

\ Raadsvoorstel

Zaak 491752

Onderwerp: Actualiseren MJOP gemeentelijk vastgoed 2025 tot en met 2034
Openbaarheid: Openbaar
Portefeuillehouder: Wethouder Leunissen
Datum Raad: 2 oktober 2025

\ Samenvatting

De gemeente is als eigenaar verantwoordelijk voor het behoud van haar vastgoed en moet tijdig en adequaat onderhoud uitvoeren. Goed onderhoud is bepalend voor de gebruikskwaliteit van de gebouwen en draagt bij aan de uitstraling en leefomgeving van Voerendaal. Daarnaast is doelmatig onderhoud essentieel voor het behoud en de versterking van zowel de maatschappelijke als economische waarde van het vastgoed.

Het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) voor het gemeentelijk vastgoed is geactualiseerd en bestrijkt de periode 2025 tot en met 2034. Op basis van het beoogde kwaliteitsniveau met een conditiescore 2 als uitgangspunt is een meerjarige kostenraming opgesteld voor het noodzakelijke onderhoud.

Het MJOP waarborgt de gebruikskwaliteit voor de gebruikers van de gemeentelijke gebouwen, borgt naleving van wet- en regelgeving (waaronder veiligheidseisen) en draagt bij aan de leefbaarheid. De prognose biedt inzicht in de verwachte onderhoudskosten over een periode van tien jaar, zowel voor de bouwkundige als installatietechnische onderdelen. Het MJOP wordt vierjaarlijks geactualiseerd.

\ Conceptbesluit

1. In te stemmen met het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) 2025-2034.
2. In te stemmen met de financiële consequenties, en deze te verwerken in de begroting 2026:
 - a) een verhoging van de jaarlijkse reservering met € 208.272 (betreft een reservering van € 471.914 naar € 680.186) ten behoeve van groot onderhoud
 - b) Jaarlijks apart € 132.635 op te nemen ten behoeve van (kleine) onderhoudscontracten.

\ Grondslag

Gelet op het budgetrecht van de raad,

\ Aanleiding

Om onze gebouwen in goede staat te houden, is het noodzakelijk om planmatig en zorgvuldig onderhoud uit te voeren. Het meerjaren onderhoudsplan vormt hiervoor een essentiële en onmisbare basis. Zonder een actueel en gedegen MJOP ontbreekt het inzicht in de benodigde onderhoudsmaatregelen en de bijbehorende financiële middelen, zowel op de korte als de lange termijn. Onderhoud zonder een solide plan is ongefundeerd en inefficiënt. Daarnaast is het ontbreken van een actueel MJOP onwenselijk en in strijd met de regelgeving waaraan de gemeente gebonden is: de raad dient tenminste eenmaal per vier jaar de geactualiseerde beheersplannen vast te stellen (herijking). Het laatste MJOP plan is in december 2020 vastgesteld.

\ Doel

Een actueel MJOP stelt de gemeente in staat om een realistische financiële reservering op te bouwen en draagt zorg voor een borging van de onderhoudsverplichting voor de periode 2025–2029 van het gemeentelijk vastgoed. Tevens wordt het gemeentelijk vastgoed adequaat onderhouden als onderdeel van de totale maatschappelijke opgave.

\ Argumenten en kanttekeningen

Onderhoud aan vastgoed is een essentieel onderdeel van professioneel vastgoedbeheer. Wanneer onderhoud uitsluitend plaatsvindt op het moment dat

zichtbare gebreken optreden, bestaat het risico op gevolgschade aan gerelateerde bouwkundige en installatietechnische elementen. Door het onderhoud planmatig aan te pakken, wordt dit voorkomen. Deze planmatige aanpak wordt vastgelegd in het meerjaren onderhoudsplan. Voor de actualisatie van het MJOP 2025–2034 zijn alle gemeentelijke gebouwen waarop deze van toepassing is afzonderlijk geïnspecteerd. Het bijbehorende kostenoverzicht is opgenomen.

In de praktijk blijkt dat de uitvoering van onderhoud niet altijd strikt de vooraf uitgezette lijnen volgt, het MJOP is een dynamisch stuk. Om hierop tijdig te kunnen inspelen, vindt monitoring plaats. Daarbij worden de voorgenomen activiteiten tegen het licht gehouden en, waar nodig bijgesteld in het licht van actuele inzichten en omstandigheden. Op deze wijze wordt het onderhoud doelmatig uitgevoerd: enerzijds ter waarborging van het gewenste onderhoudsniveau, anderzijds ter voorkoming van kapitaalvernietiging door te vroeg of te laat uitgevoerd onderhoud

Mutaties gebouwen

De volgende gebouwen zijn niet meer opgenomen in de MJOP update.

- G05 Op d'r Plats
- G09 Bommes
- G14 VV Hellas

Deze gebouwen vervallen als gevolg van de ingebruikname van de Open Club Klimmen. Er zijn dan ook geen middelen meer gereserveerd voor onderhoud vanaf 2025.

Voor de Open Club Klimmen is een afzonderlijk MJOP opgesteld en toegevoegd aan de geactualiseerde set MJOP's.

Voor een aantal gemeentelijke objecten is geen MJOP opgesteld en worden geen periodieke inspecties uitgevoerd. Dit betreft onder andere de kleedlokalen van voetbalvereniging Hellas (voorheen SCKR) in Ransdaal en de woning in Termaar. Deze locaties worden momenteel gebruikt voor de opvang van ontheemde Oekraïners. Hier wordt uitsluitend het hoogstnoodzakelijke onderhoud uitgevoerd. De hieruit voortvloeiende kosten worden toegerekend aan het budget 'Opvang Oekraïners'.

Onderhoudsniveau en verduurzaming

Als uitgangspunt voor het gewenste onderhoudsniveau van het gemeentelijk vastgoed wordt conditiescore 2 gehanteerd. Dit uitgangspunt is vastgesteld in het raadsbesluit van 22 december 2016. Conditiescore 2 staat voor een goede onderhoudstoestand waarbij de primaire functie van het gebouw is gewaarborgd.

Er kunnen geringe gebreken aanwezig zijn, mits deze geen afbreuk doen aan de functionaliteit. Deze score biedt een gebalanceerde verhouding tussen beheerinspanning, kwaliteitsbehoud, functionele bruikbaarheid en kostenbeheersing.

Vanwege de gestegen kosten voor materialen en arbeid is het percentage voor correctief verhuurdersonderhoud (VO) in de geactualiseerde MJOP verhoogd van 7% naar 10%.

In geval van financiële samenloop tussen verduurzamingsmaatregelen en werkzaamheden uit het MJOP, worden de betreffende kosten in mindering gebracht op het investeringsbudget voor verduurzaming.

Voor de gebouwen De Joffer en De Borenburg zijn specifieke maatregelen nodig om een toekomstbestendige exploitatie te bevorderen c.q. te waarborgen. Hiervoor wordt separate besluitvorming voorgelegd aan college en raad.

Onderwijsaccommodaties

Tot slot bevinden zich een aantal accommodaties in beheer van het overkoepelende schoolbestuur Innovo, dat tevens juridisch eigenaar is van deze gebouwen. Tot 2015 was Innovo verantwoordelijk voor het binnenonderhoud, terwijl het buitenonderhoud en het onderhoud aan de installaties voor rekening van de gemeente kwamen. Sinds 2015 is Innovo volledig verantwoordelijk voor het totale onderhoud aan deze gebouwen. Het

betreft de volgende locaties:

- Brede School Cortemich, Voerendaal
- Basisschool Berg Op, Ubachsberg
- Basisschool Theresia, Ransdaal

Innovo voert het beheer en onderhoud uit op basis van haar eigen meerjaren onderhoudsplan.

De Open Club Klimmen functioneert als een multifunctioneel centrum (MFC) en daarom zijn andere afspraken gemaakt met Innovo over beheer en onderhoud. Hierdoor vallen de kosten voor het verhuurdersdeel van het schoolgebouw onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. De scholen ontvangen hiervoor een jaarlijkse rijksvergoeding (voorheen MI-vergoeding), die door Innovo beschikbaar wordt gesteld voor het onderhoud van het schoolgedeelte binnen het MFC. Deze vergoeding en het eigenaarsonderhoud zijn verrekend in de totale exploitatie van het gebouw OCK.

Met dit MJOP wordt een solide basis gelegd voor de accommodaties, die belangrijk zijn voor de sociale samenhang én de sportieve en culturele activiteiten in Voerendaal. Op basis van het in 2026 op te leveren accommodatiebeleid kunnen eventuele aanscherpingen plaatsvinden.

Diverse werkzaamheden per gebouw tussen 2025 en 2029:

Gemeentehuis

In de komende jaren worden de screens en toebehoren vervangen, binnenschilderwerk zal worden uitgevoerd, installatie koude en warmte zal worden aangepakt, diverse beveiligingsinstallaties zullen worden vervangen.

Gemeentewerf

In de komende jaren worden buitenschilderwerk uitgevoerd, buitenriolering dient te worden vervangen, sanitaire groepen worden gerenoveerd.

Kunderhoes

In de komende jaren worden de verwarmingsinstallatie en toebehoren vervangen. Verlichting vervangen door LED, sanitaire groepen worden vervangen (voorzijde).

't Wouves (gemeenschapshuis)

Het gebouwenbeheersysteem is in 2025 vervangen

't Wouves (gymzaal)

In de komende jaren worden de buitenwanden opnieuw geschilderd, diverse werkzaamheden aan de sportvloer, het automatisch spoelsysteem zal worden vervangen.

MFC Ubachsberg

In de komende jaren worden diverse buitenkozijnen geschilderd en diverse aluminium kozijn staan geprognostiseerd om te vervangen, tegels vervangen in de kleedlokalen diverse dakvlakken zullen worden voorzien van isolatie en nieuwe dakbedekking. Diverse verlichting zal worden vervangen door LED verlichting.

Ransdalerstraat 64

In de komende jaren worden er dak werkzaamheden aangepakt, verlichting vervangen door LED, sanitaire groepen worden gerenoveerd.

Bibliotheek Voerendaal

Er staan geen noemenswaardige zaken geprognostiseerd.

Muziekcollectief

In de komende jaren worden hang- en sluitwerk vervangen, dak en isolatie zal worden vervangen.

RKVV Voerendaal

In de komende jaren wordt het dak en isolatie vervangen luchtbehandeling reviseren en verlichting vervangen door LED.

RKSVB Ubachsberg

In de komende jaren worden de verwarmingsinstallatie vervangen en de verlichting vervangen door LED.

Vissershuisje

Er staan geen noemenswaardige zaken geprognostiseerd.

Bakhuis Voerendaal

Er staan geen noemenswaardige zaken geprognostiseerd.

Open Club Klimmen

Er staan geen noemenswaardige zaken geprognostiseerd.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

Conform de programmabegroting zijn de investeringen en het beheer van de openbare ruimte gericht op een duurzame, veilige en kostenefficiënte inrichting en onderhoud. Deze maatregelen bevorderen de leefbaarheid binnen de kernen van Voerendaal en ondersteunen bij het realiseren van doelen ten behoeve van het sociale domein.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Het MJOP 2025 t/m 2034 bedraagt in totaal: € 6.801.860 binnen het tijdsbestek van 10 jaar.

Niet alle panden komen in aanmerking voor verrekening van btw. Hiermee is rekening gehouden in het totaalbedrag voor het genoemde tijdsbestek. Dat betekent een jaarlijkse reservering van € 680.186 en voor contracten is een bedrag benodigd van € 132.635 per jaar.

Hiervan is al structureel in de exploitatie € 471.914 opgenomen als jaarlijkse toevoeging aan de voorziening gemeentelijke gebouwen. Er is dus een structurele extra toevoeging nodig van € 208.272 en een apart budget van € 132.635 ten behoeve van de onderhoudscontracten.

\ Bekendmaking, uitvoering en communicatie

Het meerjaren onderhoudsplan zijn gebaseerd op een theoretische onderhoudscyclus, waarbij het globale onderhoudsjaar wordt vastgesteld in combinatie met regelmatige inspecties die het precieze moment van uitvoering bepalen. Deze inspecties bestaan uit visuele, niet-destructieve onderzoeken. Onderdelen van het object die niet volledig of slechts gedeeltelijk inspecteerbaar zijn, worden beoordeeld op basis van hun leeftijd en de gangbare levensduur van de betreffende bouwdeelen, zoals bijvoorbeeld bij riolering. Het MJOP voor gemeentelijk vastgoed wordt elke vier jaar geactualiseerd. Hierbij worden de onderhoudsplannen aangepast op basis van het uitgevoerde onderhoud en de bevindingen tijdens locatiebezoeken.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

namens dezen,
de secretaris,

C.J.H.M. Janssen

Dit document is elektronisch aangemaakt en elektronisch ondertekend.

