

raadsvoorstel

Zaaknummer 2430772

Te behandelen door S. Metaal-ten Dolle

Onderwerp: Beheerplan onderhoud 2026-2036

Pagina 1 van 3

Aan de raad,

Inleiding

In de afgelopen jaren is portefeullematig veel veranderd binnen het beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed. Verschillende panden zijn gesloopt, afgestoten of verbouwd. Zo is de voormalige basisschool in Miste ingezet als MFA (Brinkeweg 15), de Strandlodge (Badweg 6) verkocht aan de uitbater en is Steenfabriek De Vlijt (Misterweg), na aankoop, gesloopt. Daarnaast zijn er ook panden toegevoegd aan de portefeuille. Een voorbeeld daarvan is de aankoop van de voormalige hoofdmeesterswoning in het Woold (Schoolweg 11).

Onderhoud

De organisatorische en portefeullematige ontwikkelingen hebben de afgelopen jaren effect gehad op het uitgevoerde onderhoud. In deze periode zijn alle noodzakelijke beheermaatregelen genomen om de gebouwen veilig en functioneel te houden. Hoofdzakelijk betekent dit dat het onderhoud op basis van meldingen en storingen is opgepakt, het zogenoemde correctief onderhoud. Naast het correctief onderhoud zijn verschillende duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd, zoals het plaatsen van zonnepanelen op enkele sporthallen en het aanbrengen van slimme ledverlichting in de parkeergarage van het gemeentekantoor.

Groot onderhoud is uitgevoerd op basis van de beschikbare meerjaren onderhoudsplannen (hierna: MJOP's). In 2024/2025 zijn de MJOP's geactualiseerd. Hierbij is ook het groot onderhoud voor de technische installaties meegenomen in de MJOP's. In de eerdere MJOP's zijn deze kosten buiten beschouwing gelaten.

Voornoemde ontwikkelingen hebben tot gevolg dat het beheerplan geactualiseerd dient te worden. Ook is deze actualisatie gevraagd door de accountant, aangezien de BBV voorschrijft dat het MJOP elke 5 jaar sowieso moet gebeuren. Vanwege de looptijd van 4 jaar van de MJOP wordt dit elke 4 jaar compleet geactualiseerd en wordt dit jaarlijks bekeken met eventuele bijstelling van de werkzaamheden

Voorstel

1. De benodigde aanvullende toevoeging aan de voorziening groot onderhoud van €568.000 in 2026 te dekken uit de algemene reserve.
2. Voor de jaarlijkse benodigde aanvullende toevoeging aan de voorziening groot onderhoud van €568.000 vanaf 2027 e.v. een integrale afweging te maken bij de meerjarenbegroting 2027-2030.

Relatie met (huidig) beleid

N.v.t.

Beoogd(e) effect(en)

Duurzame instandhouding van het gemeentelijk vastgoed. Met het beheerplan wordt het inzicht voor de activiteiten voor het beheer van gemeentelijk vastgoed verbeterd. Met het vaststellen van het beheerplan wordt voldaan aan de wettelijke taak.

Argumenten

1.1. Voldoen aan wet- & regelgeving en regionale akkoorden.

Het beheerplan geeft invulling aan de geldende wet- en regelgeving waarmee de gemeente als eigenaar te maken krijgt. Zoals de verduurzamingsverplichting waar de gemeente Winterswijk met ondertekening van het regionale akkoord Groenlo 3.0 akkoord op heeft gegeven. Dit beheerplan geeft zowel de doelstelling aan als ook de benodigde stappen die de komende jaren gezet moeten gaan worden.

1.2. Financiële dekking voor de komende jaren

Tijdens het actualiseren van de MJOP is ontdekt dat installaties niet meegenomen waren in het bestaande MJOP. Hierdoor is geen budget voor onderhoud en vervanging. Deze kosten zijn

meegenomen in de dotatie en zorgen hiermee voor de verhoging. Tijdens de actualisatie is onderzocht of deze verhoging beperkt kon worden door te kiezen voor aanpassen van het basis conditieniveau van 2 (goed) naar 3 (redelijk). Het effect van deze kostenbeperking was matig en hierdoor doorgevoerd in het beheerplan.

1.3 Dekking dotatie 2026 uit algemene reserve

De begroting 2026 is in november 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. Om de benodigde dotatie wel door te voeren wordt voorgesteld om deze dotatie in 2026 eenmalig te dekken uit de algemene reserve.

2.1. Dekking structurele dotatie

Voor wat betreft de aanvullend benodigde toevoeging aan de voorziening groot onderhoud van €568.000 vanaf 2027 ev. wordt voorgesteld deze op te nemen in de concept meerjarenbegroting 2027-2030 zodat de raad bij de behandeling van die begroting een integrale afweging kan maken.

Kanttekeningen:

1.1. Alternatief ter financiële dekking

In het voorstel wordt uitgegaan van dekking via de structurele middelen en waar dit niet mogelijk is vanuit de incidentele middelen. Een alternatief hiervoor is volledige dekking vanuit de incidentele middelen voor het benodigde saldo voor de komende jaren. Vanwege de geplande actualisatietermijn van vier jaar is hiervoor niet gekozen in het voorstel.

Financiële paragraaf incl. subsidiekansen en financiële risico's

Benodigde middelen	2026	2027	2028	2029	2030
benodigde toevoeging aan de voorziening groot onderhoud	€ 1.023.000	€ 1.023.000	€ 1.023.000	€ 1.023.000	€ 1.023.000
Totaal benodigde middelen	€ 1.023.000	€ 1.023.000	€ 1.023.000	€ 1.023.000	€ 1.023.000
Reeds begrote middelen					
begrote toevoeging aan de voorziening groot onderhoud	€ 455.000	€ 455.000	€ 455.000	€ 455.000	€ 455.000
Totaal begrote middelen	€ 455.000	€ 455.000	€ 455.000	€ 455.000	€ 455.000
Effect op de begroting	€ 568.000	€ 568.000	€ 568.000	€ 568.000	€ 568.000

Het effect op de gemeentelijke begroting, dat is gebaseerd op het Beheerplan onderhoud 2025-2035, is het verschil tussen de jaarlijks benodigde en begrote toevoeging aan de voorziening groot onderhoud van € 568.000 per jaar. Voor deze aanvullende toevoeging is geen dekking binnen de huidige begroting. Voor wat betreft de dekking van de aanvullende toevoeging in 2026 wordt voorgesteld dit eenmalig te dekken uit de algemene reserve. Voor wat betreft de dekking wordt de bestaande voorziening groot onderhoud betrokken.

Voor wat betreft de aanvullend benodigde toevoeging aan de voorziening groot onderhoud van €568.000 vanaf 2027 ev. wordt voorgesteld deze op te nemen in de concept meerjarenbegroting 2027-2030 zodat de raad bij de behandeling van die begroting een integrale afweging kan maken.

1.3. Op dit moment is er beperkt budget voor de verduurzaming.

Vanuit regionale en wettelijke doelstellingen zijn er verplichtingen opgelegd aan vastgoedeigenaren. Er worden subsidiemogelijkheden onderzocht om te voldoen aan deze verplichtingen en de verduurzaming te realiseren. Mocht dit niet lukken, dan zal er een aanvullend voorstel worden ingediend.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving

Met dit beheerplan wordt aangesloten op wet- en regelgeving omtrent vastgoed

Aspecten van duurzaamheid

Met dit beheerplan wordt aangesloten op regionale en wettelijke doelen op het gebied van duurzaamheid.

Communicatie/betrokkenenparagraaf

N.v.t.

Relatie met andere besluitvorming/andere projecten

N.v.t.

Vervolgprocedure/evaluatie

Na vaststelling van dit voorstel zal gestart worden met de uitvoering van de in het beheerplan beschreven stappen in overeenstemming met de opgestelde planning. Ook zal op basis van het beheerplan de Voorziening Groot Onderhoud worden geactualiseerd.

Het MJOP voor zwembad Jaspers is op dit moment nog onderhanden. Hiervoor volgt een apart voorstel.

Winterswijk, 24 februari 2026

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,

de burgemeester,

B. Freriks-ten Hagen

A.M.M. Jetten