



Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen en bouwwerken

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Doelstelling en positie van het beheerplan	3
3. Soorten onderhoud	4
4. Kwaliteitskader gebouwonderhoud	6
5. Overzicht en typering gebouwen	7
6. Financiën	13
BIJLAGE 1: Financieel overzicht (jaarlijkse onderhoudsbudgetten)	14

1. 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 toekomstige onderhoudswerkzaamheden en de kosten ervan is het beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen opgesteld.

Dit plan beschrijft de doelstelling van het beheerplan, de definiëring van de gehanteerde onderhoudssoorten, het kwaliteitskader voor onderhoud, de gebouwen en bouwwerken die onder het beheerplan vallen en de benodigde financiële middelen om de gebouwen en bouwwerken te onderhouden.

Er is onderscheid tussen de gemeentelijke gebouwen waar de gemeente voor al het onderhoud verantwoordelijk is en de gebouwen waarvoor de gemeente indirect verantwoordelijk is, namelijk de dorps- en gemeenschapshuizen en het zwembad. Hier is sprake van een samenwerkingsverband die gepaard gaat met het subsidiëren van het onderhoud.

De volgende gebouwtyperingen worden in het beheerplan onderscheiden:

- Gemeentelijke gebouwen
- Monumenten
- 'Kunstwerken' (civiel-bouwkundig) en bouwwerken (geen gebouw zijnde)
- Dorps- en gemeenschapshuizen en zwembad
- Onderwijshuisvesting

2. Doelstelling en positie van het beheerplan

"Het onderhoud aan de hand van duidelijke kaders zowel technisch als financieel inzichtelijk en beheersbaar maken en daarmee duidelijkheid verstrekken aan belanghebbenden"

Doelstellingen beheersplan

Technische en financiële kaders geven richting voor het beheer en onderhoud

Het is van belang dat de gemeentelijke gebouwen in een goede staat verkeren, waarbij aan duidelijke technische en financiële kaders een efficiënt en (kosten)effectief beheer en onderhoud wordt nagestreefd. Het is van belang dat de gebouwen voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en duurzaamheidsambities van de gemeente. Het beheerplan is gericht op de uitgavenkant van de gebouwen en niet op de inkomstenkant.

Positie van het beheersplan

Vastgoedsturing en de positie van het beheerplan

Het beheerplan bevindt zich op het tactische niveau van de vastgoedsturing en heeft een relatie met het accommodatiebeleid, de meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) en vertaalt zich naar jaarplannen.

De relatie tussen het beheerplan en het accommodatiebeleid

Op basis van het verkennen van de omgeving en de ondernemingsdoelstellingen (strategisch niveau) wordt het accommodatiebeleid met haar huisvestingsplannen voor onderwijs, gemeentelijke gebouwen en maatschappelijke accommodaties geactualiseerd en vastgesteld.

Het accommodatiebeleid voorziet op integrale wijze in de vastgoedsturing door de samenhang van de uitgangssituatie, karakterisering, beleidsvisie, knelpunten, maatregelen, financiële consequenties en maakt daarmee de veranderopgave inzichtelijk. De uitkomsten hieruit met bijbehorende onderhoudsstrategieën worden verwerkt in het beheerplan.

Het beheerplan

Het beheerplan beschrijft hoe het onderhoud is georganiseerd (tactisch niveau). Het beschrijft de gehanteerde onderhoudssoorten, het kwaliteitskader voor onderhoud, de gebouwen en bouwwerken die onder het beheerplan vallen met de daarbij behorende onderhoudsstrategieën en de benodigde

financiële middelen op basis van de meerjarenonderhoudsplanung (MJOP), om de gebouwen en bouwwerken te onderhouden.

De relatie tussen MJOP en het beheerplan

De uitkomsten uit het accommodatiebeleid vormt tezamen met het beheerplan de vertaalslag naar de uit te voeren onderhoudsactiviteiten voor de korte en langere termijn. Het beheren van deze onderhoudsactiviteiten gebeurt in de MJOP (tactisch niveau) en maakt gebouwbeheer beheersbaar.

De MJOP voorziet in cyclisch geplande maatregelen met bijbehorende hoeveelheden en geraamde bedragen. Actualisatie vindt plaats op basis van het beheerplan, goedgekeurde investeringsbeslissingen en inspecties. Het resultaat is een overzichtelijke onderhoudsbegroting voor preventief, technisch en groot onderhoud van alle gebouwen en bouwwerken die op gebouwtype en kostensoort wordt gepresenteerd in het beheerplan.

De wereld om ons veranderd voortdurend en is van invloed op de MJOP. Wet- en regelgeving worden aangepast, organisaties veranderen, technisch personeel wordt schaarser, materiaalprijzen stijgen en ook de wensen van bestuurders en gebruikers ontwikkelen zich. Gebouwen veranderen in de loop der tijd, het gebruik kan anders worden, materialen slijten en storingen treden op.

Al deze factoren zijn van invloed op de MJOP. Daarom is het MJOP een dynamische planning: het beweegt mee met de praktijk en sluit nooit helemaal perfect aan op de werkelijkheid. Dat geldt ook voor de opgenomen begrotingsbedragen, deze zullen in de praktijk altijd afwijken.

Relatie tussen MJOP en realisatie van een jaarplan (operationeel niveau)

Op basis van MJOP en het inkoopbeleid wordt per jaar het groot onderhoud voorbereid, ingekocht en gerealiseerd. Preventief onderhoud vindt plaats op basis van vaste contracten. Storingen zijn ad-hoc werkzaamheden en worden zoveel als mogelijk opgelost binnen het contractonderhoud.

Op deze wijze vertaalt zich de strategische richting voor de langere termijn, naar de tactische keuzes voor de kortere termijn en uiteindelijk naar jaarplannen waar daadwerkelijk onderhoud en projecten worden gerealiseerd.

Gemeentelijke kaders

In het beheerplan is waar mogelijk rekening gehouden met de volgende documenten en beleidsplannen:

- Accommodatiebeleid Elburg (april 2020)
- Nota subsidie onderhoud dorps- en gemeenschapshuizen en zwembad 2020-2023
- Nota waardering en afschrijving 2022-2025
- Implementatieplan klimaat neutrale bedrijfsvoering Elburg (september 2020)
- Integraal huisvestingsplan onderwijshuisvesting (IHP) 2021-2041

3. Soorten onderhoud

Het onderhoud aan gebouwen en bouwwerken omvat met name het bouwkundig- en installatietechnisch onderhoud (incl. vaste inrichting en terreinvoorzieningen). Daar waar gesproken wordt over het beheer van gebouwen en bouwwerken, wordt bedoeld het beheren (het regelen, managen en bewaken) van onderhoudsgevoelige elementen, zowel bouwkundige- als installatietechnische elementen. De exploitatiekosten en -inkomsten van de gemeentelijke gebouwen maken hier geen onderdeel vanuit.

De onderhoudssituatie is niet voor ieder gebouw of bouwwerk gelijk. Van de meeste gebouwen en bouwwerken doet de gemeente het complete onderhoud. De gemeente is daarmee verantwoordelijk voor de instandhouding, het onderhoud en het beheer. Voor enkele gebouwen zijn er afwijkende situaties zoals:

- Enkele monumentale panden in de binnenstad
- Dorps- en gemeenschapshuizen en zwembad
- Onderwijshuisvesting

Hiervoor zijn met de huurders/ gebruikers nadere afspraken gemaakt over de verdeling van het onderhoud in huurovereenkomsten en deels hebben afwijkingen te maken met de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Deze onderhoudsverdelingen zijn verwerkt in de MJOP.

Type onderhoud

Op basis van de financiële verslaggevingsregels worden bij onderhoud drie categorieën onderscheiden:

1. Preventief onderhoud

"Het onderhoud dat wordt uitgevoerd na een storingsmelding of herstelverzoek van gebruikers en het dagelijks- en planmatig, bouwkundig- en installatietechnisch onderhoud waarvoor contracten zijn afgesloten met externe specialistische bedrijven"

Dit is al het onderhoud dat gedurende het lopende jaar uitgevoerd moet worden om het gebouw of bouwwerk in stand te houden op een bepaald kwalitatief prestatieniveau (technisch, functioneel en representatief). Dit betreft bijvoorbeeld het oplossen van een storing in een installatie of het periodiek onderhouden daarvan.

2. Technisch en groot onderhoud

"Al het noodzakelijke onderhoud dat projectmatig wordt uitgevoerd op basis van een jaarlijks op te stellen en te actualiseren jaar- en meerjarenprogramma (MJOP) en gebaseerd op het handhaven van een afgesproken streefkwiteit"

Dit soort onderhoud is gericht op het in stand houden van het gebouw of bouwwerk na een langere gebruiksperiode op een bepaald kwalitatief prestatieniveau (technisch, functioneel en representatief). Het betreft bijvoorbeeld het schilderen van kozijnen, vernieuwen van installaties of het vervangen van de dakbedekking.

3. Investerings

"Bij investeringen wordt het kwaliteitsniveau verhoogd. Er worden voorzieningen toegevoegd of uitgebreid"

Investeringsplan worden buiten het beheerplan uitgewerkt en ter goedkeuring aan het College of aan de Raad voorgelegd. Investeringsplan hebben gevolgen voor de huidige lopende- en toekomstige exploitatie en raakt daarmee het preventief- en technisch en groot onderhoud als onderdeel van het plan. Daar waar investeringen het onderhouden van gebouwen raakt, wordt de onderhoudsstrategie van het gebouw of bouwwerk na goedkeuring van het plan aangepast om desinvesteringen te voorkomen.

- a. Levensduur verlengend onderhoud: dit zijn onderhoudsinvesteringen die worden gedaan ten behoeve van een bestaand gebouw of bouwwerk die expliciet leiden tot een substantiële levensduurverlenging.
- b. Nieuwe of uitbreidingsinvesteringen: dit zijn investeringen ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe of uitbreiding van het huidige aantal gebouwen of voorzieningen (maatregelen die nog niet aanwezig zijn).
- c. Vervangingsinvesteringen: dit zijn investeringen ten behoeve van de vervanging van een oud (bestaand) deel van een gebouw, installaties of de inventaris als gevolg van economische veroudering of slijtage.

Investeringsplan worden buiten het beheerplan uitgewerkt en ter goedkeuring aan het College of aan de Raad voorgelegd. Investeringsplan hebben gevolgen voor de huidige lopende- en toekomstige exploitatie en raakt daarmee het preventief- en technisch en groot onderhoud als onderdeel van het plan. Daar waar investeringen het onderhouden van gebouwen raakt, wordt de onderhoudsstrategie van het gebouw of bouwwerk na goedkeuring van het plan aangepast om desinvesteringen te voorkomen.

Note: voor investeringen zijn de afschrijftermijnen materiele vaste activa, conform de nota waardering en afschrijving 2022 – 2025 van toepassing.

4. Kwaliteitskader gebouwonderhoud

Het kwaliteitsniveau voor de gebouwen en bouwwerken is gebaseerd op de Nederlandse Norm 2767 'Conditie meting gebouwde omgeving'. De gemeten conditie van de gebouwen en bouwwerken is bepalend voor de kostenraming.

Conditie meting

De conditiescore van bouw- en installatiedelen wordt weergegeven op een 6-puntsschaal. Conditie score 1 representeert de nieuwbouwstaat en conditiescore 6 de slechtst aan te treffen conditie.

Voor het opstellen van het MJOP per gebouw voor de gemeente Elburg is als minimale conditie-eis voor onderhoud, conditiescore 3 aangehouden. De uitgebreidere definitie hiervoor is:

Conditie score 3 – Redelijke conditie: Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar. Bij het opstellen van de MJOP-en voor de gemeente Elburg is ervan uitgegaan dat bouw- of installatiedelen na het uitvoeren van herstel- of vervangingsactiviteiten minimaal voldoen aan conditiescore 2 (goede conditie).

Voor bouw- of installatiedelen met een geconstateerde conditie voor onderhoud van 4 of slechter, worden in het eerstvolgende planjaar van de MJOP (indien en voor zo ver nog mogelijk) gerepareerd, gereviseerd, onderhouden of vervangen tot ze weer aan minimaal score 2 voldoen.

Voor delen met een geconstateerde conditie voor onderhoud van 3, zal op redelijk korte termijn onderhoud of vervanging noodzakelijk zijn. Er is in die situaties nog minder dan 25% resterende levensduur. In jaren kan dit variëren van een "rest" levensduur van 1,5 jaar (Bijv. een schilderbeurt o.b.v. een cyclus van 6 jaar), oplopende tot ruim 18 jaar (Bijv. dakpannen o.b.v. 75 jaar theoretische levensduur).

Voor delen met een geconstateerde conditie voor onderhoud van 2, zal op langere termijn onderhoud of vervanging noodzakelijk zijn. Er is dan meer dan 50% (tot 75%) resterende levensduur. In jaren kan dit variëren van een "rest" levensduur van 3 tot 4,5 jaar (o.b.v. een schildercyclus van 6 jaar). Bij bijvoorbeeld dakpannen oplopende tot 37,5 tot ruim 55 jaar (o.b.v. 75 jaar theoretische levensduur).

Voor delen met een geconstateerde conditie voor onderhoud van 1, is pas na het verstrijken van de complete theoretische levensduur onderhoud of vervanging noodzakelijk. Ofwel 100% resterende levensduur. Uitgaande van de hierboven aangehaalde voorbeelden dus na 6 jaar voor het schilderwerk en 75 jaar voor de dakpannen.

Note: de conditiemetingsmethodiek kijkt naar gebreken aan onderdelen. Slecht één ernstig gebrek kan van invloed zijn op de gehele conditie van een bouwdeel. Daarom kijken we bij de 2-jaarlijkse inspecties wat op de korte termijn daadwerkelijk aan onderhoud noodzakelijk is en varen we niet blind op de score waardoor mogelijk onnodig onderhoud wordt uitgevoerd.

Actualisatie van de MJOP's vindt plaats op basis van:

- de conditiemeting
- jaarlijkse bureauactualisaties, waarbij data van gerealiseerde onderhoudswerkzaamheden in het afgelopen jaar in de MJOP's wordt verwerkt
- twee jaarlijkse inspecties, om het onderhoud voor de komende 2 jaar concreet in beeld te brengen ten dienste van de te realiseren plannen en om maatregelen met bijbehorende kosten voor de langere termijn te actualiseren.

Verduurzaming

De afgelopen jaren is er al fors geïnvesteerd in verduurzaming van gebouwen. Zonnepanelen zijn geplaatst en warmtepompen geïnstalleerd. Verdere verduurzamingsplannen voor gebouwen is niet

opgenomen in de MJOP. Dit omdat er nog duurzaamheidsbeleid is die de nodige investeringen inzichtelijk maakt.

In 2026 wordt aan de hand van het Programma Duurzaamheid, het duurzaamheidsbeleid voor gebouwen uitgewerkt en verder vertaald naar investeringsplannen. Het duurzaamheidsbeleid en de investeringsplannen worden aan het College en de Raad ter goedkeuring voorgelegd.

Asbest

In de periode 2013 tot en met 2016 zijn asbestinventarisaties uitgevoerd bij alle gemeentelijke gebouwen. De acute geconstateerde verontreinigingen zijn toen aansluitend opgelost. Op dit moment zijn er geen asbest situaties die een direct gevaar kunnen vormen voor de gezondheid. Wel is er in sommige panden hier en daar nog wat zogenoemd hecht gebonden (plaat)materiaal van asbest aanwezig. Deze situaties vormen geen direct gevaar voor de gezondheid en zullen op "onderhoud natuurlijke momenten" (bijv. bij renovatie) worden aangepakt.

Mocht er bij technisch en groot onderhoud toch nog een asbest situatie worden ontdekt die direct aangepakt moet worden dan is hiervoor in de MJOP's bij de geïnventariseerde gebouwen een kostenpost opgenomen. Bij uitvoering zal blijken of deze post toereikend zal zijn, omdat dit op voorhand niet is vast te stellen.

Schoolbesturen zijn zelf verantwoordelijk voor het 'asbestbeheer'. Bij noodzakelijke verwijdering van asbest bij een schoolgebouw is de gemeente wel verantwoordelijk voor de financiering ervan omdat deze situaties volgens de onderwijshuisvestingswetgeving onder de zogenoemde 'constructiefouten' vallen.

Legionellabeheer

Legionella (pneumophila) is een bacterie die de veteranenziekte of legionellagriep veroorzaakt. De ziekte (ook wel legionellose genoemd) kan ontstaan wanneer mensen de bacterie inademen, bijvoorbeeld in een douche of via een sproei-installatie. Om legionella te voorkomen worden geselecteerde locaties actief gespoeld en jaarlijks bemonsterd door een gespecialiseerde bedrijf. De budgetten hiervoor maken onderdeel uit van de MJOP.

Inventarisonderhoud

In de MJOP's zijn alleen de 'vaste inventarisonderdelen' die "nagelvast" aan het gebouw verbonden zijn en voor de functionaliteit bij het gebouw horen meegenomen in de onderhoudskosten. Denk hierbij aan keukenblokken, kleedkamerbanken en dergelijke.

5. Overzicht en typering gebouwen

De gemeente Elburg heeft ruim 50 gebouwen en bouwwerken in beheer, bestaande uit algemene gebouwen, sportgebouwen en culturele gebouwen en meerdere, veelal monumentale, bouwwerken.

De gebouwen en bouwwerken zijn als volgt getypeerd en opgenomen in onderstaande tabellen:

- Gemeentelijke gebouwen
- Monumenten
- 'Kunstwerken' (civiel-bouwkundig) en andere bouwwerken geen gebouw zijnde
- Dorps- en gemeenschapshuizen en zwembad
- Onderwijshuisvesting

5.1 Gemeentelijke gebouwen

Hieronder wordt een overzicht van gemeentelijke gebouwen weergegeven met de aandachtspunten die de komende jaren vanuit het onderhoud spelen.

Naam	Adres	Plaats
Gemeentekantoor (kantoren)	Zuiderzeestraatweg Oost 19	Elburg
Gemeentekantoor (koepel)	Zuiderzeestraatweg Oost 19	Elburg
Gemeentekantoor (voorhuis)	Zuiderzeestraatweg Oost 19	Elburg
Gemeentewerf [gaat gesloopt worden]	't Straatje 8	Elburg
Brandweerkazerne	Oostendorperstraatweg 8	Elburg
Muziekschool de Spelerij	De Wimpel 4a	Elburg
Gymzaal de Wimpel	De Wimpel 4	Elburg
Gymzaal van Kinsbergencollege	Paterijstraat 17	Elburg
Kulturhus / Bibliotheek 't Harde	Herenveldweg 7	't Harde
Aula "Bovenweg"	Bovenweg 41	't Harde
Begraafplaats "Burchtstraat"	Burchtstraat 1a	Elburg
Begraafplaats "Rondweg"	Oosterlijke rondweg 80	Elburg
Begraafplaats "Zuiderzeestraat"	Zuiderzeestraat West 1	Doornspijk
Aula "Bovenweg" Schuur	Bovenweg 41	't Harde
Havenkantoor	Flevoweg 20	Elburg
Douche- en toiletgebouw langs Flevoweg	Flevoweg 100	Elburg
Douche- en toiletgebouw langs Havenkade	Havenkade 100	Elburg
Toilet Noorderwalstraat	Noorderwalstraat 4	Elburg
Toilet Peilschaalgebouw	Havenkade 1B	Elburg
Toilet 't Schootsveld	Zwolscheweg 2b	Elburg
Dierenverblijf Schuur de Pal "Dierenweide de Pal"	Weegbree 8	Elburg
Dierenverblijf Overkapping de Pal "Hertenweide de Pal"	Weegbree 4	Elburg
Dierenverblijf Schuur Dierenweide t Harde	Kernhoopweg 99	't Harde
Dierenverblijf Overkapping Munnikenweg	Munnikenweg	't Harde
Kinderdagopvang de Wimpel	De Wimpel 2	Elburg
Woning in eigendom (verhuurd)	Larixweg 12	't Harde

Toelichting op het geplande onderhoud van gemeentelijke gebouwen
(Gebouwen die niet worden genoemd hebben geen nadere toelichting nodig)

Gemeentekantoor, koepel en voorhuis

Momenteel worden er plannen gemaakt voor de renovatie/vernieuwing van de gemeentelijke huisvesting. De onderhoudsstrategie is hierop aangepast om desinvesteringen te voorkomen, waarbij:

- het preventieve onderhoud is meegenomen in de MJOP's om de veiligheid, gezondheid en continuïteit van installaties te waarborgen
- het technische en groot onderhoud vanaf 2024 niet meer is opgenomen in de MJOP's. Behalve voor het voorhuis waar geen renovatie/ vernieuwing wordt voorzien. Hier worden alleen nog werkzaamheden aan de buitenschil gerealiseerd in verband met een eventuele verkoop van het pand
- de MJOP's met daarin het preventief, technisch en groot onderhoud na realisatie van de renovatie/ verbouwing geactualiseerd dient te worden.

Gemeentewerf

Nieuwbouw van de gemeentewerf op het bedrijventerrein Broeklanden 2 wordt gerealiseerd.

De onderhoudsstrategie op het bestaande gebouw is hierop aangepast om desinvesteringen te voorkomen, waarbij:

- het preventieve onderhoud is meegenomen in de MJOP om de veiligheid, gezondheid en continuïteit van installaties te waarborgen
- het technische en groot onderhoud vanaf 2024 niet meer is opgenomen in de MJOP's

- de MJOP met daarin het preventief, technisch en groot onderhoud na realisatie van de nieuwbouw geactualiseerd worden.

De Wimpel 6 (voormalige school De Vrijheid)

De grond is verkocht en overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Dit object is uit de MJOP gehaald daarmee.

De Wimpel 4 - Gymzaal

De Raad heeft ingestemd met het plan om naast de renovatie van de gymzaal een turnzaal te realiseren. Hiervoor zijn kredieten beschikbaar gesteld. De kredieten maken geen onderdeel uit van de MJOP. De onderhoudsstrategie van de bestaande gymzaal is in 2023 hierop aangepast om desinvesteringen te voorkomen, waarbij:

- het preventieve onderhoud is meegenomen in de MJOP om de veiligheid en continuïteit van installaties te waarborgen.
- het technisch en groot onderhoud vanaf 2024 voor de gymzaal niet meer opgenomen is in de MJOP.
- de MJOP's van de gymzaal en de turnzaal met daarin het preventief, technisch en groot onderhoud na realisatie van de renovatie/ verbouwing geactualiseerd dienen te worden.

NB: De realisatie van een turnhal staat momenteel ter discussie. Zodra meer duidelijkheid is over de plannen, worden de effecten op de MJOP vertaald.

Aula Bovenweg

Het dak van de Aula is aan vervanging toe en staat gepland voor 2025. Het isoleren van het bestaande dak wordt voorgesteld als no-regret maatregel. Het College en de Raad zal hiervoor separaat een voorstel voor ontvangen.

5.2 Monumenten

BRIM subsidie (Besluit Rijkssubsidiëring Instandhouding Monumenten)

Voor het onderhoud van Rijksmonumenten is bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) subsidie beschikbaar. Het Rijk geeft aan dat in de periode 1995-2010 de restauratieachterstand in Nederland is teruggebracht van 40% naar 10%. Nu richt de instandhoudingssubsidie zich op het in goede staat houden van monumenten. Dankzij de subsidie is planmatig onderhoud mogelijk en worden dure en ingrijpende restauraties in de toekomst voorkomen. Het BRIM 2013 is bedoeld voor monumenten die in redelijke tot goede staat verkeren en die in deze staat moeten worden gehouden. De Rijksmonumenten van de gemeente Elburg verkeren over het algemeen in redelijke staat en kunnen met het geld dat in de MJOP-en is geraamd, in stand worden gehouden. Voor de meeste van onze Rijksmonumenten zijn de afgelopen jaren deze BRIM subsidies aangevraagd en verleend. De BRIM-subsidies zijn niet op voorhand meegenomen in de MJOP-en.

Hieronder wordt een overzicht van de monumenten weergegeven met de aandachtspunten die de komende jaren vanuit het onderhoud spelen.

Naam	Adres	Plaats
Huis Thoe Boecop	van Kinsbergenstraat 5	Elburg
Schuur (Gert Boonzaal)	Hondegatsteeg 7	Elburg
Museum en Agnietenklooster	Jufferenstraat 6 en 8	Elburg
Muurhuisjes	Zuiderwalstraat 8 en 10	Elburg
Vischpoort	Vischpoortstraat 33	Elburg
Toren Sint nicolaaskerk	Zuiderkerkstraat 1A	Elburg
Poort Synagoge	Jufferenstraat 7 bij	Elburg
Joodse begraafplaats	Stadswal	Elburg

Toelichting op het geplande onderhoud bij de monumenten

(Gebouwen die niet worden genoemd hebben geen nadere toelichting nodig)

Huis Thoe Boecop

De komende jaren staat technisch en groot onderhoud gepland. Dit betekent in grote lijnen: het uitvoeren van binnen- en buitenschilderwerk, metselwerkherstel, dakwerkzaamheden en installatietechnische vervangingen. Op dit moment is het bestuur van Huis Thoe Boecop in gesprek met de Gemeente over functionele wijzigingen binnen het gebouw en de vraag naar verduurzaming. Op basis van een nader vast te stellen bedrijfsplan zal de MJOP waar nodig worden aangepast.

Museum Elburg en Agnietenklooster

De komende jaren staat technisch en groot onderhoud gepland. Dit betekent op grote lijnen: het uitvoeren van binnen- en buitenschilderwerk, metselwerkherstel, dakwerkzaamheden en installatietechnische vervangingen.

Toren Sint Nicolaaskerk

In 2025 staat technisch groot onderhoud gepland. Dit betekent in grote lijnen: het uitvoeren van binnen- en buitenschilderwerk, metselwerkherstel, klokkenstoel*- en installatietechnische vervangingen.

In 2017 is het besluit genomen om de stalen klokkenstoel om constructieve, praktische en historisch monumentale redenen te vervangen. De investering hiervoor bedraagt € 320.000,- waarvan de helft wordt gefinancierd door de Gemeente (als krediet opgenomen in de begroting 2024) en de andere helft door de Gemeenschap, in dit geval Klokkenluidersvereniging Claude Fremy, die de bijdrage levert door fondswerving.

Joodse begraafplaats

Er zijn op een aantal plekken forse scheuren in de muren ontstaan door verzakking. Onderzoeken hebben plaatsgevonden en plannen voor herstel worden uitgewerkt om de problemen te verhelpen.

5.3 'Kunstwerken' (civiel-bouwkundig) en bouwwerken geen gebouw zijnde

Hieronder wordt een overzicht van de 'kunstwerken' (civiel-bouwkundig) en bouwwerken geen gebouw zijnde weergegeven met de aandachtspunten die de komende jaren vanuit het onderhoud spelen.

Naam	Adres	Plaats
Muziektent	Beekstraat 33 TO	Elburg
houten vonders kerkepaden	De Zeuven Vondertjes	Elburg
Stadspompen	Nabij museum, kerk, kruidentuin	Elburg
Keitjesstoep nabij kerk	Zuiderkerkstraat 2	Elburg
Gemetselde stoep	Jufferenstraat 12	Elburg
Verzetsmonument	Zuiderwalstraat	Elburg
Vestingswerken/kazematten Goorpoort	Beekstraat 50	Elburg
Vestingswerken/kazematten Mheenpoort	Mheenpoortstraat 6	Elburg
Vestingswerken/kazematten Vischpoort	Vischpoortstraat 34	Elburg
Vestingswerken zijde Oostpoort (zwolschepoort)	Bas Backerlaan 12	Elburg
Muren rondom kruidentuin (thv Ellestraat 52)	Ellestraat	Elburg
Weergang	Achter kerk tegen stadsmuur	Elburg
Keermuur nabij Vischpoortbrug	Havenstraat 2	Elburg
Keerwanden tram (doorbraak wal achter tramremise)	Zuiderwalstraat	Elburg
Muur tegen woning Bas Backerlaan	Jufferenstraat	Elburg
3 bloembakken zwolscheweg	Zwolscheweg	Elburg
Muurtjes/zitbanken en keermuur haven	Havenkade	Elburg
Muurtjes rondom kroosvanger naast havensluis	Havenkade	Elburg
Keermuur met hekwerk nabij Goorpoort	Beekstraat	Elburg
ANWB borden	Beekstraat	Elburg
Trapjes stadswal	Bas Backerlaan en Westerwalstr	Elburg
Twee leeuwen	Waterkeringpad	Elburg
Ludgerduskerk Markering/Fundering	Nieuwstadsweg58	Doornspijk
Monument de Lofstem	Stadswal nabij Joodse begraafpl	Elburg
2 kanonnen	Westerwalstraat	Elburg
Goorpoortbrug	Beekstraat 50	Elburg
Mheenpoortbrug	Mheenpoort 6	Elburg
Vischpoortbrug	Vischpoortstraat 34	Elburg
Duiker Goorpoortbrug	Beekstraat 50	Elburg
5 boogbruggen - Beekbrug Bloemstraat/Smedestraat	Bloemstraat/Smedestraat	Elburg
5 boogbruggen - Beekbrug Jufferenstraat/Vischpoortstraat	Jufferenstraat/Vischpoortstraat	Elburg
5 boogbruggen - Beekbrug Kinsbergenstraat/Noorderkerkstraat	van Kinsbergenstraat/Noorderke	Elburg
Duiker Doelenlaan	Mheenpoort 6	Elburg
Brug Havensluis	Havenkade 21	Elburg
Duiker Mheenpoortbrug	Mheenpoort	Elburg
5 boogbruggen - Beekbrug Westerwalstraat	Westerwalstraat	Elburg
5 boogbruggen - Beekbrug Oosterwalstraat	Oosterwalstraat	Elburg
Kademuren	Beekstraat	Elburg

Toelichting op het geplande onderhoud bij 'kunstwerken' (civiel-bouwkundig) en bouwwerken geen gebouw zijnde:

(Gebouwen die niet worden genoemd hebben geen nadere toelichting nodig)

Muren rondom kruidentuin

De muren rondom de kruidentuin verzakken en schuurvorming is aanwezig. Voorgenomen is om de muur weer in oude staat te herstellen en plannen worden momenteel uitgewerkt.

De bruggen

In het verleden zijn sterkteonderzoeken aan de bruggen uitgevoerd en herstelwerkzaamheden opgenomen in de MJOP voor 2026 en 2027. In 2025 worden de bruggen opnieuw gemonitord, zal herijking van de MJOP plaatsvinden en wordt gezien of bouwtechnische en/of verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn.

Dorps- en gemeenschapshuizen en zwembad De Hokseberg

Voor een gezonde totaal exploitatie van de dorps- en gemeenschapshuizen en het zwembad draagt de gemeente financieel bij aan het onderhoud van deze accommodaties. De regelingen en afspraken zijn in de nota 'subsidie onderhoud dorps- en gemeenschapshuizen en zwembad 2020 – 2023' uitgewerkt en zijn als leidraad voor de begroting van 2026 en verder gehanteerd.

Alhoewel MFC Aperloo een gemeentelijk gebouw is, wordt deze door Stichting Gemeenschapscentra Elburg (SGE) onderhouden, net zoals sommige andere dorps- en gemeenschapshuizen die staan aangegeven in de nota.

Hieronder wordt een overzicht van de dorps- en gemeenschapshuizen en zwembad weergegeven met de aandachtspunten die de komende jaren vanuit het onderhoud spelen.

Naam	Adres	Plaats
Buurtgebouw Oostendorp	Zuiderzeestraatweg Oost 32	Elburg
Dorpshuis De Deel	Oude Kerkweg 52	Doornspijk
Dorpshuis Ons Huus	Oude Hardewijkerweg 61	Hoge Enk
Multi Functioneel Centrum 't Huiken	Lange wijden 33	Elburg
MFC Aperloo	Stadsweg 27	't Harde
De Hokseberg	Wolkamerweg 42	't Harde

Toelichting op het geplande onderhoud bij dorps- en gemeenschapshuizen en het zwembad:
(Gebouwen die niet worden genoemd hebben geen nadere toelichting nodig)

Dorpshuis de Deel

Voor Dorpshuis de Deel staat voor de komende jaren een aanzienlijke hoeveelheid groot onderhoud gepland. Aangezien her- ontwikkelingen van een MFA in gang is gezet, wordt er pas op de plaatst gemaakt met het uitvoeren van de geplande onderhoudsactiviteiten om desinvesteringen te voorkomen, waarbij:

- het preventieve onderhoud doorloopt
- het technisch en groot onderhoud niet meer wordt uitgevoerd behoudens reparaties.

Wanneer het besluit is genomen om een nieuwe MFA te bouwen, zal de MJOP hierop aan worden gepast.

* Note: omdat een nieuwe MFA in het vooruitzicht ligt en er nog onderhoudsbudgetten beschikbaar waren vanuit de MJOP, is een deel hiervan afgeroomd om de exploitatietekorten van de Deel en SGE te bekostigen.

5.4 Onderwijshuisvesting

Onderhoud en beheer van onderwijshuisvesting valt niet onder de verantwoording van de gemeente, maar ligt sindsdien bij de schoolbesturen. De gemeente is alleen verantwoordelijk in het voorzien en de zorg voor voldoende en adequate onderwijshuisvesting. Afspraken hierover met het onderwijsveld van Elburg zijn terug te vinden in het recente Integrale Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting 2021-2041 (www.elburg.nl). Het IHP wordt momenteel geactualiseerd vanwege een aantal ontwikkelingen die zich eerder aandienen dan gepland.

Alleen de basisscholen Jeanne d'Arc en De Blerck op 't Harde maken gebruik van een gemeentelijk gebouw (Kulturhus 't Harde). Hiervoor zijn met de scholen overeenkomsten tot ingebruikgeving afgesloten. Het onderhoud en beheer van het Kulturhus 't Harde als geheel is in de MJOP meegenomen.

6. Financiën

Financiële inrichting

Financieel wordt het onderhoud op basis van verslaggevingsregels onderverdeeld in de categorieën; preventief onderhoud, technisch en groot onderhoud en investeringen. Binnen de categorieën is een fondsverdeling van toepassing die de basis vormt voor de financiële inrichting van de MJOP's en de sturing daarop. De onderverdeling ziet er als volgt uit:

1. preventief onderhoud (fonds 10 en 31)
 - fonds 10 is preventief onderhoud
 - fonds 31 is preventief onderhoud aan dorpshuizen + zwembad dmv subsidie
2. technisch en groot onderhoud (fonds 20, 25 en 32)
 - fonds 20 is technisch en groot onderhoud
 - fonds 25 is technisch en groot onderhoud waar BRIM subsidie op van toepassing is
 - fonds 32 is technisch en groot onderhoud aan dorpshuizen + zwembad dmv subsidie
3. investeringen (fonds 40)

Financiële uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing op de meerjarenplanning:

- genoemde bedragen zijn op basis van kostprijs en
- inclusief jaarlijkse indexering

Meerjarenplanning

In de bijlage 1 staat de financiële onderbouwing van de ramingsbedragen die zijn opgenomen in de MJOP. De onderbouwing betreft een overzicht per gebouwtype, waarbij de kosten en baten per jaar inzichtelijk zijn gemaakt.

De doorrekening laat voor de periode 2026-2040 zien dat er voor deze periode structureel financiële tekorten zijn om het onderhoud aan onze gebouwen en bouwwerken te bekostigen.

BIJLAGE 1: Financieel overzicht (jaarlijkse onderhoudsbudgetten)

Geldstromen	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
01. Gemeentelijke gebouwen																	
BEGINSTAND Groot onderhoud	405.000	35.953	-361.496	-318.250	-303.431	-275.138	-570.644	-769.527	-1.016.268	-1.367.115	-1.497.945	-1.532.416	-1.598.258	-1.636.268	-1.990.750	-1.952.614	-2.237.890
Voeding Groot onderhoud eenmalig	-71.784	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jaarlijkse voeding Groot onderhoud	45.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Groot onderhoud Begroot	324.716	380.754	15.520	41.030	40.622	350.549	247.796	320.873	431.920	208.663	114.992	134.825	128.525	442.479	124.225	448.179	777.795
Saldo Groot Onderhoud:	53.500	-344.800	-377.017	-359.280	-344.053	-625.687	-818.440	-1.090.400	-1.448.188	-1.575.778	-1.612.937	-1.667.241	-1.726.783	-2.078.747	-2.114.975	-2.400.793	-3.015.685
Preventief Onderhoud (storting/baten)	165.196	195.019	198.973	202.492	206.035	206.035	210.439	213.348	216.258	219.167	222.077	224.986	227.895	230.805	233.714	236.624	239.533
Preventief Onderhoud Begroot	182.742	211.715	140.207	146.643	137.121	150.992	161.526	139.217	135.184	141.335	141.556	156.003	137.380	142.807	71.353	73.721	93.599
Saldo Preventief Onderhoud:	-17.546	-16.696	58.766	55.849	68.914	55.043	48.913	74.131	81.074	77.833	80.521	68.983	90.516	87.997	162.362	162.903	145.934
Jaar-resultaat:	35.953	-361.496	-318.250	-303.431	-275.138	-570.644	-769.527	-1.016.268	-1.367.115	-1.497.945	-1.532.416	-1.598.258	-1.636.268	-1.990.750	-1.952.614	-2.237.890	-2.869.751
02. Gemeentelijke monumenten																	
BEGINSTAND Groot onderhoud	99.000	270.571	64.962	-189.108	-162.318	-122.645	-127.724	-108.361	-93.032	-143.976	-119.460	-99.209	-82.324	-70.235	-90.323	-191.247	-151.565
Voeding Groot onderhoud eenmalig	333.807	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jaarlijkse voeding Groot onderhoud	5.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Groot onderhoud Begroot	192.974	220.400	291.223	7.080	3.316	35.168	14.129	27.541	96.419	19.403	23.908	13.121	25.486	69.829	151.380	5.814	108.774
Saldo Groot Onderhoud:	244.833	50.170	-226.261	-196.189	-165.634	-157.813	-141.853	-135.903	-189.451	-163.379	-143.368	-112.330	-107.809	-140.064	-241.703	-197.061	-260.339
Preventief Onderhoud (storting/baten)	55.236	56.340	57.463	58.459	59.482	59.482	60.736	61.566	62.397	63.227	64.057	64.888	65.718	66.548	67.379	68.209	69.039
Preventief Onderhoud Begroot	29.498	41.548	20.310	24.589	16.493	29.393	27.244	18.695	16.922	19.308	19.898	34.882	28.144	16.808	16.922	22.713	24.744
Saldo Preventief Onderhoud:	25.738	14.792	37.153	33.870	42.989	30.090	33.492	42.871	45.474	43.919	44.159	30.006	37.574	49.740	50.456	45.496	44.295
Jaar-resultaat:	270.571	64.962	-189.108	-162.318	-122.645	-127.724	-108.361	-93.032	-143.976	-119.460	-99.209	-82.324	-70.235	-90.323	-191.247	-151.565	-216.044
03. Bouwwerken geen gebouw zijnde																	
BEGINSTAND Groot onderhoud	-	583.941	441.848	-44.345	-599.159	-602.136	-613.157	-636.853	-638.806	-652.044	-652.040	-669.623	-682.676	-698.168	-728.137	-782.592	-980.838
Voeding Groot onderhoud eenmalig	676.061	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jaarlijkse voeding Groot onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Groot onderhoud Begroot	77.564	140.163	484.166	559.323	1.912	5.746	8.142	2.891	17.674	4.036	12.337	10.688	6.413	30.490	54.808	205.095	19.125
Saldo Groot Onderhoud:	598.497	443.778	-42.318	-603.668	-601.071	-607.882	-621.299	-639.744	-656.480	-656.080	-664.377	-680.311	-689.089	-728.658	-782.945	-987.686	-999.963
Preventief Onderhoud (storting/baten)	9.830	13.496	13.765	14.005	14.250	14.250	14.551	14.750	14.950	15.149	15.348	15.548	15.747	15.946	16.146	16.345	16.544
Preventief Onderhoud Begroot	24.386	15.426	15.792	9.496	15.315	19.525	30.105	13.812	10.513	11.109	20.594	17.912	24.826	15.426	15.792	9.496	15.315
Saldo Preventief Onderhoud:	-14.556	-1.930	-2.027	4.509	-1.065	-5.275	-15.554	938	4.436	4.040	-5.245	-2.365	-9.079	521	353	6.849	1.229
Jaar-resultaat:	583.941	441.848	-44.345	-599.159	-602.136	-613.157	-636.853	-638.806	-652.044	-652.040	-669.623	-682.676	-698.168	-728.137	-782.592	-980.838	-998.734
04. Dorpshuizen- en zwembad																	
BEGINSTAND Groot onderhoud	956.000	1.548.541	1.024.436	338.943	62.760	-123.468	-922.886	-1.185.245	-1.458.275	-2.433.544	-3.311.258	-3.911.094	-4.574.439	-5.006.843	-5.539.619	-5.876.274	-6.058.493
Voeding Groot onderhoud eenmalig	685.909	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jaarlijkse voeding Groot onderhoud	105.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Groot onderhoud Begroot	73.528	335.877	559.480	149.108	50.422	637.321	124.403	143.215	842.137	751.291	472.790	524.145	300.710	401.739	209.229	53.013	692.315
Saldo Groot Onderhoud:	1.673.381	1.212.664	464.956	189.836	12.337	-760.788	-1.047.289	-1.328.461	-2.300.412	-3.184.834	-3.784.048	-4.435.240	-4.875.149	-5.408.581	-5.748.848	-5.929.288	-6.750.808
Preventief Onderhoud (storting/baten)	2.295	2.340	2.387	2.428	2.470	2.470	2.522	2.556	2.591	2.625	2.659	2.693	2.728	2.762	2.796	2.831	2.865
Preventief Onderhoud Begroot	127.136	190.568	128.400	129.504	138.275	164.568	140.478	132.370	135.722	129.048	129.706	141.893	134.421	133.800	130.223	132.036	152.162
Saldo Preventief Onderhoud:	-124.841	-188.228	-126.013	-127.076	-135.805	-162.098	-137.956	-129.814	-133.131	-126.423	-127.047	-139.200	-131.694	-131.038	-127.427	-129.206	-149.297
Jaar-resultaat:	1.548.541	1.024.436	338.943	62.760	-123.468	-922.886	-1.185.245	-1.458.275	-2.433.544	-3.311.258	-3.911.094	-4.574.439	-5.006.843	-5.539.619	-5.876.274	-6.058.493	-6.900.105
Totaal Resultaat:	2.439.006	1.169.749	-212.760	-1.002.149	-1.123.387	-2.234.411	-2.699.986	-3.206.381	-4.596.678	-5.580.703	-6.212.342	-6.937.697	-7.411.513	-8.348.829	-8.802.727	-9.428.787	-10.984.635
Perspectiefnota 2025																	
Jaarlijkse benodigde stortingen			-212.760	-789.389	-121.239	-1.111.023	-465.575	-506.395	-1.390.297	-984.025	-631.639	-725.355	-473.816	-937.316	-453.898	-626.060	-1.555.848
gem. 15 jaars resultaat	-732.309																
		1.460.000	Op 3 juni 2024 heeft de gemeenteraad goedgekeurd dat deze opgebouwde voorziening wordt vrijgegeven voor het onderhoud.														
		1.623.993	Op 3 juni 2024 heeft de gemeenteraad dit bedrag (eenmalig), afgerond naar € 1.625.000, extra toegekend voor het onderhoud in de jaren 2024, 2025 en 2026.														