhoud, te vergelijken met sober en doelmatig gericht op duurzaam behoud van het vastgoed. Extra toevoegingen, of verbouwingen, zijn vooraf niet opgenomen in het MJOP. Bij een controle en actualisatie van het MJOP wordt uitgegaan van de huidige situatie van het gebouw. Er wordt geen rekening gehouden met specifieke scenario's of voorstellen.

Gemeentehuis

Het college is momenteel bezig met het vraagstuk rondom de gemeentelijke huisvesting. De huidige locatie voldoet niet meer aan de wensen en technologische eisen van deze tijd. Het gebouw is niet duurzaam ingericht en de installaties zijn verouderd. Daarnaast voldoet het niet aan de eisen die tegenwoordig aan overheidsgebouwen worden gesteld, bijvoorbeeld op het gebied van toegankelijkheid, energieprestatie en werkplekinrichting.

Er lopen diverse onderzoeken naar mogelijke oplossingen, er is dit jaar een aantal onderzoeken uitgevoerd. Het college verwacht begin 2026 u te kunnen informeren over de vervolgstappen en keuzes te maken over de toekomstige huisvesting van de gemeente. In de tussentijd wordt het huidige gemeentehuis in redelijkheid onderhouden, met aandacht voor het verbeteren van de werkomgeving. Een goed voorbeeld hiervan is het nieuwe lunchloket, dat positief is ontvangen en als een groot succes wordt beschouwd. Grote investeringen worden niet gedaan, tenzij noodzakelijk voor de continuïteit.

De herhuisvesting van de gemeente op de huidige locatie is in voorbereiding. Als gevolg daarvan is veel groot onderhoud uitgesteld en doorgeschoven naar de toekomst. De gevolgen hiervan worden nu zichtbaar in het meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Naast de sterke prijsstijgingen van de afgelopen jaren is het “nieuwbouw”-gedeelte inmiddels circa 15 jaar oud, waardoor diverse grote onderdelen aan vervanging toe zijn.

Het oudere deel van het gemeentehuis nadert een leeftijd van 35 jaar. In het MJOP staan ook voor dit gedeelte diverse groot onderhoudswerkzaamheden gepland voor de komende jaren. Daarnaast treden technische uitdagingen op als het gaat om ICT-voorzieningen en ook de capaciteit van stroom en gebouwsystemen welke niet meer worden ondersteund en zijn uit gefaseerd. Dat is de reden dat de onderhoudskosten hoog worden ingeschat.

Een goed onderhouden gebouw dat met zijn tijd meegaat, draagt bij aan een beter werkklimaat en meer werkgeluk. Het Lunchloket is daar een mooi voorbeeld van. Verder zijn er vooral tijdelijke oplossingen toegepast om het gebouw in stand te houden. Dat is dan ook de reden waarom de kosten voor dagelijks onderhoud en klachtenonderhoud oplopen omdat grote onderhoudszaken worden uitgesteld.

Voor de komende jaren zijn er nog aanzienlijke bedragen geraamd in het MJOP. Dit kan verwarrend lijken, maar zolang er geen definitieve besluiten zijn genomen over nieuwbouw of renovatie, is de gemeente verplicht om middelen te reserveren voor het noodzakelijke onderhoud. Een actueel MJOP is daarbij essentieel om het onderhoud goed te plannen in de tijd en daarmee op een verantwoorde manier op te nemen in de begroting.

Het uitgangspunt is dat het gemeentehuis veilig en doelmatig wordt onderhouden. Waar mogelijk worden grote uitgaven uitgesteld op basis van een jaarplanning. Eventuele besparingen op onderhoud kunnen mogelijk bijdragen aan de financiering van nieuwe huisvesting.

Gemeentewerf

De gemeentewerf heeft inmiddels een leeftijd bereikt waarbij de installaties en andere zaken aan vervanging toe zijn, vergelijkbaar met het gemeentehuis. Dit leidt tot hoge kosten voor groot onderhoud. Dit biedt tevens een kans om een duurzaamheidsslag te kunnen slaan. Daarnaast wordt ook hier het e.e.a. vernieuwd om de inrichting weer naar voldoende niveau te brengen, aangezien deze niet meer passend is in de huidige tijd.

Ambtswoning

In de vorige MJOP-cyclus was de gemeente nog eigenaar van een ambtswoning. Deze is inmiddels verkocht en maakt daarom geen deel meer uit van het MJOP.

Kerktorens

De gemeente is eigenaar van drie kerktorens, die zijn aangemerkt als rijksmonumenten. De kerktorens zijn in veel gevallen eigendom van de gemeente en de kerkgebouwen van de kerkgenootschappen. De toekomst van de bijbehorende kerkgebouwen staat onder druk, mede door

toenemende leegstand. Verschillende kerkgenootschappen worstelen met dit vraagstuk. Tegelijkertijd vormen de kerken en kerktorens vaak het historische en visuele hart van een dorp en dragen zij sterk bij aan de lokale identiteit.

Om die reden houdt de gemeente het onderhoud van de kerktorens op een goed niveau. Jaarlijks vinden er gesprekken plaats met de betrokken kerkgenootschappen over het onderhoud en de toekomst van de gebouwen. In deze gesprekken wordt ook gekeken naar mogelijke nieuwe functies voor de kerken en torens. Tot op heden heeft dit nog niet geleid tot concrete plannen of voorstellen.

Een nieuwe functie kan kansen bieden om het beheer en onderhoud van de kerktorens op termijn over te dragen aan een andere partij. Tot die tijd blijft de gemeente verantwoordelijk voor het behoud van deze waardevolle monumenten.

Voorzieningen gebouwen begraafplaatsen

Op een aantal begraafplaatsen hebben wij als gemeente opstallen staan. Sommige zijn alleen een opslag voor het plegen van onderhoud. Op de begraafplaats van Woubrugge staat een aula, klokkentoren en een sanitair gebouw. Uw raad heeft in 2023 besloten niet te investeren in deze gebouwen. Het onderhoud houden we op een goed niveau.

Kinderdagverblijven

De gemeente heeft op dit moment nog 4 kinderdagverblijven/opvang in eigendom te weten in Woubrugge, Oude Wetering, Roelofarendsveen en Rijpwetering. Het onderhoudsniveau is veilig en doelmatig. De meeste van deze gebouwen worden in de toekomst afgestoten of komen leeg te staan. De Kinderopvang wordt dan onderdeel van een Integraal Kind Centrum.

Kineo in Roelofarendsveen is in aanbouw, er wordt ook al hard gewerkt aan een nieuwe school in Woubrugge. In Rijpwetering is men aan het oriënteren naar de opties voor ontwikkelen van o.a. een IKC, met het oog op de mogelijke herinrichting van het Hertogspark. De verwachting is dat de huidige situatie nog in stand blijft tot 2032.

Brandweerkazernes

De gemeente is eigenaar van twee brandweerkazernes, gelegen in Roelofarendsveen en Woubrugge. In de afgelopen jaren zijn er meerdere gesprekken gevoerd met de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) over de mogelijke overdracht van deze kazernes.

De veiligheidsregio werkt momenteel aan een strategisch vastgoedplan. Als deze wordt vastgesteld, zal opnieuw naar de situatie worden gekeken om het eigendom van de kazernes over te dragen aan de VRHM. Onlangs heeft de VRHM echter aangegeven op dit moment niet over de financiële middelen te beschikken om tot overname over te gaan. Wel wil de veiligheidsregio het gesprek voortzetten, met name over de verdeling van onderhoudstaken tussen de gemeenten en VRHM. Als gevolg hiervan zal de gemeente de huidige huurcontracten herzien. Deze herziening zou mogelijk aanleiding kunnen geven om het eigendom van de kazernes alsnog over te dragen.

Museum dr. Lothlaan

Een aantal jaar was er sprake van een overdracht van het pand aan de modelbouwvereniging en het gemeentemuseum. De gebruikers hebben aangegeven deze stap niet te kunnen maken. Daarna is afgesproken om het pand in bruikleen te geven onder bepaalde voorwaarden. Het pand kent hierdoor achterstallig onderhoud, omdat er jaren is gesproken over een overdracht. Hierdoor is het onderhoud op een lager niveau gezet. Afgelopen jaar is er een bruikleenovereenkomst getekend met de verenigingen. Hierbij zijn afspraken over de verdeling van dagelijks en groot onderhoud.

Voorzieningen gebouw Woonwagen

In Nieuwe Wetering zijn wij in het bezit van woonwagenstandplaats met een voorzieningengebouw.

Er zijn meerdere pogingen gedaan om het gebouwtje met de standplaats te verkopen. Dit is niet gelukt. Een nieuw marktconform huurcontract wordt afgesloten.

Onderhoud Sportbedrijf

Onder Sportbedrijf vallen meerdere sportaccommodaties waaronder de Tweesprong en 't Spant. De laatste jaren heeft men een slag gemaakt met een renovatie opdracht en het e.e.a. kunnen wegwerken. De Tweesprong zal aansluiting zoeken bij Kineo en 't Spant zal in regulier onderhoud komen.

Voor de Tweesprong zullen Sportbedrijf en de gemeente hierover nadere afspraken maken, wanneer de realisatie van Kineo is afgerond. Voor de Tweesprong is het restant van de financiële afspraken uit de aanneemovereenkomst ter beschikking gesteld voor de aansluiting bij Kineo.

Voor 't Spant is er een MJOP opgesteld. Naast het plan voor onderhoud worden exploitatiecontracten herzien. De gemeente is in overleg met het Sportbedrijf om gezamenlijk afspraken te maken voor 't Spant. 't Spant is opgenomen in dit voorstel voor jaarlijkse bijdrage voor groot onderhoud op basis van een meerjarenonderhoudsplanning.

Kanttekeningen

De onderhoudskosten zijn de afgelopen jaren aanzienlijk gestegen. Sinds de laatste vaststelling in 2019 zijn de prijzen voor bouwmaterialen, personeel en energie fors toegenomen, mede als gevolg van wereldwijde ontwikkelingen. Deze stijging heeft invloed op alle kosten binnen de bouwsector, waaronder het onderhoud van gebouwen.

Daarnaast zijn de verwachtingen rondom onderhoud veranderd. Er wordt niet langer alleen gekeken naar het één-op-één vervangen van onderdelen, maar ook naar het verbeteren en verduurzamen van gebouwen. Ondanks deze opgaven zullen wij ook het uitgangspunt van doelmatig overeind houden in de uitvoering van het MJOP in de jaren. Uiteraard wijzigt het uitgangspunt naar sober als er een functiewijziging aanstaande is voor het betreffende gebouw.

Bezuinigen op onderhoud is onverstandig. Gebouwen raken hierdoor sneller in verval, wat leidt tot een toename van klachten en kosten voor kleine reparaties en dagelijks onderhoud. Uiteindelijk stijgen de totale kosten, omdat men op termijn eerder wordt geconfronteerd met ingrijpende renovaties.

Risico's

De gemeente is eigenaar van verschillende gebouwen en daarmee ook verantwoordelijk en aansprakelijk voor het onderhoud aan de gebouwen. Door vaststellen en het uitvoeren van de onderhoudsplannen wordt dit risico weggenomen.

Duurzaamheid

Het landelijke Klimaatakkoord stuurt nadrukkelijk aan op de verduurzaming van vastgoed. Daarbij wordt gestreefd naar een CO₂-reductie van 49% in 2030 en uiteindelijk 95% in 2050. Wat deze doelstellingen concreet betekenen voor ons vastgoed is op dit moment nog niet volledig in kaart gebracht.

Goed onderhoud speelt een belangrijke rol in het verduurzamen van gebouwen. Het verlengt de levensduur van vastgoed en is kostenefficiënter dan nieuwbouw of volledige renovatie. Toch zijn er situaties waarin gebouwen dermate verouderd zijn dat nieuwbouw of renovatie onvermijdelijk is—zoals bij Integrale Kindcentra (IKC's). Deze voldoen vaak niet meer aan de geldende normen of sluiten onvoldoende aan bij actuele ontwikkelingen.

Bij groot onderhoud benutten we natuurlijke momenten om verduurzamingsmaatregelen te treffen, zoals het vervangen van installaties. Duurzaamheid wordt meegenomen op natuurlijke momenten in vervangingsinvesteringen. Voor specifieke gebouwen zoals de gemeentewerf zal dit leiden tot een impuls. Dit gebouw is ook onderdeel van de duurzame kernvoorraad gezien de functie die gebouw en milieustraat hebben voor onze inwoners en bedrijven.

Participatie en inspraak

n.v.t.

Financiële consequenties

Voor het bepalen van de hoogte van het jaarlijks budget groot Onderhoud Gebouwen wordt uitgegaan van het 20-jaarsgemiddelde van de totale kosten per object. Bij het beoordelen van het kostenniveau is rekening gehouden met prijsontwikkelingen aan de hand van de Loon- en Prijsindex over de afgelopen jaren. De ontwikkeling laat zien dat prijsstijgingen van (gemiddeld) tussen de 30 en 40 procent, marktconform zijn.

Het kostenniveau van het geactualiseerde MJOP neemt toe. De gemiddelde jaarlast uit het MJOP bedroeg in de afgelopen jaren € 367.171. In het nieuwe MJOP bedraagt de gemiddelde jaarlast € 482.758. Dit is een stijging van € 115.587 per jaar wat overeenkomt met 31% ten opzichte van het oude bedrag. Deze stijging wordt als marktconform beoordeeld. Het vorige MJOP is vastgesteld in 2019. De kostenstijging wordt binnen de begroting opgevangen vanuit de middelen die in het gemeentefonds zijn ontvangen in algemene zin voor indexeringen en prijsstijgingen. Uit dit budget worden de contracten en verplichtingen bekostigd die in de jaarschijf moeten worden geïndexeerd op basis van de afspraken.

Bij het vaststellen van de kaders voor de Programmabegroting 2026 (in de Kaderbrief 2026) is er voor indexeringen een stelpost opgenomen van € 200.000. Deze is specifiek bedoeld voor onvoorziene zaken en prijsstijgingen die in de praktijk hoger blijken dan was voorzien. Van deze € 200.000 is € 40.000 aangewend voor andere kostenstijgingen, waardoor er nog € 160.000 van deze stelpost overbleef. Het nieuwe MJOP legt een claim van € 115.587 op deze stelpost, waardoor er nog ruim € 44.000 resteert. Dit betekent dat de stijging van het budget voor het MJOP binnen de reeds vastgestelde programmabegroting kan worden opgevangen.

Voorstel tot opheffen van de onderhoudsvoorziening.

Er geldt een strikte toepassing voor het mogen gebruiken van een onderhouds**voorziening** volgens de regels van het BBV. Er moet een actueel MJOP aan ten grondslag liggen, er mogen uitsluitend uitgaven worden geboekt in de voorziening die aanwijsbaar in het MJOP staan, de omvang van de voorziening moet te allen tijde toereikend zijn voor het geplande onderhoud uit het MJOP.

a. De(her)huisvestingsplannen van het gemeentehuis

In het nieuw vast te stellen MJOP is voor gemeentelijke huisvesting in de komende twee jaar (2026 en 2027) een bedrag van ruim 1,1 miljoen euro opgenomen. Tegelijk wordt er op dit moment gewerkt aan de planvorming rond de (her)huisvesting van het gemeentehuis. Het gevolg hiervan is dat de geplande uitgaven conform het MJOP naar alle waarschijnlijkheid niet of anders zullen worden uitgevoerd, afhankelijk van toekomstige keuzes. Onze accountant heeft een strikte interpretatie van het gebruik van een onderhoudsvoorziening. Wij moeten aantonen dat er nu reeds voldoende middelen in de voorziening zitten om het onderhoud uit te kunnen voeren. En als we naar alle waarschijnlijkheid het onderhoud niet conform plan zullen uitvoeren, dan ontbreekt de grond voor het gebruik van een onderhoudsvoorziening. Ter illustratie, voor komend jaar staan er grote uitgaven gepland voor vervanging van vloerbedekking, schilderwerk

e.d. waarvan het mogelijk niet verstandig is deze nu uit te voeren met het oog op de herhuisvestingsplannen.

b. Restantmiddelen Tweesprong

In de huidige onderhoudsvoorziening zijn nog middelen opgenomen voor de Tweesprong. Die zijn bestemd voor het openhouden van het complex tot de sloop en het renoveren van de tennishal die in stand blijft. Hiervan heeft de accountant aangegeven dat vanwege het ontbreken van een MJOP voor de Tweesprong, de onderhoudsvoorziening niet meer mag worden gebruikt.

Consequentie strikte toepassing gebruik onderhoudsvoorziening

Bovenstaande betekent dat de accountant bij de jaarrekening 2025 zal aangeven dat voor het gebruik van de onderhoudsvoorziening een goed onderbouwde grondslag ontbreekt, en dat de voorziening dus met terugwerkende kracht moet worden opgeheven. Het saldo per 1 januari 2025 moet vrijvallen, en de gedane stortingen 2025, en uitgaven 2025 ten laste van deze voorziening, moeten worden geboekt in de exploitatie. Deze uitgaven en inkomsten staan niet geraamd in de begroting en leiden daarmee formeel tot een begrotingsonrechtmatigheid.

Oplossing: vooraf de gemeenteraad laten besluiten over de effecten opheffing van de voorziening

Door u vooraf een voorstel te doen over de effecten van het opheffen van de voorziening, met vaststelling van de budgettaire effecten, wordt op voorhand voldaan aan de voorwaarden voor begrotingsrechtmatigheid.

Financieel technische uitwerking

De budgettaire effecten van het opheffen van de voorziening zijn als volgt:

Afwikkeling voorziening onderhoud gebouwen	bedrag
vrijal saldo voorziening per 1 jan 2025	980.334 V
vrijal stortingen 2025 in voorziening	378.321 V
vrijal uitgaven 2025 tlv voorziening	520.000 N
resultaat voor mutatie reserves	838.655 V
<i>mutatie reserves:</i>	
storting Tweesprong middelen in reserve sportpad	544.108 N
storting overige vrijal in reserve onderhoud gebouwen	294.547 N
totaal toevoeging aan reserves	838.655 N
resultaat na mutatie reserves	0 N

budgettair effect	
lasten	1.358.655 N
baten	1.358.655 V
saldo	0 N

U wordt voorgesteld om de voorziening per 1 januari 2025 op te heffen. Het saldo per 1 januari (€ 980.334, en alle stortingen 2025 (€ 378.321) ten gunste, en alle uitgaven 2025 (€ 520.000) ten laste van deze voorziening worden gecorrigeerd en geboekt in de exploitatie 2025. De netto vrijval heeft betrekking op de Tweesprong middelen en de middelen van de overige panden. Het deel van de Tweesprong (€ 544.108) wordt toegevoegd aan de reserve sportpad, en de restant vrijval (€ 294.547) wordt toegevoegd aan een nieuw in te stellen egalisatiereserve onderhoud gebouwen. De begrotingseffecten zijn een toename van de lasten met € 1.358.655 en een toename van de baten met € 1.358.655

Regio

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Roelofarendsveen, 2-12-2025

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

De gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Overzicht gebouwen in beheer van Kaag en Braassem
- Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP'S)
- Financieel overzicht gepland onderhoud vergelijking MJOP ten behoeve van Raadsvoorstel.