



Raadsvoorstel

Onderwerp	Opbouw voorzieningen onderhoud Vastgoed
Datum	23 september 2026
Portefeuillehouder	P.J. Gaynor
Behandelaar	Regisseur maatschappelijk vastgoed
Zaaknummer	577642
Bijlagen	1 Raadsbesluit

Korte beschrijving voorstel:

De gemeenteraad heeft het Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen en bouwwerken 2026-2040 vastgesteld 7 juli 2025, inclusief de bijlage waarin is aangegeven dat structureel € 732.500 per jaar nodig is voor onderhoud. Met de begroting van 2026 tot en met 2029 is deze structurele toevoeging goedgekeurd.

De volgende stap is het nemen van een technisch juridisch besluit om de voorzieningen ten behoeve van onderhoud aan gemeentelijke gebouwen, monumenten, bouwwerken geen gebouw zijnde en dorpshuizen plus zwembad (hierna te noemen voorzieningen) beschikbaar te stellen.

Te nemen besluit:

1. Onderhoudsvoorzieningen op technisch juridische grond beschikbaar te stellen in overeenstemming met het beheerplan 2026-2040
2. De financiële uitwerking mee te nemen in begroting 2027-2030

Aanleiding, samenhang en voorgeschiedenis

Het beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen en bouwwerken is in het 2^{de} kwartaal 2025 geactualiseerd en door de raad vastgesteld. Deze actualisatie toont aan dat structurele middelen nodig zijn om onderhoud planmatig, doelmatig en volgens het beheerplan uit te kunnen voeren.

De voorzieningen worden gevuld vanuit structurele stortingen (jaarlijks) waarbij er rekening is gehouden om de aanvankelijke tekorten bij ingebruikname van de voorzieningen op te vangen. Hiermee creëren wij volledige aansluiting met de in 2025 geactualiseerde meerjarige onderhoudsplanning (afgekort MJOP).

Beoogd effect

- Aansluiting op de financiële systematiek zoals vastgelegd in het BBV.
- Gemeentelijke gebouwen en bouwwerken worden geheel overeenkomstig planning en niveau zoals in het beheerplan is vastgelegd onderhouden
- Jaarlijkse pieken in uitgaven worden voorkomen en onderhoudslasten binnen de begroting worden geëgaliseerd.



Argumenten

Ad 1.1 Verloopoverzicht voorzieningen geeft de financiële planning weer

Het verloopoverzicht geeft het verloop van de voorzieningen weer. De stortingen en onttrekkingen zoals deze zijn opgenomen geeft een meerjarig beeld van de te verwachten kosten en de dekking hiervan. De onttrekkingen worden onderbouwd door het MJOP waarin de specifieke uitgaven zijn omschreven. Het verloopoverzicht zal bij de besluitvorming van de begroting 2027-2030 aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Ad 1.2 Onderbouwing voor toepassing MJOP voor het vaststellen van de voorzieningen.

Het MJOP geeft een volledig inzicht in tijd, conditie en beoogde kosten om het groot onderhoud aan gemeentelijke gebouwen, monumenten, bouwwerken geen gebouw zijnde en dorpshuizen plus zwembad efficiënt en kosteneffectief uit te kunnen voeren. Het is daarmee de routekaart om de voorzieningen adequaat te benutten.

Ad 1.3 Het opbouwen van voorzieningen zorgt voor een gelijkmatige lastenverdeling

Het instellen van voorzieningen geeft de mogelijkheid om onderhoudskosten niet in één jaar te laten drukken, maar toe te rekenen aan het gebruik van het vastgoed over meerdere jaren. Hiermee wordt er jaarlijks gespaard voor groot onderhoud en is een evenwichtige financiële planning geborgd.

Ad 1.4 De BBV-voorschriften schrijven voor dat kosten van technisch en groot onderhoud niet geactiveerd mogen worden en niet ten laste van de exploitatie mogen vallen

Dit betekent dat een voorziening noodzakelijk is om toekomstige onderhoudskosten te kunnen afdekken.

Ad 1.5 Het beheerplan is de basis voor bekostiging

Het beheerplan onderbouwt de noodzaak voor zowel structurele als incidentele middelen. Actualisaties van MJOP's, inspecties en kwaliteitseisen vormen hiermee een solide basis voor financieel voorspelbaar onderhoud.

Kanttekeningen

1. *Werkelijke kosten kunnen mee- of tegenvallen*

De MJOP's zijn op basis van ramingen gebaseerd op inspecties en aannames. Prijsstijgingen, materiaaltekorten of acute schade kunnen afwijkingen veroorzaken. Investeringskosten die niet in het MJOP zijn voorzien (bijvoorbeeld renovaties) worden apart afgewogen.

2. *Onderzoeken binnensportaccommodaties.*

Ontwikkelingen naar aanleiding van de onderzoeken binnensportaccommodaties worden apart afgewogen.

3. *Duurzaamheidsinvesteringen zijn niet in onderhoudsvoorzieningen verwerkt*

Zoals opgenomen in het beheerplan wordt in 2026 het duurzaamheidsbeleid (Programma Duurzaamheid) opgesteld en vertaald naar investeringsplannen. Dit kan leiden tot toekomstige aanpassingen in de MJOP's en voorzieningen. Daarover wordt apart besloten.

Financiën

De financiële toelichting is onderverdeeld in 4 categorieën, namelijk: gebouwen, bouwwerken, Monumenten en dorpshuizen & zwembad. De vier categorieën zijn opgenomen in het verloopoverzicht van de voorziening. Hierin is de financiële planning tot en met 2024 navolgbaar. Het MJOP maakt



inzichtelijk welke specifieke uitgaven er worden gedaan ter onderbouwing van de geplande onttrekkingen.

1. Incidentele en structurele stortingen

Onderstaand schema geeft een overzicht van de structurele en incidentele stortingen die per voorziening nodig zijn om deze voor de gehele looptijd sluitend te maken.

	Structureel	Incidenteel
VZ Gebouwen	€ 254.500	
VZ Monumenten	€ 40.500	€ -
VZ Bouwwerken	€ 30.000	€ 500.000
VZ MFA & Zwembad	€ 353.000	€ 110.000
Totaal: €	678.000	€ 610.000

2. Dekking

De benodigde stortingen zijn onderdeel van de begroting, hierdoor zijn er geen extra middelen nodig.

3. Meerjarige effecten

De stortingen maken het mogelijk om tot en met 2040 een sluitende planning te voeren voor uitvoering van groot onderhoud. Dit is in lijn met de financiële uitgangspunten uit het beheerplan.

Uit het beheerplan volgen de kosten voor de komende 15 jaar. Gemiddeld bedragen deze kosten € 678.000 per jaar. Dit bedrag is als structureel benodigd opgenomen in de begroting 2026.

Om de lasten voor onderhoud zo gelijkmatig mogelijk te verdelen, wordt per categorie gebouwen en bouwwerken een afzonderlijke voorziening ingesteld. De stelpost á € 732.500 vanuit het beheerplan dient als dekking voor de jaarlijkse stortingen in deze voorzieningen.

4. Risicoparagraaf

- Stijgende bouwkosten en marktspanningen kunnen leiden tot hogere onderhoudskosten.
- Afwijkingen in MJOP's kunnen leiden tot hogere of lagere jaarlijkse onttrekkingen.
- Verduurzamingsopgaven kunnen aanvullende investeringen noodzakelijk maken.
- Afbraak, herontwikkeling of afstoot van vastgoed kan gevolgen hebben voor voorzieningen en stortingssystematiek.

Communicatie/burgerparticipatie

Gevraagd om het raadsvoorstel in te brengen en betrokken afdelingen (Financiën, Vastgoed, Beheer) te informeren over het besluit inclusief de financiële en procedurele gevolgen.

Vervolg

Na besluitvorming zal de opbouw van de voorzieningen worden aangepast zodat onderhoud in lijn met het door de raad d.d. 7 juli 2025 vastgesteld beheerplan kan worden uitgevoerd.

Bijlage(n)

1. Raadsbesluit (separaat)



Elburg, 18 augustus 2026

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester (wnd),

de secretaris,

Dhr. drs. H.J. van Schaik

Mw. mr. A.H. van der Maat-Bosma