

Raadsvergadering 30 september 2025

Documentnummer: D/25/207131

Zaaknummer: Z/25/142321

Onderwerp:	Beleidsplan "Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2026 - 2030"
Van:	College (portefeuillehouder Cretskens)
Voorstel:	1. Het bijgevoegde beleidsplan "Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2026-2030" en het daarbij behorende MOP vast te stellen.



Inleiding:

Dit beleidsplan “Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2026 - 2030” is een actualisatie van het beleidsplan uit 2020. Beleidsplannen m.b.t. onderhoud gebouwen moeten elke 5 jaar geactualiseerd worden. Dit is een wettelijke verplichting.

Alle gemeentelijke gebouwen zijn opnieuw geïnspecteerd en de inventarisatie is op meerdere punten gedetailleerd bijgesteld. Met deze nieuwe gegevens is de nieuwe 10 jarige onderhoudsplanning gemaakt voor het totale onderhoud (dagelijks, groot- en investeringsonderhoud) van de gemeentelijke gebouwen.

Beslispunten:

1. Het bijgevoegde beleidsplan “Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2026-2030” en het daarbij behorende MOP vast te stellen.

Argumenten:

- 1.1 Doelstelling van dit beleidsplan is: de wijze van onderhoud van de gemeentelijke gebouwen van gemeente Maasgouw vast te stellen voor de periode 2026 tot en met 2030.
Op deze manier worden het conditieniveau en de financiële kaders van de gemeentelijke gebouwen vastgelegd. Vervolgens wordt het beleidsplan omgezet in een meerjarige onderhoudsplanning.
- 1.2 De afgelopen jaren is gekozen voor een doelmatig en sober onderhoud. Voorgesteld wordt om deze basiskwaliteit te handhaven en onderhoud uit te voeren op minimaal niveau 3 volgens conditiemeting SBR. Enige veroudering wordt dan geaccepteerd, maar dat mag het gebruik niet beperken. Wordt er gekozen voor een lager kwaliteitsniveau dan is er sprake van meer kans op achterstallig onderhoud en veroudering dat het gebruik beperkt. Aan een hoger kwaliteitsniveau hangen hogere kosten.
- 1.3 Door een meerjarig beleidsplan vast te stellen en financieel te vertalen in de (meerjaren) begroting wordt voldaan aan één van de voorwaarden voor repressief provinciaal toezicht.

Risico's:

- 1.1 Als eigenaar is de gemeente Maasgouw verantwoordelijk voor het (groot) onderhoud aan deze gebouwen. Het uitvoeren van onderhoud is nodig voor het behouden of verbeteren van de gebruikswaarde en de economische waarde. Dit onderhoud niet planmatig uitvoeren zal zorgen voor extra kosten en meer overlast voor de gebruikers.
- 2.1 Jaarlijkse monitoring kan leiden tot aanpassing van de jaarlijkse reservering.
- 2.2 De storting in de voorziening is gebaseerd op een termijn van 5 jaar met een indexering van 3%. De meerjarenonderhoudsplanning (MOP) is berekend op 10 jaar.

Samenhang met andere beleidsdocumenten:

Duurzaamheid:

In het beleidsplan zijn de kosten voor wettelijk verplichte maatregelen voor verduurzaming opgenomen.

Naast de wettelijke verplichtingen zijn ook de duurzaamheidsmaatregelen meegenomen welke voortvloeien uit het moment van natuurlijk onderhoud.

In het klimaatakkoord zijn stevige doelen gesteld, met de opgave om in 2030 55% minder CO2 uit te stoten ten opzichte van het jaar 1990. Voor 2050 ligt de uitdaging op 95% minder CO2 uitstoot. Ook maatschappelijke organisaties moeten hun gebouwen verduurzamen om aan deze opgave bij te dragen.

De duurzaamheidsmaatregelen die nodig zijn voor het behalen van het klimaatakkoord zijn geen onderdeel van de het beleidsplan “Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2026- 2030”.

In het beleidsplan is een globale raming toegevoegd van de te verwachten kosten voor het behalen van de klimaatdoelen 2050.

Het in beeld brengen van het totaal maatschappelijk vastgoed inclusief verduurzaming te denken aan kosten, inkomsten (huren en bijdragen van derden) en het gebruik afgezet tegen kengetallen en normen. Het doel is om hierover een rapport op te leveren aan de Raad in Q3 2026.

Communicatie:

Na het vaststellen van het beleidsplan onderhoud gemeentelijke gebouwen zal gecommuniceerd worden met de beheer organisaties en de gebruikers.

Financiën

Ten behoeve van onderhoud is een onderscheid te maken in:

- Klein onderhoud: jaarlijks terugkerende onderhoudskosten (bijv. contracten) komen ten laste van de exploitatie.
- Groot onderhoud: voor het uitvoeren van groot onderhoud wordt het benodigde geld gereserveerd in een voorziening, jaarlijks een gemiddelde van de geraamde kosten voor grootonderhoud in de komende 5 jaren (duur beheerplan).

In onderstaande tabel zijn de financiële gevolgen 2026-2030 inzake onderhoud gebouwen opgenomen:

Onderhoud gebouwen beleidsplan 2026-2030						
Mutatie voor de post 'Onvoorzien structureel'		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Nieuwe storting voorziening groot onderhoud (school)gebouwen per jaar	€ -848.800	€ -848.800	€ -848.800	€ -848.800	€ -848.800
2.	Huidige storting voorziening groot onderhoud (school)gebouwen per jaar	€ 839.700	€ 839.700	€ 839.700	€ 839.700	€ 839.700
3.	Vrijval overschot (raming) voorziening Onderhoud (school)gebouwen per 31-12-2025	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000
4.	Hogere bijdrage onderhoudsgelden gemeenschapshuizen (CC Don Bosco, 't Leuke en Baekerhoes)	€ -700	€ -700	€ -700	€ -700	€ -700
5.	Kapitaallasten (afschrijvingen) opgenomen investeringen verduurzaming JIP/MIP 2026-2029	€ -	€ -36.600	€ -42.600	€ -114.200	€ -117.100
Voordeel ten gunste van de exploitatie (opgenomen Fin. Foto 2026-2029)		€ 190.200	€ 153.600	€ 147.600	€ 76.000	€ 73.100

Toelichting tabel:

1. Op basis van (geactualiseerde) MOP's (meerjarenonderhoudsplannen 2026-2035) van de gebouwen is de gemiddelde (nieuwe) jaarlijkse storting in de voorziening berekend over de uitgaven in de komende 5 jaren (duur beleidsplan). Hierbij is rekening gehouden met een indexering van 3% per jaar.
2. Betreft de huidige jaarlijkse storting in de voorzieningen groot onderhoud (school)gebouwen gebaseerd op het beleidsplan Onderhoud gebouwen 2021-2024.
3. De verwachting is dat per 31 december 2025 in de voorziening 'Groot onderhoud gebouwen' en de voorziening 'Groot onderhoud schoolgebouwen' minimaal € 1.000.000 resteert. Dit overschot blijft in de voorziening groot onderhoud (school)gebouwen beschikbaar. De jaarlijkse dotatie aan de voorziening kan hierdoor met € 200.000 (duur nieuw beheerplan 5 jaar) verlaagd worden.
4. Gemeenschapsaccommodaties CC Don Bosco, 't Leuke en Baekerhoes verzorgen zelf het groot- en technisch onderhoud van de betreffende accommodatie. In het verleden is overeengekomen dat voornoemde gemeenschapsaccommodaties op basis van de MOP's een jaarlijkse bijdrage (onderhoudsgelden) van de gemeente hiervoor ontvangen. Meerkosten bedragen € 700 per jaar op basis van geactualiseerde MOP's.
5. Betreft kapitaallasten (afschrijvingen 2027-2030) van duurzaamheidsmaatregelen (Beleidsplan 2026-2030) welke geactiveerd worden. Deze investeringen mogen geactiveerd worden omdat er sprake is van een significante kwaliteitsverbetering en langere levensduur van het actief.

In onderstaande tabel zijn de duurzaamheidsinvesteringen vermeld welke zijn opgenomen in dit beleidsplan:

Onderhoud gebouwen beleidsplan 2026-2030								
Duurzaamheidsmaatregelen	Investering 2026	Investering 2027	Investering 2028	Investering 2029	Afschrijving 2027	Afschrijving 2028	Afschrijving 2029	Afschrijving 2030
Sporthal Reutsdael Heel			€ 651.600				€ 28.400	€ 28.400
Sporthal Andreashal Maasbracht	€ 38.200				€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500
Sportzaal Linne	€ 39.600	€ 65.100			€ 1.600	€ 5.900	€ 5.900	€ 5.900
Voetbal Hebes Beegden	€ 57.000				€ 3.800	€ 3.800	€ 3.800	€ 3.800
Tennis Wessem		€ 25.200				€ 1.700	€ 1.700	€ 1.700
Eurobad Maasbracht	€ 49.500				€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
Tennis Linne				€ 36.100				€ 2.400
SCC De Spil Maasbracht	€ 481.000				€ 27.700	€ 27.700	€ 27.700	€ 27.700
Verenigingszaal Ohé en Laak			€ 31.200				€ 2.100	€ 2.100
Brandweerkazerne Thorn			€ 21.000				€ 1.400	€ 1.400
Brandweerkazerne Wessem				€ 12.800				€ 500
CC Don Bosco Heel			€ 665.000				€ 39.700	€ 39.700
	€ 665.300	€ 90.300	€ 1.368.800	€ 48.900	€ 36.600	€ 42.600	€ 114.200	€ 117.100

In de programmabegroting (Financiële Foto) 2026 zijn bovenstaande mutaties (lagere storting voorziening en extra kapitaallasten) opgenomen ten gunste/laste van de exploitatie 2026-2029. Per saldo is sprake van een voordeel voor de post “Onvoorzien structureel” van € 190.200 in 2026 aflopend naar € 76.000 in 2029. De duurzaamheidsmaatregelen welke geactiveerd worden zijn opgenomen in het JIP/MIP 2026-2029.

De voorziening “Groot onderhoud schoolgebouwen wordt samengevoegd met de voorziening “Groot onderhoud gemeentelijke gebouwen”. Er is nu sprake van één voorziening “Groot onderhoud gemeentelijke gebouwen”.

Jaarlijks, bij de behandeling van de jaarrekening, zal een financiële actualisatie van dit beheerplan plaatsvinden en indien nodig ook bijstelling van de (jaarlijkse) reservering.

Het nieuwe cultuurhuis in Wessem en de verbouwde sportaccommodatie de Tump zijn nog niet opgenomen in dit beleidsplan. De panden zullen in de 2^e helft van 2025 worden opgenomen en zullen in een Prorap worden toegevoegd aan het beleidsplan.

De in 2024 aangekochte gemeenschapsaccommodaties “Aod Thoeaer” in Thorn en de “Harmoniezaal” in Linne zijn niet in meegenomen in het beleidsplan. Voor deze panden zijn aparte kredieten vastgesteld (Raadsvergadering 17-12-2024) om achterstallig onderhoud weg te werken, te moderniseren en te zorgen dat ze voldoen aan de huidige geldende wet en regelgeving.

Planning en uitvoering:

Het grootonderhoud en investeringsonderhoud zal planmatig tijdens de looptijd van dit beleidsplan worden uitgevoerd.

Bijlagen:

1. Beleidsplan “Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2026 - 2030”
2. Investeringskosten duurzaamheid gemeentelijke gebouwen m.b.t. Klimaatdoelen 2050
3. Raadsbesluit beleidsplan "Onderhoud gemeentelijke gebouwen 2026 - 2030"

Ondertekening:

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders,

De secretaris

C.M. Keersmaekers

De burgemeester

D.W.J. Schneider