

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
28 oktober 2025	D.231694 Z.072061

Portefeuillehouder K. Maier
Begrotingsprogramma en 4. Sport, cultuur en onderwijs
taakveld

Onderwerp Beheerplan gemeentelijk vastgoed
2026-2029

Voorgesteld besluit

1. Het 'Beheerplan gemeentelijk vastgoed 2026-2029' vast te stellen.
2. In te stemmen met de geactualiseerde onderhoudsvoorziening, gebaseerd op het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) 2026-2040 voor de kernportefeuille van 45 objecten.
3. De bijbehorende financiële kaders vast te stellen, zijnde:
 - a. Een jaarlijkse structurele dotatie van € 258.613 voor groot onderhoud.
 - b. Een jaarlijks structureel budget van € 71.926 voor klein onderhoud.
4. Een bedrag van € 1.500.000 eenmalig te onttrekken aan de voorziening groot onderhoud en dit te storten in een nieuw in te richten bestemmingsreserve 'Verduurzaming Vastgoed'.
5. De aanpassing van de jaarlijkse structurele dotatie en de eenmalige onttrekking aan de voorziening te verwerken in de 1^e bestuursrapportage 2026.

Samenvatting van het voorstel

Met dit voorstel zetten we een beslissende stap naar een financieel gezonde en toekomstbestendige vastgoedportefeuille. We vragen u het Beheerplan vast te stellen dat de keuzes uit het Zero Based Budgeting (ZBB) traject concreet maakt. We verkleinen de portefeuille van 69 naar 45 kernobjecten. Deze ingreep levert een structurele besparing op van bijna € 175.000 per jaar (40%) op het groot onderhoud.

Tegelijkertijd investeren we fors in de toekomst. We stellen voor om € 1,9 miljoen te reserveren voor de verduurzaming van ons kernvastgoed, zodat we de klimaatdoelen voor 2030 halen. De financiering hiervan starten we door € 1,5 miljoen uit de onderhoudsvoorziening in te zetten. Dit plan zorgt voor lagere lasten, betere gebouwen en een duurzame toekomst.

HOOFDLIJNEN

1. Inleiding

Dit voorstel legt het "Beheerplan gemeentelijk vastgoed 2026 t/m 2029" aan u voor ter vaststelling. Dit plan is de directe en concrete uitwerking van de strategische keuzes die voortvloeien uit het Zero Based Budgeting (ZBB) traject en het daaropvolgende "Uitvoeringsprogramma Vastgoed en Accommodaties" (Raadsbesluit 18-3-2025, Z.046970).

De essentie van dit beheerplan is de verkleining van de vastgoedportefeuille van 69 objecten naar een kernportefeuille van 45 objecten. Deze transitie stelt ons in staat om met aanzienlijke lagere structurele kosten de kwaliteit, duurzaamheid en maatschappelijke functie van ons kernvastgoed te borgen voor de toekomst. Het plan beschrijft de beheerstrategie voor de komende vier jaar, onderbouwd door een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) met een financiële horizon tot 2040.

2. Doel / meetbaar effect

Het doel van dit voorstel is het realiseren van een compacte, kwalitatief sterke en financieel gezonde vastgoedportefeuille. De vaststelling van dit beheerplan leidt tot de volgende concrete en meetbare effecten:

- **Financiën:** Een structurele jaarlijkse besparing van circa € 175.000 op de lasten voor groot onderhoud wordt gerealiseerd. De financiële grip wordt versterkt door een toereikende onderhoudsvoorziening, gevoed door een jaarlijkse dotatie van € 258.613 en een dekkend budget voor klein onderhoud van € 71.926 (prijspeil 2025).
- **Kwaliteit:** De technische kwaliteit van de kernportefeuille wordt geborgd op een 'sober en doelmatig' niveau, wat overeenkomt met conditiescore 3 volgens de NEN-2767 norm.
- **Duurzaamheid:** Er wordt een concrete start gemaakt met de verduurzamingsopgave door het vastleggen van een startkapitaal. Bestaande onderhoudsmomenten worden zoveel als mogelijk gekoppeld aan verduurzamingsmaatregelen. De CO₂-uitstoot van het gemeentelijk vastgoed wordt door de verduurzaming gereduceerd.
- **Maatschappelijke benutting:** De maatschappelijke waarde van het vastgoed wordt versterkt. Voor de binnensportaccommodaties wordt de bezettingsgraad vanaf 2026 gemonitord om de benutting te optimaliseren.

3. Argumenten

1.1. *Het plan realiseert een forse structurele besparing en versterkt de financiële grip*

De strategische verkleining van de portefeuille van 69 naar 45 objecten verlaagt de jaarlijkse behoefte voor groot onderhoud van € 433.605 naar € 258.613. Dit levert een structurele besparing op van bijna € 175.000 per jaar (een reductie van 40%). Met de vaststelling van de bijbehorende financiële kaders (groot en klein onderhoud) wordt de instandhouding van de kernportefeuille op een financieel gezonde en voorspelbare wijze geborgd. Dit is een directe uitkomst van het ZBB-traject.

1.2. *Het beheerplan waarborgt de kwaliteit en functionaliteit van de maatschappelijk essentiële kernportefeuille.*

Door middelen en capaciteit te concentreren op de 45 objecten die essentieel zijn voor onze wettelijke taken en maatschappelijke doelen, borgen we de kwaliteit en continuïteit. We continueren het in het vorige beheerplan vastgestelde kwaliteitsniveau 'sober en doelmatig' (conditiescore 3). Dit garandeert dat onze sportaccommodaties, monumenten en functionele gebouwen veilig en functioneel blijven voor onze inwoners, verenigingen en bezoekers.

1.3. *Het plan geeft concreet invulling aan de duurzaamheidsambities van de gemeente.*

Dit beheerplan verankert duurzaamheid in de kern van het vastgoedbeheer. We stellen een heldere, gefaseerde aanpak voor om de benodigde investering van € 1,9 miljoen te dekken. Door nu € 1,5 miljoen uit de onderhoudsvoorziening te herbestemmen, creëren we direct de financiële slagkracht om te starten.

4. Kanttekeningen

1.1. *Klimaatrisico's en onvoorziene bouwkosten kunnen de planning en budgetten onder druk zetten.*

Extreme weersomstandigheden kunnen leiden tot acute schade, terwijl onverwachte stijgingen van bouwkosten de budgetten kunnen overschrijden. Deze risico's worden beheerst door periodieke inspecties van kwetsbare onderdelen, een verzekeringsdekking en het jaarlijks indexeren van de budgetten conform de Kadernota.

1.2. *De financiering van de verduurzamingsopgave is deels afhankelijk van externe subsidies.*

Voor de volledige dekking van de € 1,9 miljoen is € 400.000 aan externe subsidies (DUMAVA-regeling) nodig. Het niet volledig verkrijgen hiervan is een risico. Mocht dit niet dekkend zijn, dan zal een aanvullend dekkingsvoorstel aan de raad worden voorgelegd via de Kadernota 2027.

1.3. *De uitfasering van de niet-kernportefeuille is een complex traject.*

De verkoop, overdracht of herbestemming van de objecten die de kernportefeuille verlaten, is een proces dat tijd en capaciteit vergt. Tot het moment van overdracht blijft de gemeente verantwoordelijk en worden minimale onderhoudskosten gemaakt om de veiligheid te garanderen. Dit proces wordt zorgvuldig gemanaged conform het vastgestelde "Uitvoeringsprogramma vastgoed en accommodaties".

TOELICHTING EN UITVOERING

5. Financiën

De financiële consequenties van dit beheerplan zijn het directe resultaat van de ZBB-opgave.

- Groot onderhoud: De structurele jaarlijkse behoefte voor de kernportefeuille is vastgesteld op € 258.613 (prijspeil 2025). Dit bedrag wordt jaarlijks als dotatie aan de onderhoudsvoorziening toegevoegd. Dit betekent een structurele besparing van circa € 175.000 ten opzichte van de oude portefeuille. De lagere structurele dotatie wordt verwerkt in de 1^e bestuursrapportage 2026.
- Klein onderhoud: Voor preventief en correctief onderhoud is een structureel jaarlijks budget van € 71.926 (prijspeil 2025) benodigd. Dit budget is reeds beschikbaar in de begroting 2026.
- Investeringsverduurzaming: De totale investeringsopgave is geraamd op € 1,9 miljoen. De financiering wordt gestart door € 1,5 miljoen te herbestemmen vanuit de onderhoudsvoorziening naar een nieuwe bestemmingsreserve. Voor het restant van € 400.000 wordt actief ingezet op subsidies. De storting in de bestemmingsreserve wordt verwerkt in de 1^e bestuursrapportage 2026.
- Zero Based Budgeting (ZBB): Met deze structurele bezuiniging zitten we volledig op schema om de ZBB-doelstellingen te behalen.

Alle bedragen zijn op prijspeil 2025.

6. Communicatie

Bij de planning en uitvoering van onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden communiceren we actief en tijdig met de gebruikers van de betreffende panden. Het doel is om overlast te minimaliseren en hen te betrekken bij de planning. Na afloop van grotere projecten wordt actief om feedback gevraagd om onze processen doorlopend te verbeteren.

7. Uitvoering en planning

Na vaststelling door de gemeenteraad treedt dit beheerplan per 1 januari 2026 in werking. De uitvoering vindt plaats via concrete jaarplannen, afgeleid van het MJOP. De voortgang wordt jaarlijks gemonitord aan de hand van Kritische Prestatie-Indicatoren (KPI's) op het gebied van financiën, kwaliteit, duurzaamheid en maatschappelijke benutting. Over de resultaten leggen we verantwoording af via de reguliere Planning & Control cyclus.

8. Participatie

Dit beheerplan is de uitwerking van het door de raad vastgestelde beleidskader. De inhoudelijke totstandkoming is een ambtelijk en bestuurlijk proces geweest. De participatie in de uitvoeringsfase richt zich, zoals hierboven beschreven, primair op de directe gebruikers en huurders van het vastgoed.

9. Duurzaamheid

Dit voorstel heeft een significant positief effect op duurzaamheid. De kern van de nieuwe beheerstrategie is het planmatig koppelen van groot onderhoud aan verduurzamingsmaatregelen, gebaseerd op het principe van de Trias Energetica. De financiering van de verduurzaming is als volgt:

1. Direct startkapitaal: We herbestemmen € 1,5 miljoen uit de huidige, onderhoudsvoorziening naar een specifieke reserve voor verduurzaming. Hiermee kunnen we direct beginnen met de meest rendabele maatregelen.
2. Actieve subsidiewerving: Parallel zetten we maximaal in op het werven van externe subsidies, zoals de DUMAVA-regeling, om het resterende gat van € 400.000 te dichten.
3. Transparante borging: In aanloop naar de Kadernota 2027 wordt de balans opgemaakt. Indien de externe financiering niet volledig dekkend is, wordt een definitief dekkingsvoorstel voor het restbedrag aan de raad voorgelegd

Wij stellen voor om deze realistische en transparante aanpak te omarmen. Het vaststellen van dit beheerplan betekent dat we nu de basis op orde brengen en tegelijkertijd een helder en geborgd traject uitzetten voor de benodigde vervolginvesteringen. Om dit proces zorgvuldig te monitoren, zullen we in de jaarlijkse rapportages over de duurzaamheids-KPI's de voortgang van de voorbereidingen op dit investeringsvoorstel expliciet meenemen. Dit maakt het voorliggende

beheerplan geen eindpunt, maar een verantwoorde en bestuurlijk sterke opmaat naar een volledig duurzame vastgoedportefeuille.

Bijlagen:

- 20250916_Beheerplan gemeentelijk vastgoed 2026 – 2040
- 20250916_BIJLAGE 1 Overzicht gemeentelijk vastgoed
- 20250916_BIJLAGE 2 Overzicht MJOP 2026 – 2040
- 20250916_BIJLAGE 3 Verduurzamingsopgave
- Raadsbesluit

Inlichtingen bij:

Portefeuillehouder K. Maier

Domein Ruimte