Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	1427622
Portefeuillehouder:	René Smits

Onderwerp

Verduurzamen maatschappelijk vastgoed.

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. Het geactualiseerde verduurzaamd meerjarenonderhoudsplan voor het gemeentelijk vastgoed voor de periode 2027-2036 (bijlage 1) vast te stellen.
2. De in het DMJOP opgenomen investeringen voor de planperiode 2027-2036 per jaarschijf beschikbaar te stellen (bijlage 3).
3. De jaarlijkse dotatie aan de voorziening groot onderhoud gemeentelijk vastgoed met ingang van 1 januari 2027 vast te stellen op € 470.000 per jaar.
4. De derde wijziging van de begroting 2027 vast te stellen (bijlage 4).

Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Inleiding

De gemeente is verantwoordelijk voor het planmatig, veilig en doelmatig in stand houden van haar vastgoed. Het DMJOP (Duurzaam MeerJaren OnderhoudsPlan) geeft voor de periode 2027-2036 inzicht in het noodzakelijke contract- en dagelijks onderhoud, het groot onderhoud en de vervangingsinvesteringen, waarbij wordt verduurzaamd op natuurlijke vervangingsmomenten. Het DMJOP's is opgesteld met als uitgangspunt een aardgasvrije vastgoedportefeuille in 2050, in lijn met de nationale klimaatdoelstellingen en de afspraken uit het Klimaatakkoord van Parijs. Daarbij worden maatregelen beoordeeld volgens de principes van de Trias Energetica: eerst het beperken van de energievraag, vervolgens het maximaal benutten van duurzame energiebronnen en tenslotte het zo efficiënt mogelijk inzetten van fossiele energie waar dit nog noodzakelijk is. Daarnaast wordt waar mogelijk aansluiting gezocht bij klimaatadaptieve maatregelen. Daarmee vormt het plan de basis voor de uitvoering, de financiële planning en de benodigde omvang van de voorziening groot onderhoud.

Met dit voorstel wordt de onderhoudsopgave voor de komende tien jaar bestuurlijk en financieel verankerd. De raad stelt hiermee de kaders vast waarbinnen het college het onderhoud uitvoert en jaarlijks over de voortgang en financiële gevolgen rapporteert.

Beoogd resultaat

Een actueel en financieel uitvoerbaar onderhoudskader voor het gemeentelijk vastgoed, waarmee:

- de gebouwen veilig, functioneel en in een passende verduurzaamde staat van onderhoud blijven;
- onderhoud en investeringen planmatig en op het juiste moment worden uitgevoerd;
- grote schommelingen in de jaarlijkse lasten zoveel mogelijk worden beperkt;
- de voorziening gedurende de gehele planperiode toereikend blijft;
- de raad periodiek inzicht houdt in de onderhoudsopgave, risico's en financiële ontwikkeling.
- Middels de verduurzamingsmaatregelen de jaarlijkse energiekosten te reduceren danwel minder dan trendmatig te verhogen.

Argumenten

1.1 Een actueel DMJOP ondersteunt doelmatig vastgoedbeheer

Door onderhoud tijdig te plannen, kan de gemeente werkzaamheden bundelen, onverwachte uitgaven beperken en de continuïteit van het gebruik van de gebouwen ondersteunen. Het DMJOP biedt hiervoor een samenhangend afwegingskader voor de periode 2027-2036.

1.2 Vaststelling geeft een rechtmatige en controleerbare financiële basis

De geplande onderhoudsuitgaven en investeringen worden met dit besluit bestuurlijk vastgesteld. Hierdoor kunnen de uitgaven worden opgenomen in de begroting en kan de uitvoering plaatsvinden binnen de door de raad gestelde kaders.

1.3 Het DMJOP biedt ruimte voor periodieke actualisatie

Technische staat, gebruik, prijsontwikkeling en beleidskeuzes kunnen gedurende de planperiode wijzigen. Daarom wordt de uitvoering jaarlijks gemonitord en wordt het DMJOP periodiek integraal geactualiseerd. Materiële financiële afwijkingen worden via de reguliere P&C-cyclus aan de raad voorgelegd.

1.4 Verduurzamingsmaatregel

Bij de voorbereiding van onderhoudswerkzaamheden wordt beoordeeld of verduurzamingsmaatregelen doelmatig kunnen worden gecombineerd met natuurlijke vervangingsmomenten. De afweging vindt

plaats op basis van de resterende gebruiksduur van het pand, de gemeentelijke vastgoedstrategie, wettelijke verplichtingen, beschikbare middelen en de verwachte maatschappelijke en financiële effecten.

1.5 Verduurzamen op natuurlijk vervangingsmomenten

Door verduurzamingsmaatregelen zoveel mogelijk te koppelen aan natuurlijke vervangingsmomenten van bouwkundige en installatietechnische onderdelen, worden extra investeringen en kapitaalvernietiging voorkomen. Hierdoor kan de gemeente stapsgewijs toewerken naar een aardgasvrije vastgoedportefeuille in 2050.

1.6 *Voor panden met een onzekere toekomst wordt terughoudend omgegaan met investeringen*
Een deel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille kent een onzekere toekomst vanwege lopende beleidsontwikkelingen, herhuisvestingsvraagstukken, mogelijke verkoop of voorgenomen herontwikkeling. Na het vaststellen van het accomodatiebeleid wordt het DMJOP hierop aangepast.

2.1 Investeringen worden per jaarschijf inzichtelijk gemaakt

De vervangingsinvesteringen zijn afzonderlijk opgenomen en toegerekend aan het jaar waarin uitvoering is voorzien. De daaruit voortvloeiende kapitaallasten worden verwerkt in de begroting en meerjarenraming.

2.2 Subsidie benutting
De gemeente zet actief in op het verwerven van subsidies voor de uitvoering van onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen. De geraamde subsidieopbrengsten worden als taakstelling opgenomen, zodat een deel van de investeringsopgave kan worden gedekt uit externe middelen. Hiermee wordt voorkomen dat de volledige investeringslast ten laste komt van de gemeentelijke begroting.

3.1 De voorziening egaliseert de lasten van groot onderhoud

De uitgaven voor groot onderhoud verschillen per jaar. Door een stabiele jaarlijkse dotatie aan de voorziening worden deze schommelingen opgevangen. Uitgangspunt is dat de voorziening gedurende de volledige planperiode niet negatief wordt en voldoende dekking biedt voor de geplande werkzaamheden.

Kanttekeningen

1.1 Verduurzaming vraagt een afzonderlijke bestuurlijke afweging

Een DMJOP richt zich in de basis op instandhouding. Verduurzamingsmaatregelen worden meegenomen op natuurlijke vervangingsmomenten, wanneer zij technisch logisch en financieel passend zijn. Maatregelen die leiden tot aanvullende investeringen of structurele lasten worden afzonderlijk ter besluitvorming voorgelegd.

1.2 Werkelijke kosten kunnen afwijken

Prijsontwikkelingen, aanbestedingsresultaten, onvoorziene gebreken en wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen leiden tot afwijkingen. Deze risico’s worden gevolgd binnen de reguliere rapportagemomenten. Waar nodig wordt een voorstel tot bijstelling voorgelegd.

1.3 Verkoop of functiewijziging beïnvloedt het plan

Wanneer vastgoed wordt verkocht, gesloopt of anders wordt ingezet, worden de onderhoudsplanning en de financiële gevolgen aangepast. De effecten worden verwerkt via de P&C-cyclus of een afzonderlijk raadsvoorstel.

1.4 Dagelijks onderhoud is bijgesteld

Het dagelijks onderhoud is ten opzichte van het beheerplan financieel bijgesteld. De jaarlijkse uitgaven van de jaren 2023 tot en met 2025 zijn genivelleerd en geven een gemiddelde voor het dagelijks onderhoud binnen het beheerplan 2027-2036.

1.6 Uitsluiting specifieke investeringen
Omdat voor sporthal Theereheide (in combinatie met het Elde College) een separate kredietaanvraag wordt gedaan, zijn deze niet meegenomen in dit DMJOP voor de investering. Met het dagelijks onderhoud is wel rekening gehouden. Daarnaast is momenteel nieuwbouw voor BMC in voorbereiding/realisatie. Omdat hiervoor nog geen DMJOP opgesteld is, zijn ook de onderhoudsgelden van dit gebouw niet opgenomen in voorliggend voorstel. Deze worden opgesteld en verwerkt zodra de nieuwbouw is opgeleverd, daarnaast zal het gelijktijdig de kantine van de korfbalclub aan de gemeente overgedragen worden.

1.7 Beschikbare middelen blijven inzetbaar voor toekomstige (nieuw)bouw
Voor gebouwen waarvan de levensduur nog beperkt is, wordt terughoudend omgegaan met geplande investeringen. Hierdoor blijven wat financiele middelen beschikbaar die kunnen worden betrokken bij de verdere uitwerking en realisaties van de toekomstige plannen.

1.8 Voor een aantal gebouwen binnen het DMJOP is de toekomstige functie of inzet nog niet definitief bepaald.
In samenhang met het op te stellen accommodatiebeleid wordt op korte termijn beoordeeld welke rol deze gebouwen op langere termijn vervullen. Op basis van deze uitkomsten kan worden besloten bepaalde investeringen of planmatig onderhoud te heroverwegen of uit te stellen. Eventueel hiervoor gereserveerde middelen kunnen daardoor geheel of gedeeltelijk vrijvallen.

4.1 Intrekken huidige begroting
Met het vaststellen van de derde wijziging op de begroting van 2027 vloeien de huidige beschikbaar gestelde middelen terug naar de algemene reserve.

Financiën

De financiële uitwerking van het DMJOP 2027-2036 (bijlage 2) is gebaseerd op de volgende uitgangspunten.

- prijspeil: 2026;
- jaarlijkse indexatie conform de begrotingsuitgangspunten 2027;
- btw-behandeling: conform de fiscale kwalificatie per object en activiteit;
- afschrijvingstermijnen: conform de geldende nota activeren, afschrijven en rente 2024 waarbij is uitgegaan van de afschrijvingstermijn van 20 jaar (renovatie investering). Bij de daadwerkelijke uitvoering van de betreffende investering wordt de dan geldende afschrijftermijn gehanteerd.
- rekenrente conform de begrotingsuitgangspunten 2027;
- beginstand voorziening per 1 januari 2026: € 1.440.569;
- jaarlijkse dotatie aan de voorziening: € 470.000;
- totale investeringen 2027-2036: € 9.770.500.

De financiële uitwerking van het DMJOP 2027-2036 betekent het volgende voor de begroting:

- Het dagelijks onderhoud stijgt gemiddeld met € 79.000 naar een gemiddelde per jaar van € 471.000;
- De storting in de voorziening gemeentelijke gebouwen bedraagt gemiddeld € 470.000 en neemt daarmee jaarlijks met € 122.000 toe;
- De kapitaallasten als gevolg van investeringen bedragen gemiddeld € 360.000 ; rekening houdend met de taakstelling, worden de gemiddelde kapitaallasten € 306.000.

Per saldo betekent dit dat het DMJOP 2027- 2036 gemiddeld jaarlijks € 77.000 meer budget vraagt dan het huidige MJOP. Wij stellen voor deze middelen beschikbaar te stellen vanuit de algemene middelen.

In de bijgevoegde derde wijziging van de begroting 2027 zijn de werkelijke bedragen per jaar opgenomen.

De volledige financiële doorrekening, inclusief de ontwikkeling van de voorziening, de onderhoudslasten, investeringen en kapitaallasten per jaar, wordt opgenomen in de financiële bijlage. Uit die doorrekening moet blijken dat de voorziening gedurende de planperiode toereikend blijft. De aanvullende jaarlijkse budgetbehoefte en de daaruit voortvloeiende lasten worden gedekt uit de algemene middelen van de gemeente.

De kapitaallasten voortvloeiend uit de beschikbaar gestelde kredieten 2028-2031 van jaarlijks € 1.500.000, worden deels ingezet voor de exploitatielasten van het betreffende jaar.

Uitvoering

Na vaststelling voert het college het DMJOP uit binnen de beschikbaar gestelde budgetten en kredieten. Jaarlijks wordt de planning geactualiseerd op basis van inspecties, gebruiksontwikkelingen en gerealiseerde kosten. Afwijkingen met een materieel financieel of beleidsmatig gevolg worden via de P&C-cyclus aan de raad gemeld.

Communicatie

Na besluitvorming worden de betrokken gebruikers, huurders en beheerders geïnformeerd over werkzaamheden die gevolgen hebben voor de bereikbaarheid, bedrijfsvoering of het gebruik van gemeentelijke gebouwen. De communicatie wordt afgestemd op de aard en planning van de werkzaamheden.

Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Bijlagen

1. DMJOP maatschappelijk vastgoed 2027-2036;
2. Financiële doorrekening DMJOP 2027-2036;
3. Meerjarig investeringsoverzicht 2027-2036;
4. Begrotingswijziging 2027-3.

Sint-Michielsgestel, 3 november 2026
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,	de burgemeester,
P.W.M. Geurts	E. Smid

Ter inzage

Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsbesluit

Registratienr.:	1427622
Portefeuillehouder:	René Smits

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 november 2026;

en gehoord de beraadslaging in de oordeelsvormende commissievergadering Leefomgeving en Duurzaamheid van 13 oktober 2026

Besluit

1. Het geactualiseerde verduurzaamd meerjarenonderhoudsplan voor het gemeentelijk vastgoed voor de periode 2027-2036 (bijlage 1) vast te stellen.
2. De in het DMJOP opgenomen investeringen voor de planperiode 2027-2036 per jaarschijf beschikbaar te stellen (bijlage 3).
3. De jaarlijkse dotatie aan de voorziening groot onderhoud gemeentelijk vastgoed met ingang van 1 januari 2027 vast te stellen op € 470.000 per jaar.
4. De derde wijziging van de begroting 2027 vast te stellen (bijlage 4).

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 9 december 2026;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier, de voorzitter,

D.S.J. Thissen E. Smid