

Collegeadvies



Zaaknummer	376513
Portefeuillehouder	
Advies van	Dhr. A. Simonse Beleidsmedewerker vastgoed en accommodaties
I.o.m.	adviseur financiën/ adviseur gebouwbeheer / gebouwbeheerder
Beslissing d.d.	27 mei 2025 Nummer

Onderwerp

Beheerplan gemeentelijke gebouwen en bouwwerken.

Te nemen besluit

1. Kennis te nemen van het beheerplan gemeentelijke gebouwen en bouwwerken.
2. De Raad voor te stellen het beheerplan vast te stellen.
3. De Raad voor te stellen vanaf 2026 structureel €732.500 toe te voegen aan de budgetten onderhoud en ter afweging mee te nemen bij de perspectiefnota 2025.
4. In te stemmen met het raadsvoorstel.

Korte samenvatting

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 en bouwwerken opgesteld. 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.

Inleiding

Het beheerplan geeft duidelijke technische en financiële kaders voor het organiseren en beheersbaar maken van het onderhoud. De uitwerking van de kaders vindt plaats binnen de meerjarenonderhoudsplanung (MJOP). In dit MJOP staat per gebouw wat er aan onderhoud moet gebeuren, wanneer dat moet gebeuren en wat de geraamde kosten zijn, zowel op korte als lange termijn. Het resultaat is een overzichtelijke onderhoudsbegroting voor preventief, technisch en groot onderhoud van alle gebouwen en bouwwerken.

De relatie tussen het beheerplan en het accommodatiebeleid

Op basis van het verkennen van de omgeving en de ondernemingsdoelstellingen 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. 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 de meerjarenonderhoudsplanung (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.

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 bouwtype en kostensoort wordt gepresenteerd in het beheerplan.

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

In de doorrekening van de jaren 2026 tot en met 2040 ontstaat een structureel financieel tekort om de onderhoudslasten naar de toekomst te kunnen 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.

Het beheerplan is verbeterd ten opzichte van voorgaande jaren

Zowel de vertaling van de strategisch richting naar het beheerplan en de MJOP zijn de afgelopen jaren onvoldoende beheerst geweest en door de accountant zijn financiële afwijkingen geconstateerd in het begroten en realiseren van het onderhoud. Deze afwijkingen zijn verholpen en hebben geleid tot een verbeterd beheerplan. Het resultaat hiervan is in grote lijnen:

- o een duidelijke procesbeschrijving met taken en verantwoordelijkheden rondom de vertaling van strategisch (beleid), naar tactisch (beheerplan en MJOP), naar operationeel (realisatie onderhoud)
- o taken en verantwoordelijkheden rondom het beheerplan en MJOP zijn belegd binnen de functieprofielen
- o een adviseur gebouwbeheer is aangenomen om het beheerplan en MJOP te beheersen
- o de actualisatiecyclus van de MJOP is aangepast en draagt bij aan een verbeterde P&C-cyclus
- o het beheer van de MJOP is ondergebracht bij een adviesbureau, waar reeds mee samen wordt gewerkt, waardoor de continuïteit van het beheer is gewaarborgd
- o de financiële inrichting van de MJOP is verbeterd
- o alle gebouwen zijn geïnspecteerd en MJOP's geactualiseerd op basis van bestaand kwaliteitsbeleid. Hierbij is ook gekeken waar kostenbesparingen zijn te realiseren door onderhoud op het juiste moment te realiseren (heroverwegen beheersmatige punten)
- o het voorliggende beheerplan is geactualiseerd op basis van de geactualiseerde MJOP-en
- o het financiële resultaat is een te kort om het toekomstige onderhoud te kunnen bekostigen zoals beschreven in het voorliggende raadsvoorstel.

Beoogd effect

Een actueel beheerplan met beschikbare middelen voor het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud aan de gebouwen en bouwwerken.

Argumenten

1.1 *Met een beheerplan worden strategische keuzes gerealiseerd*

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

1.2 *Het Beheerplan als basis voor bekostiging*

We hebben het beheerplan nodig om de jaarlijkse kosten voor technisch- en groot onderhoud in beeld te brengen.

2.1 *Het is een raadsbevoegdheid om het beheerplan vast te stellen en de middelen opnieuw toe te kennen*

3.1 *Er is na medio 2026 geen budget om de onderhoudswerkzaamheden voor 2026 en daarna te bekostigen*

De raad heeft tot en met de helft van 2026 budget beschikbaar gesteld voor onderhoud. Daarna is er geen geld meer voor onderhoud. Er is ook niet voor gespaard en daarmee is er geen onderhoudsvoorziening ingesteld. Op basis van gehouden inspecties en uitgewerkte onderhoudsplanningen is met zekerheid budget nodig om onderhoud te kunnen voorbereiden en uitvoeren.

3.2 *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.

3.3 *Door voorzieningen in te stellen wordt structureel gespaard voor onderhoud*

Kosten voor het onderhoud zijn altijd structureel. Omdat er geen meerjarige voorziening is ingesteld 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.

3.4 *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.

Kanttekeningen

3.1 *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.

3.2 *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

Uit het beheerplan volgen de kosten voor de komende 15 jaar. Gemiddeld bedragen deze kosten € 732.500 per jaar. Dit bedrag is als structureel benodigd opgenomen ter afweging in de Perspectiefnota 2025.

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.

Communicatie/burgerparticipatie

Vervolg

- Behandeling van het raadsvoorstel
- In de tweede helft van 2025 terugkomen bij de Raad met een voorstel voor de opbouw van de voorzieningen.

Bijlage(n)

1. Raadsvoorstel
 2. Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen en bouwwerken
 3. Raadsbesluit
-