Zaaknummer: 3799-2025
Documentnummer: 3799-2025:954673

Raadsvergadering d.d. 8 mei 2025

Aan de raad,

Onderwerp
Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan Gemeentelijke Gebouwen Laarbeek 2025-2034

Portefeuillehouder
M.C. Slaets-Sonneveldt

Beslispunten

1. Vaststellen van het Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan Gemeentelijke Gebouwen Laarbeek 2025-2034;
2. Instellen van jaarlijkse exploitatiebudgetten voor klein onderhoud aan gemeentelijke gebouwen ter hoogte van € 329.460 (jaarlijks gemiddelde over 2025-2034);
3. Aanpassen van de omschrijving van de voorziening gemeentelijke gebouwen in voorziening Groot onderhoud gemeentelijke gebouwen;
4. Verlagen van de jaarlijkse storting in de voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen met € 101.631;
5. In 2025 eenmalig een bedrag van € 787.631 storten in de voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen ten laste van de algemene reserve;
6. Bovengenoemde financiële mutaties te verwerken in de financiële rapportage 2025 (voor 2025) en voor 2026 en verder in de meerjarenbegroting 2026-2029.

Samenvatting
Het Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) is een strategisch plan dat naast het reguliere onderhoud (klein & groot) van vastgoed ook duurzame maatregelen integreert (routekaart verduurzaming). Het doel van dit plan is om de technische staat van een gebouw op peil te houden, de veiligheid te waarborgen, en de levensduur van installaties te verlengen. Verder richt het zich op het verduurzamen van het gebouw en het verminderen van de CO_2-uitstoot.
Daarnaast zijn de kosten opgenomen tegen het actuele prijspeil en is een splitsing aangebracht in klein en groot onderhoud. We voldoen hiermee aan de geldende financiële regelgeving (BBV-regels).

Aanleiding
De gemeente Laarbeek is eigenaar, verhuurder en gebruiker van een diverse vastgoedportefeuille. Het in eigendom hebben of verwerven van gebouwen is voor ons geen doel op zich, maar een middel om gemeentelijke doelstellingen te realiseren. De kern van de gebouwen wordt gebruikt voor maatschappelijke functies zoals, sport, welzijn, buurthuizen, brandweerkazernes, cultuur en monumenten verspreid over de gemeente.

Gemeentelijke gebouwen worden om de vier jaar door een gespecialiseerd extern bureau geïnventariseerd op de bouwkundige staat, installaties en veiligheid. Deze gegevens worden vervolgens verwerkt in een gebouwbeheerssysteem, zodat we het onderhoud en beheer van

de gebouwen kunnen optimaliseren. Het vorige meerjarenonderhoudsplan is in 2020 vastgesteld door de raad voor de periode 2019-2028. Volgens de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten (BBV) dient het DMJOP actueel (elke 4 jaar) en financieel sluitend te zijn over de gehele periode.

Voor de provincie en accountant is het DMJOP een belangrijk instrument voor de beoordeling van onze financiële situatie, samen met andere beheerplannen. In de notitie Materiele Vaste Activa van de commissie BBV staat hierover: "Materiele Vaste Activa [lees: Gebouwen] dienen zo lang mogelijk een bijdrage te leveren aan het doel waarvoor zij zijn aangeschaft of vervaardigd. Over het algemeen vertegenwoordigen materiële vaste activa het grootste kapitaal van de gemeente. Het beheer en onderhoud kost de gemeente jaarlijks veel geld. Verantwoord omgaan met de materiële vaste activa is daarom belangrijk." Vandaar dat de accountant in haar Management Letter van 22 januari 2025 dringend adviseert het onderhoudsplan voor gebouwen te actualiseren.

Beoogd effect en/of resultaat
Een actueel DMJOP zorgt voor kostenefficiënt en toekomstbestendig beheer gemeentelijke gebouwen. Door planmatig onderhoud en verduurzaming wordt de levensduur verlengd, voldoen we aan wet- en regelgeving en beperken we kosten. Dit waarborgt gebruikskwaliteit, energieprestaties en financiële voorspelbaarheid.

Argumenten
1.1 Om de vier jaar wordt het meerjarenonderhoudsplan gebouwen geactualiseerd
Het geactualiseerde DMJOP vervangt het vorige meerjarenonderhoudsplan uit 2020.

1.2 Er is een onderscheid gemaakt in klein en groot onderhoud
In het DMJOP hebben we een onderscheid gemaakt tussen klein en groot onderhoud. Kosten van klein onderhoud brengen we ten laste van de exploitatie in het jaar van uitvoering. Kosten van groot onderhoud komen ten laste van de voorziening.

Klein onderhoud
Bij klein onderhoud gaat het om reguliere en kortcyclische reparaties die noodzakelijk zijn om het gebouw in goed werkende en veilige staat te houden. Het zijn maatregelen die nodig zijn om het gebouw blijvend naar behoren te laten functioneren of haar representativiteit te laten behouden. Voorbeelden hiervan zijn: het vervangen van een kapotte ruit of dakpan, het repareren of vervangen van een kapot slot, het repareren van lekkages, jaarlijkse onderhoud aan de cv-installatie, het reinigen van vloerbedekking en het verwijderen van graffiti van gevels.

Groot onderhoud
Groot onderhoud ontstaat na een langere periode van gebruik als gevolg van slijtage. Het zijn kostbare ingrepen die de levensduur van gebouwen verlengen. Door het groot onderhoud via een voorziening te laten lopen worden de kosten over meerdere jaren geëgaliseerd. Voorbeelden hiervan zijn: het vervangen van dakbedekking, het vervangen van zink van een goot, het vervangen van deuren, ramen of kozijnen, het uitvoeren van periodiek schilderwerk, het vervangen van een cv-ketel en het vervangen van vloerbedekking, zonwering, vloer- en wandtegels of lichtinstallaties.

1.3 Het uitvoeringsprogramma van de routekaart Verduurzaming is hierin meegenomen
Aan het meerjarenonderhoudsplan is de letter D toegevoegd. De D staat voor "duurzaam". Dit houdt in dat het uitvoeringsprogramma van de routekaart Verduurzaming (door de raad vastgesteld in 2023) tot en met 2030 in het nieuwe meerjarenonderhoudsplan is geïntegreerd.
Op natuurlijke vervangingsmomenten zijn duurzame onderhoudsmaatregelen geclusterd. Dit is in lijn met de uitgangspunten uit de routekaart.
Voorbeelden van duurzame onderhoudsmaatregelen zijn bijvoorbeeld het gebruik van duurzaam materiaal, de toepassing van duurzame componenten of onderdelen van installaties en het aanbrengen van extra isolatie bij het overlagen van dakbedekking.
Extra investeringen die nodig zijn om versneld energieneutraal te zijn of om het energielabel te verbeteren zijn in de begroting opgenomen als uitvoering van de routekaart. Het gaat hierbij om het aanbrengen van zonnepanelen, het aardgasvrij maken en het isoleren van de gebouwschil.

Voor een gedetailleerd overzicht verwijzen wij naar het bijgevoegde Excel-bestand, tab <Verduurzaming>. De bedragen in dit overzicht zijn al eerder beschikbaar gesteld door de raad en hebben dus geen financiële gevolgen voor voorliggend raadsvoorstel.

1.4 Voor het onderhoudsniveau is uitgegaan van kwaliteitsniveau 3: redelijke staat
De verrichte inventarisatie en inspectie hebben betrekking op het bouwkundig interieur en exterieur, technische installaties en terreinen. De daarbij behorende rapportages geven aan wat er in de komende tien jaar gemiddeld beschikbaar moet zijn om de onderhoudstoestand redelijk te houden. Er is geen sprake van luxe, maar van een gemiddeld onderhoudsniveau.
Er is uitgegaan van kwaliteitsniveau 3. Dit staat gelijk aan een sobere en doelmatige uitvoering van het onderhoud. Het wordt gekwalificeerd als "redelijke staat". Hierdoor hebben we op verantwoorde wijze de onderhoudsfrequenties verlengd.

1.5 Het DMJOP wordt ieder jaar geactualiseerd en waar nodig bijgesteld
Jaarlijks wordt het onderhoudsplan geëvalueerd en waar nodig financieel bijgesteld. Dit gebeurt bij de begroting en jaarrekening aan de hand van analyses op basis van voor- en nacalculatie. Dit is nodig om de omvang van de voorziening Groot onderhoud gemeentelijke gebouwen te bepalen en om het meerjarenperspectief actueel te houden. Eventuele financiële bijstelling op de exploitatiebudgetten klein onderhoud worden bij de financiële rapportage van het lopende boekjaar verwerkt.

2.1 We voldoen hiermee aan wet- en regelgeving
Voorheen werden de kosten van klein onderhoud betaald uit de voorziening. Na vaststelling van het DMJOP 2025 - 2034 worden de kosten, volgens de geldende financiële wet- en regelgeving zoals de BBV, gedekt vanuit de exploitatie. Hiermee wordt een duidelijke splitsing gemaakt tussen de kosten klein onderhoud (via de exploitatiebudgetten, jaarlijks variërend bedrag) en de kosten groot onderhoud (geëgaliseerde bedragen via de voorziening).

De benodigde budgetten voor klein onderhoud staan in onderstaand overzicht:

	Benodigd exploitatie-budget klein onderhoud	Beschikbaar exploitatie-budget klein onderhoud	Vraag naar geld voor klein onderhoud (structureel)
(Bedragen in euro's)			
2025	384.538	68.214	316.324
2026	377.546	43.214	334.332
2027	301.901	43.214	258.687
2028	303.107	43.214	259.893
2029	307.145	43.214	263.931
2030	372.644	43.214	329.430
2031	344.123	43.214	300.909
2032	286.077	43.214	242.863
2033	302.937	43.214	259.723
2034	314.585	43.214	271.371
Gemiddeld per jaar	**329.460**	**45.714**	**283.746**

Voor een specificatie van de bedragen in de kolom “Benodigd exploitatiebudget klein onderhoud” verwijzen wij naar het bijgevoegde Excel-bestand, tab <Klein onderhoud>.

Na uw besluitvorming worden de exploitatiebudgetten voor klein onderhoud verwerkt in de Financiële rapportage 2025 en Meerjarenbegroting 2026-2029. Vervolgens worden deze budgetten jaarlijks geactualiseerd.

3.1 De voorziening wordt voortaan alleen gebruikt voor de bekostiging van groot onderhoud
Alleen de kosten van groot onderhoud komen ten laste van de voorziening. Klein onderhoud verloopt via de exploitatie. Vandaar dat we de omschrijving van de voorziening hier specifiek op aanpassen.

4.1 Er is minder geld nodig voor de uitvoering van groot onderhoud
Na actualisatie van het DMJOP en hierbij de opsplitsing naar klein onderhoud (exploitatiebudgetten) en groot onderhoud (via voorziening) blijkt dat een deel van de voorziening voor het bekostigen van het groot onderhoud vrij kan vallen.
Deze vrijval compenseert voor een deel de hogere exploitatielasten van het klein onderhoud.
De hoogte van deze vrijval dotatie staat in onderstaand overzicht:

	Benodigde dotatie groot onderhoud	Huidige dotatie groot onderhoud	Vrijval dotatie voor groot onderhoud (structureel)
(Bedragen in euro's)			
2025	214.322	315.953	-101.631
2026	214.322	315.953	-101.631
2027	214.322	315.953	-101.631
2028	214.322	315.953	-101.631
2029	214.322	315.953	-101.631
2030	214.322	315.953	-101.631
2031	214.322	315.953	-101.631
2032	214.322	315.953	-101.631
2033	214.322	315.953	-101.631
2034	214.322	315.953	-101.631

Voor een specificatie van de bedragen in de kolom “Benodigde dotatie groot onderhoud” verwijzen wij naar het bijgevoegde Excel-bestand, tab <Groot onderhoud>.

Na uw besluitvorming wordt de bijstelling van de jaarlijkse storting in de voorziening verwerkt, in de Financiële rapportage 2025 en Meerjarenbegroting 2026-2029. Vervolgens worden de mutaties in de voorziening jaarlijks geactualiseerd.

5.1/6.1 De voorziening Groot onderhoud gemeentelijke gebouwen mag niet negatief zijn
Over de periode van 10 jaar is de voorziening toereikend. Echter, de geplande onderhoudskosten in 2025, 2026, 2027 en 2030 zijn hoger dan de stortingen in de voorziening tot dan toe. Dat komt mede door onderhoudswerkzaamheden gerelateerd aan de routekaart Verduurzaming. Hierdoor ontstaat er in deze jaren een negatieve voorziening.
Het BBV staat geen voorzieningen met een negatief saldo toe. De provincie en de accountant houden hier toezicht op. Daarom stellen we voor om, ter overbrugging een eenmalige storting ten laste van de algemene reserve in 2025 te doen.

	Stand voorziening begin boekjaar	Benodigde dotatie groot onderhoud	Benodigde onttrekking o.b.v. DMJOP	Bijstorting ten laste van de algemene reserve voor de saldi negatieve voorziening groot onderhoud	Stand voorziening einde boekjaar
(Bedragen in euro's)					
2025	0	214.322	-690.787	787.631	311.166
2026	311.166	214.322	-420.918	0	104.570
2027	104.570	214.322	-256.453	0	62.439
2028	62.439	214.322	-37.129	0	239.632
2029	239.632	214.322	-10.589	0	443.365
2030	443.365	214.322	-657.687	0	0
2031	0	214.322	-24.674	0	189.648
2032	189.648	214.322	-17.942	0	386.028
2033	386.028	214.322	0	0	600.350
2034	600.350	214.322	-27.041	0	787.631

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de voorziening eind 2030 leeg. Dit sluit aan bij de opgaven uit de routekaart tot en met 2030 die in dit DMJOP zijn opgenomen.
De opgaven uit de routekaart na 2030 (fase 2) worden nog separaat aan de raad voorgelegd. Vanwege het continuïteitsprincipe houden we hiervoor eenzelfde storting in de voorziening aan van € 214.322 per jaar.

Kanttekeningen
1.1 De kosten uit het DMJOP zijn in de afgelopen jaren fors gestegen
De kosten uit het geactualiseerde DMJOP zijn fors hoger dan in het vorige MJOP. Dit heeft verschillende oorzaken:

Bouw- en onderhoudskosten
De bedragen zijn uitgewerkt met kostenkengetallen van GBI Gebouwenbeheer van Antea Group. Hierbij is het prijspeilniveau van 1 oktober 2024 gehanteerd.

De bouw- en onderhoudskosten zijn de afgelopen jaren fors gestegen, zie onderstaande tabel (bron: Antea Groep Nederland):

Jaar	Indexatie
	(procentueel)
2020-2021	15,39%
2022-2023	19,27%
2023-2024	2,58%
2024-2025	5,52%
Totaal	**42,76%**

Dit percentage ligt in de lijn met de stijging ten opzichte van het vorige MJOP. De jaarlijkse storting was destijds bepaald op € 368.000 met een incidentele storting vanuit de algemene reserve van € 335.000 (prijspeil 2019). Op basis van het voorliggende DMJOP ligt dit 47,8% hoger dan toen.

Overige oorzaken
Naast het gestegen prijspeil van de bouw- en onderhoudskosten zijn er nog andere redenen voor het hogere bedrag, zoals:

a. De gemeente heeft meer accommodaties in onderhoud, bijvoorbeeld buitenkunstwerken, woningen statushouders, (uitbreiding van areaal, waar niet eerder onderhoudskosten aan u zijn voorgelegd).
b. De accommodaties zijn verder verouderd, dus is meer onderhoud noodzakelijk.
c. Om te voldoen aan wet- en regelgeving zijn extra onderhoudskosten noodzakelijk, bijvoorbeeld keuringen op gebied van werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties.

1.2 Het bovenliggende beleidskader is verouderd
Het huidige accommodatiebeleid is verouderd en achterhaald. Daarom werken we in 2025 aan een toekomstbestendig beleidskader Maatschappelijk Vastgoed, waarbij we strategische doelstellingen van de gemeente in kaart brengen en koppelen aan concrete gebouwen. Zo ontstaat er een duidelijk beeld van de waarde die elk gebouw vertegenwoordigt. Gebouwen die niet meer voldoen aan onze gemeentelijke doelstellingen worden na integrale afweging afgestoten aan derden of herontwikkeld. Dit biedt mogelijkheden voor structurele besparingen, extra opbrengsten en meer duurzaamheid. Het beleidskader Maatschappelijk Vastgoed wordt op een later moment aan u voorgelegd.

Idealiter zouden we eerst het beleidskader Maatschappelijk Vastgoed opstellen en daarna het DMJOP laten vaststellen. We ontkomen er echter niet aan om nu eerst aan de vereisten van de provincie en accountant te voldoen door het onderhoudsplan te actualiseren.

1.3 Het ravijnjaar is in zicht
De maatschappelijke waarde van de activiteiten die plaatsvinden in en bij onze gebouwen is hoog en niet in geld uit te drukken. Het beheer, onderhoud en verduurzaming brengen (hoge) kosten met zich mee. Met een naderend financieel ravijnjaar in het vooruitzicht is het cruciaal dat we zorgvuldig de afweging (blijven) maken welke gebouwen de investering waard zijn. Bij het opstellen van dit plan hebben we dan ook kritisch gekeken naar de verschillende aspecten, qua kosten, capaciteit personeel, toekomstig beleid en mogelijkheden tot besparen.

1.4 Er is in het DMJOP geen rekening gehouden met fiscale aspecten
De onderhoudskosten in het DMJOP zijn exclusief omzetbelasting (BTW) berekend. Er is geen rekening gehouden met kostenverhogende btw. De reden hiervoor is dat het financiële nadeel ervan wordt gecompenseerd vanuit de regeling Specifieke uitkering Stimulering Sport (SPUK Sport) en per saldo nagenoeg budgetneutraal is. Het is nog onduidelijk hoe lang de regeling SPUK Sport geldt. Het ministerie is namelijk bezig met de omvorming van diverse regelingen. Zodra hierover meer bekend is, gaan we de eventuele financiële gevolgen ervan aan u voorleggen.

Financiën
Samengevat zijn de volgende extra middelen nodig vanwege:
- fors gestegen bouw- en onderhoudskosten;
- areaaluitbreiding, waardoor de gemeente meer accommodaties in onderhoud heeft;
- verouderde accommodaties waardoor meer onderhoud noodzakelijk is;
- extra onderhoudskosten vanuit wet- en regelgeving bijvoorbeeld keuringen op gebied van werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties;
- onderhoudskosten gerelateerd aan de routekaart Verduurzaming tot en met 2030.

Financieel leidt het DMJOP tot onderstaande gevolgen voor de begroting 2025-2029:

	Vraag naar geld voor klein onderhoud (structureel)	Vrijval dotatie voor groot onderhoud (structureel)	Totale vraag naar geld (structureel)	Bijstorting ten laste van de algemene reserve voor de saldi negatieve voorziening groot onderhoud (incidenteel)	Totale vraag naar geld (structureel en incidenteel)
(Bedragen in euro's)					
2025	316.324	-101.631	214.693	787.631	1.002.324
2026	334.332	-101.631	232.701	0	232.701
2027	258.687	-101.631	157.056	0	157.056
2028	259.893	-101.631	158.262	0	158.262
2029	263.931	-101.631	162.300	0	162.300
2030	329.430	-101.631	227.799	0	227.799
2031	300.909	-101.631	199.278	0	199.278
2032	242.863	-101.631	141.232	0	141.232
2033	259.723	-101.631	158.092	0	158.092
2034	271.371	-101.631	169.740	0	169.740
Gemiddeld per jaar	**283.746**	**-101.631**	**182.115**		**260.878**

De totale vraag naar geld (structureel) komt ten laste van het begrotingssaldo. De eenmalige bijstorting van € 787.631 en de jaarlijkse vrijval van de voorziening Groot onderhoud van € 101.631 lopen via de algemene reserve.

Het verloop van de voorziening Groot onderhoud gemeentelijke gebouwen wordt hierdoor:

	Stand voorziening begin boekjaar	Benodigde dotatie groot onderhoud	Benodigde onttrekking o.b.v. DMJOP	Bijstorting ten laste van de algemene reserve voor de saldi negatieve voorziening groot onderhoud	Stand voorziening einde boekjaar
(Bedragen in euro's)					
2025	0	214.322	-690.787	787.631	311.166
2026	311.166	214.322	-420.918	0	104.570
2027	104.570	214.322	-256.453	0	62.439
2028	62.439	214.322	-37.129	0	239.632
2029	239.632	214.322	-10.589	0	443.365
2030	443.365	214.322	-657.687	0	0
2031	0	214.322	-24.674	0	189.648
2032	189.648	214.322	-17.942	0	386.028
2033	386.028	214.322	0	0	600.350
2034	600.350	214.322	-27.041	0	787.631

Als gevolg van de grote schommelingen in de onttrekkingen/bestedingen, en dan vooral de hoge bestedingen in de eerste jaren, is er bijstorting vanuit de algemene reserve nodig om een negatief saldo van de voorziening te voorkomen.

Jaarlijks worden de begrote bedragen van het beheerplan afgestemd met de gerealiseerde bestedingen en waar nodig de jaarlijkse (gelijkblijvende) bedragen aan dotatie bijgesteld. De stortingen in de voorziening na 2030 zijn te zijner tijd bedoeld voor de kosten groot onderhoud vanuit de routekaart Verduurzaming na 2030 (fase 2).

Vervolgstappen

Het college gaat het onderhoud uitvoeren volgens het voorliggende onderhoudsplan. De voortgang wordt gemonitord qua uitvoering en kostenverloop. U wordt via de reguliere Planning & Control cyclus geïnformeerd over het verloop.

Bijlage

1) Excel-bestand MJOP: tab <Verduurzaming>, tab <Klein onderhoud> en tab <Groot onderhoud>
2) Concept raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



L.A.G.P. van der Aa