gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum vergadering : 26 november 2026
Kenmerk : Z149179/ D013152
Portefeuillehouder : M. Fröberg
Onderwerp : Meerjarenonderhoudsplan gemeentelijke gebouwen 2026-2035

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het MJOP gebouwen 2026-2035 vast te stellen en als uitgangspunt te nemen voor de meerjarenbegrotingen.
2. In te stemmen met een eenmalige aanvullende dotatie aan de voorziening onderhoud sportaccommodaties van € 1.275.000 in 2026.

Inleiding

Wij zijn eigenaar van een groot aantal gebouwen. Om deze gebouwen veilig, functioneel en in goede staat te houden, is een nieuw Meerjarenonderhoudsplan gebouwen (MJOP) 2026-2035 opgesteld. Het voorgaande MJOP dateert uit 2019 en is qua planning, technische inzichten en kostenniveau verouderd. Actualisatie was noodzakelijk om een betrouwbaar en actueel beeld te krijgen van de onderhoudsopgave voor de komende jaren. Als basis zijn de onderhouds- en vervangingskosten voor 30 jaar in beeld gebracht, maar voor het bepalen van de benodigde financiële middelen beschouwen we een periode van 10 jaar. Onderhoud, vervanging, technische ontwikkelingen, gebruik van gebouwen en prijsontwikkelingen zijn binnen die periode aanzienlijk beter te voorspellen dan over een periode van 30 jaar. Hiermee ontstaat een realistischer en beter onderbouwd inzicht in de verwachte onderhouds- en vervangingsbehoefte en de bijbehorende kosten.
Het nieuwe MJOP is door een extern bureau opgesteld en gebaseerd op actuele inspecties, de huidige staat van onderhoud en de meest recente prijsontwikkelingen.

Afstemming

Dit voorstel is tot stand gekomen in overleg met de wethouder en de financieel adviseur.

Beoogd effect

Het in stand houden van ons kapitaalgoed gebouwen door jaarlijks en planmatig onderhoud uit te voeren, de lasten over 10 jaar te egaliseren en deze in overeenstemming te brengen met de voorschriften van het BBV.

Argumenten

1.1 Met een actueel MJOP houden we ons gemeentelijk vastgoed veilig, functioneel en betaalbaar, en voorkomen we dat onderhoud wordt uitgesteld waardoor kosten in de toekomst oplopen.

Met dit nieuwe MJOP maken we voor het eerst onderscheid tussen exploitatieonderhoud en planmatig onderhoud. Preventief en correctief onderhoud brengen we rechtstreeks ten laste van de exploitatie. Planmatig onderhoud voeren we uit via de onderhoudsvoorziening. Hierdoor ontstaat meer inzicht in de onderhoudskosten en kunnen we beter sturen op een duurzame en doelmatige instandhouding van ons gemeentelijk vastgoed.
Het onderhoudsniveau van de gebouwen blijft ongewijzigd en sluit aan bij het uitgangspunt van sober en doelmatig onderhoud.

1.2 Daarmee voorkomen we onverwachte en hogere kosten op termijn.

Met het beschikbaar stellen van financiële middelen kan het exploitatie- en planmatig onderhoud worden uitgevoerd om de bedrijfszekerheid veilig te stellen. Tijdig onderhoud is goedkoper dan uitvoeren van ingrijpende reparaties op een later moment.

2.1 De voorziening moet op niveau worden gehouden.

Door de prijsstijgingen van de afgelopen jaren zijn de kosten van onderhoud aanzienlijk toegenomen. De huidige stand van de voorziening sportaccommodaties sluit daardoor niet meer aan op de verwachte onderhoudsuitgaven. Met een eenmalige extra dotatie in 2026 wordt de voorziening weer op het benodigde niveau gebracht, zodat het geplande onderhoud tijdig uitgevoerd kan worden (gelijktijdig met de verduurzaming).

Kanttekeningen

1.1 Het MJOP is gebaseerd op prijspeil 2026.

Toekomstige prijsontwikkelingen, zoals inflatie en ontwikkelingen in de bouw- en installatiesector, kunnen ertoe leiden dat de daadwerkelijke onderhoudskosten hoger uitvallen dan nu voorzien. Bij periodieke actualisatie van het MJOP wordt beoordeeld of bijstelling van de ramingen en de benodigde budgetten noodzakelijk is.

1.2 De werkelijke onderhoudsbehoefte kan afwijken van de prognose

Het MJOP is gebaseerd op de huidige inzichten in de technische staat van de gebouwen. In de praktijk kunnen gebreken of slijtage eerder of later optreden dan verwacht. Hierdoor kunnen onderhoudswerkzaamheden naar voren worden gehaald of worden uitgesteld.

Kosten, baten en dekking

Het nieuwe MJOP vormt het uitgangspunt voor het bepalen van de benodigde financiële middelen voor de periode 2026-2030. Bij de bepaling van de jaarlijkse dotaties aan de voorzieningen gebouwen en sportaccommodaties is uitgegaan van een gewenste eindstand van deze voorzieningen gelijk aan één gemiddelde jaarlijkse onderhoudslast. Hiermee blijven er voldoende financiële middelen aanwezig voor onderhoudsuitgaven direct na de planperiode en worden schommelingen in de jaarlijkse dotatie beperkt. Daarom is ervoor gekozen de standen van deze voorzieningen geleidelijk af te bouwen naar het niveau van één gemiddelde jaarlijkse onderhoudslast.
Uit de inventarisatie is gebleken dat de gemiddelde kosten aanzienlijk zijn gestegen ten opzichte van het oude MJOP uit 2019. Deze stijging wordt onder andere veroorzaakt door actuele prijsontwikkelingen in de bouw- en onderhoudssector en de actualisatie van de onderhoudstoestand van de gebouwen.
Een belangrijke vernieuwing in het MJOP is de scheiding tussen exploitatieonderhoud en planmatig onderhoud. Hierdoor ontstaat meer transparantie in de onderhoudskosten en een betere basis voor financiële sturing. Preventief en correctief onderhoud wordt rechtstreeks ten laste van de exploitatie gebracht, terwijl planmatig onderhoud via de onderhoudsvoorzieningen wordt bekostigd. Deze aanpak geeft een beter inzicht in de werkelijke onderhoudsopgave en draagt bij aan een duurzaam beheer van het gemeentelijk vastgoed.
Uit de berekeningen blijkt dat zowel de structurele exploitatielasten als de benodigde dotatie aan de onderhoudsvoorzieningen hoger uitvallen dan in de huidige begroting is opgenomen. Het vernieuwde MJOP maakt daarmee inzichtelijk welke financiële middelen noodzakelijk zijn om het gemeentelijk vastgoed op het huidige onderhoudsniveau veilig, functioneel en doelmatig in stand te houden. Dit geeft het volgende effect:

Gemeentelijke gebouwen:

Jaar	Oud MJOP	Nieuw MJOP voorziening	Nieuw MJOP exploitatie	Benodigde aanvullende middelen
2026	€ 621.201	€ 873.712	€ 0	€ 252.511
2027	€ 621.201	€ 873.712	€ 308.907	€ 561.418
2028	€ 621.201	€ 873.712	€ 316.874	€ 569.386
2029	€ 621.201	€ 873.712	€ 310.285	€ 562.796
2030	€ 621.201	€ 873.712	€ 323.134	€ 575.645

Sportaccommodaties

Jaar	Oud MJOP	Nieuw MJOP voorziening	Nieuw MJOP exploitatie	Benodigde aanvullende middelen
2026	€ 348.073	€ 219.651	€ 0	- € 128.422
2027	€ 348.073	€ 219.651	€ 187.425	€ 59.003

2028	€ 348.073	€ 219.651	€ 172.194	€ 43.772
2029	€ 348.073	€ 219.651	€ 166.212	€ 37.789
2030	€ 348.073	€ 219.651	€ 181.873	€ 53.450

Totaal benodigde aanvullende middelen:

2026	2027	2028	2029	2030
€ 124.089 en € 1.275.000	€ 620.421	€ 613.157	€ 600.585	€ 629.095

Dekking extra lasten 2026:
De extra lasten voor 2026 bestaan uit een structureel hogere jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorzieningen van € 124.089 en een eenmalige aanvullende dotatie aan de voorziening voor sportaccommodaties van € 1.275.000. Door prijsstijgingen zijn de beschikbare middelen op korte termijn onvoldoende om alle geplande onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Dit geldt met name voor sporthal De Pol, waardoor deze aanvullende dotatie noodzakelijk is. Voor de overige gebouwen is geen extra dotatie nodig. Door onderhoudsmaatregelen aan die gebouwen waar mogelijk door te schuiven, konden de effecten van de prijsstijgingen binnen de beschikbare middelen worden opgevangen.
Voor 2026 wordt geen aanvullend exploitatiebudget gevraagd, aangezien het begrotingsjaar grotendeels is verstreken. Dekking van de extra lasten 2026 vindt plaats uit het verwachte positieve jaarresultaat 2026.

Dekking extra lasten 2027-2030:
In de programmabegroting 2027-2030 zijn geen aanvullende middelen opgenomen om de onderhoudskosten uit het vernieuwde MJOP te dekken. De budgetvraag is meegenomen in het programmaplan ter uitwerking van het coalitieakkoord dat in december als herziene begroting voor 2027-2030 aan de raad wordt voorgelegd.

Uitvoering
Het betreft interne bedrijfsvoering. Het reguliere onderhoud van de gemeentelijke gebouwen wordt continu afgestemd op de ontwikkelingen. Op dit vlak spelen met name de huisvestingsvraagstukken bij de scholen en de binnensport en het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen aan de gemeentelijke gebouwen.
We pakken het proces integraal aan. Waar mogelijk wordt werk met werk gemaakt.

Evaluatie
In 2029 wordt het MJOP voor 10 jaar geactualiseerd en aan de raad voorgelegd.

Hengelo (Gld),
Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

de secretaris,	de burgemeester,
M.J.J. Rommers	P.J.M. van Domburg

Bijlage

- Meerjarenonderhoudsplan gebouwen 2026-2035