



Gemeente
Sliedrecht

GEMEENTE SLIEDRECHT

BEHEERPLAN ONDERHOUD VASTGOED 2025-2028



Gemeente
Sliedrecht

Colofon

Beheerplan onderhoud vastgoed 2025-2028

Gemeente Sliedrecht
Industrieweg 11
3361 HJ Sliedrecht

Samenstelling:

Informatie:

telefoon	14 0184
e-mail	gemeente@sliedrecht.nl
website	www.sliedrecht.nl

15 april 2025



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
2	KADERS EN UITGANGSPUNTEN	5
	Kern- en "niet kern" portefeuille	5
	Specifieke uitwerkingen	5
	Verduurzaming vastgoed	5
	Voldoen aan wettelijke eisen en richtlijnen	6
	Technisch beheer en onderhoud van gemeentelijk vastgoed waarborgen	6
	Onderhoud en onderhoudsniveau	6
	Beheerplan in relatie tot te realiseren projecten	7
	BBV	7
3	REGULIERE BEHEERSITUATIE	8
	Evaluatie en actualisatie van de kern- en "niet kern" portefeuille	8
	Meerjarig onderhoud vaststellen: Jaarlijkse onderhoudsplanning op basis van MJOP's	8
	Planmatig onderhoud	8
	Correctief onderhoud	8
	Preventief onderhoud	9
	Wettelijke verplichtingen	9
	Investerings (verduurzamen en toevoegingen panden)	9
	Verduurzamen	9
4	FINANCIËN	10
	Onderbouwing van de kosten	10
	Totale onderhoudslasten kernportefeuille 2025-2028	11
	Onderhoudslasten "niet kern" portefeuille 2025-2028, gedetailleerde opstelling per jaar	11
	Kostenraming: Voorzieningen en dekking vanuit begroting groot onderhoud	11

Bijlagen:

- Bijlage 1 - Hoofdstuk 7 Onderhoud materiële vaste activa uit de notitie materiële vaste activa november 2019 BBV
- Bijlage 2 - 20210524-Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030



1 Inleiding

In 2024 is het beheerplan 2021-2024 geüpdatet naar een nieuwe versie namelijk Beheerplan onderhoud vastgoed 2025-2028.

Dit Beheerplan onderhoud vastgoed 2025-2028 is mede vastgesteld op basis van de nota Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030. Het Onderhoudsbeleidskader dient als leidraad voor de uitwerking van dit Beheerplan. Beide documenten – het Onderhoudsbeleid en het Beheerplan- zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Een cruciaal aspect in het beheerplan is het jaar 2026, dat wordt aangeduid als het 'Ravijnjaar'. In dit jaar worden significante uitdagingen verwacht op het gebied van onderhoudsfinanciering. Om hierop te anticiperen, is Team Vastgoed belast met het uitvoeren van een onderzoek naar mogelijke kostenbesparingen voor de komende jaren.

Daarnaast is de wens uitgesproken om de meerjarenonderhoudsbegrotingen niet langer te beperken tot een periode van vier jaar, zoals in het beheerplan 2025-2028, maar uit te breiden naar een horizon van circa 10 jaar. Dit zorgt voor een robuuster financieel perspectief en een betere langetermijnplanning. De begroting zal jaarlijks worden geactualiseerd om de meest actuele cijfers te integreren en effectief toe te passen binnen het beleid.

Een stukje geschiedenis van het beleid voor 2020

Op basis van de oude beleidsnotitie "*Onderhoud: alleen als het nodig is*" is ruim 15 jaar lang tot 2020 het onderhoud met de rem erop uitgevoerd. Als er wat aan de hand was, werd ingegrepen. Preventief of planmatig onderhoud was tot 2020 niet aan de orde. De jaarlijkse dotatie was structureel te laag om de vastgoedportefeuille goed op orde te houden en de kwaliteit is daarmee structureel achteruitgegaan over de hele linie. Dat heeft geleid tot forse achterstanden in het onderhoud en gaf uiteindelijk zelfs problemen om nog te voldoen aan de nodige wettelijke vereisten.

De raad heeft echter bij de vaststelling van het Integraal Accommodatiebeleid Plan (IAP) in 2017 gevraagd om een herijking van dit onderhoudsbeleid. Daaruit is de nota Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030 ontstaan, met als werktitel 'van curatief naar preventief'. Deze nota Onderhoudsbeleid is samen met het Beheerplan integraal opgeleverd in april 2021.

Recent is de Accommodatievisie vastgesteld, waarin een afwegingskader is opgenomen dat extra ondersteuning biedt aan Team Vastgoed. Daarnaast bevat deze visie aanvullende richtlijnen ter versterking van de bestaande beleidskader Onderhoudsbeleid Vastgoed 2021-2030.



2 Kaders en uitgangspunten

Kern- en "niet kern" portefeuille

De gemeente kent 2 type portefeuilles namelijk:

De Kernportefeuille:

dit zijn objecten die de gemeente langjarig wil inzetten voor maatschappelijke doelen en voor de eigen ambtelijke en bestuurlijke huisvesting. Hiervoor is voorzien in het plegen van groot onderhoud en in klein dagelijks onderhoud.

De "niet kern" portefeuille:

dit betreffen objecten waarvan is besloten dat er geen groot onderhoud en klein dagelijks onderhoud wordt uitgevoerd. Een deel van deze panden zullen binnen de beheerperiode 2025-2028 worden afgestoten door verkoop, sloop of (her)ontwikkeling. Er is een post calamiteitenonderhoud opgenomen om noodzakelijk onderhoud te kunnen dekken.

Specifieke uitwerkingen

De nota Onderhoudsbeleid 2021-2030 geeft de specifieke kaders vanuit wet- en regelgeving aan, zoals bijvoorbeeld met betrekking tot asbest, brandveiligheid, veiligheidskeuringen elektrotechnische installaties, legionella beheerplannen en verduurzaming. Sinds maart 2020 zijn door het aanscherpen van maatregelen ter voorkoming van de verdere verspreiding van COVID-19 ook de RIVM-richtlijnen van belang (te denken valt dan aan het borgen van voldoende luchtkwaliteit en de 'luchtverversing' in publieke ruimten en ambtelijke en bestuurlijke huisvesting).

Verduurzaming vastgoed

Voor diverse werkzaamheden in het regulier onderhoudsproces wordt rekening gehouden met duurzame vervangingen, conform wet- en regelgeving. In het reguliere beheer wordt bij vervangingswerkzaamheden direct gekozen voor duurzame opties. Daaraan ligt ook regelgeving aan ten grondslag vanuit de zogenaamde Erkende Maatregelen Lijst (EML). Daarin staat bijvoorbeeld dat bestaande TL-verlichting niet meer vervangen mag worden door andere TL-verlichting, maar direct door duurzame LED-verlichting.

Om de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs te realiseren, zijn binnen Europa bindende afspraken gemaakt. Het belangrijkste doel is om de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% te reduceren ten opzichte van 1990. In de Nederlandse Klimaatwet is deze doelstelling verhoogd naar 55%. Voor 2050 geldt de ambitie om de uitstoot van broeikasgassen met 95% te verminderen.

Impact op gemeentelijk vastgoed

Deze nationale en internationale doelstellingen hebben ook gevolgen voor het gemeentelijk vastgoed. Omdat de exacte CO₂-uitstoot van het vastgoed in 1990 onbekend is, wordt in de routekaart gewerkt met nieuwe doelstellingen op basis van de huidige uitstoot, waarbij rekening wordt gehouden met reeds behaalde reducties.

Het uitgangspunt is dat alle wettelijk verplichte maatregelen (Erkende Maatregelen) zo spoedig mogelijk worden geïmplementeerd. Daarnaast wordt ingezet op het benutten van natuurlijke momenten, zoals renovaties en groot onderhoud, om grootschalige emissiereducties te realiseren. Tot 2030 ligt de focus hierbij op de Grote Vier-projecten, die naar verwachting een aanzienlijke bijdrage leveren aan het behalen van de doelstellingen.

Ambitie richting 2050

Met het oog op 2050 is de ambitie om alle gemeentelijke gebouwen minimaal te laten voldoen aan de Paris Proof-norm. Dit betekent dat de uitstoot per pand niet hoger mag zijn dan wat verantwoord is binnen de



duurzaamheidsdoelstellingen, uitgaande van een volledig duurzaam ingekocht restverbruik.

De routekaart biedt een gedetailleerd overzicht per pand, inclusief de minimale te behalen doelen en de geraamde investeringskosten.

Voldoen aan wettelijke eisen en richtlijnen

In de nota Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030 is uitgewerkt welke (wettelijke) kaders en uitgangspunten gelden voor het Beheerplan onderhoud vastgoed 2025-2028. In het Bouwbesluit 2012 staan de landelijke minimeisen, waar gebouwen en bouwwerken technisch aan moeten voldoen. Een bestaand vastgoedobject moet daaraan voldoen (minimum vereisten) of aan strengere of aanvullende eisen die zijn gesteld op het moment dat (ver)bouw heeft plaatsgevonden. Dan kan dus een aanvullend zogenaamde 'rechtens verkregen' of bouwvergunningsniveau van toepassing zijn.

Technisch beheer en onderhoud van gemeentelijk vastgoed waarborgen

Het Beheerplan Onderhoud Vastgoed 2025-2028 biedt een gestructureerd overzicht van het technisch beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed van de gemeente Sliedrecht, evenals de bijbehorende financiële middelen. Dit beheerplan richt zich primair op de periode 2025-2028, maar is financieel onderbouwd met een doorkijk naar de meerjarenonderhoudsplannen (MJOP) die in 2024 zijn opgesteld en een looptijd hebben van 20 jaar (2025-2044).

Dit beheerplan is gebaseerd op de Nota Onderhoudsbeleid Vastgoed 2021-2030, waarin de uitgangspunten en beleidskaders zijn vastgelegd. Deze nota vormt het fundament voor de vertaling van onderhoudsdoelstellingen naar de jaarlijkse financiële lasten die het beheer van de vastgoedportefeuille met zich meebrengt.

Voor het cluster Vastgoed fungeert het Beheerplan als een leidraad voor het gestructureerd en planmatig uitvoeren van het beheer en onderhoud van de vastgoedobjecten binnen haar portefeuille. Daarnaast biedt het inzicht en verantwoording over de inzet van financiële middelen: welke objecten worden onderhouden en welk type onderhoud wordt uitgevoerd.

Onderhoud en onderhoudsniveau

Het Onderhoudsbeleid 2021-2030 richt zich primair op het langjarig technisch op orde houden van de kernportefeuille. Er is bepaald dat de onderhoudskwaliteit gebaseerd wordt op de NEN 2767, conditiescore 3. Conditiescore 3 betekent dat het object in acceptabele staat is, maar dat er wel onderhoud uitgevoerd moet worden om toekomstige problemen te voorkomen. Dit is ook opgenomen in het Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030 en de basis geworden voor het Beheerplan onderhoud vastgoed 2021-2024 als zowel het herijkte Beheerplan onderhoud vastgoed 2025-2028. Deze norm vormt de basis voor de meerjarenonderhoudsplannen (MJOP) en de uitvoering van zowel planmatig als preventief onderhoud.

Voor de niet-kernportefeuille geldt een afwijkende onderhoudsnorm, namelijk het behoud van de status 'wind- en waterdicht'. Dit komt voort uit het voornemen om deze objecten op korte termijn af te stoten.

Het Beheerplan Onderhoud Vastgoed 2025-2028 vormt de operationele leidraad voor het uitvoeren van periodiek gepland groot onderhoud. De geformuleerde beheer- en onderhoudsbehoeften worden verwerkt in de jaarlijkse onderhoudsplanning, waarmee de onderhouds- en instandhoudingsstrategie voor de vastgoedportefeuille wordt bepaald.

Binnen het beheerplan kunnen jaarlijkse actualisaties plaatsvinden om in te spelen op wijzigingen in



de onderhoudsbehoeften. Indien noodzakelijk worden deze aanpassingen doorgevoerd volgens de procedure zoals vastgelegd binnen de kaders van de financiële verordening.

Beheerplan in relatie tot te realiseren projecten

Het Beheerplan Onderhoud Vastgoed 2025-2028 staat niet op zichzelf, maar bouwt voort op eerder vastgestelde plannen die nog steeds relevant zijn in 2025. De uitvoering van het beheerplan volgt in principe de MJOP's voor alle vastgoedobjecten, met uitzondering van twee specifieke projecten.

Voor Doctor Langeveldplein 30 (Raadhuis) en Industrieweg 11-13 (Gemeentekantoor) geldt dat de budgetten voor planmatig onderhoud niet zijn opgenomen in de voorziening onderhoud, maar zijn toegevoegd aan de respectieve projectbudgetten. Daarnaast zijn de budgetten voor groot onderhoud in de nieuwe begroting verschoven, op basis van de standaard onderhoudscyclus vanaf 2025. Deze aanpassing voorkomt tekorten in de begroting op de lange termijn.

De budgetten voor de planmatige werkzaamheden aan sporthal De Valk zijn uit het beheerplan verwijderd, omdat dit pand wordt gesloopt. Voor de nieuw te realiseren IKC De Valk is bestuurlijk akkoord gegeven. Zodra dit gebouw gereed is, wordt het toegevoegd aan het MJOP.

BBV

Er is getoetst aan de notitie materiële vaste activa vooral hoofdstuk 7) BBV (Besluit Begroting en Verantwoording), met name de artikelen 9 lid 2 (onderdeel c paragraaf onderhoud kapitaalgoederen), 44 (groot onderhoud ten laste van een onderhoudsvoorziening ter egalisatie), 12 lid 1 (categorieën kapitaalgoederen), 55 lid 1 (toelichting per voorziening) en notitie materiële vaste activa. In de bijlage is de relevante tekst uit hoofdstuk 7 (onderhoud materiële vaste activa) van de notitie materiële vaste activa opgenomen.



3 Reguliere beheersituatie

Evaluatie en actualisatie van de kern- en "niet kern" portefeuille

Per 1 januari 2024 omvat de vastgoedportefeuille waar dit Beheerplan betrekking op heeft in totaal 56 vastgoedobjecten. Daarvan zijn 26 objecten benoemd als kernobject. Daarvan zijn 25 objecten in eigendom en is één object gehuurd. Er zijn 30 objecten benoemd als strategisch.

De kernobjecten zijn opgenomen in de Bijlage: "*Kernportefeuille*". Een aantal strategische objecten staat op de nominatie om te worden afgestoten (verkopen, slopen of herontwikkelen). Deze zijn opgenomen in de Bijlage: "*niet kern*" portefeuille".

Onderwijshuisvesting

De onderwijshuisvesting maakt sinds 1 januari 2015 geen deel meer uit van de vastgoedportefeuille. Zij zijn overgedragen aan de betreffende schoolbesturen, voor zolang de gebouwen voor het geven van onderwijs worden gebruikt. Dit is geborgd IHP Integraal Huisvestingsplan voor onderwijs.

Meerjarig onderhoud vaststellen: Jaarlijkse onderhoudsplanung op basis van MJOP's

Bij het opstellen van het Beheerplan Onderhoud Vastgoed 2025-2028 is gebruikgemaakt van de reeds ingevoerde meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) voor 16 van de 25 eigendomsobjecten. Deze objecten vormen de grootste en meest essentiële onderdelen van de kernportefeuille.

De kernportefeuille omvat in totaal 26 objecten, inclusief één gehuurd pand: Bonkelaarplein. Omdat dit pand casco is gehuurd, is de gemeente verantwoordelijk voor het merendeel van de onderhoudswerkzaamheden, met uitzondering van het onderhoud aan het casco en de buitenschil van het gebouw.

Om de onderhoudsplanung actueel en toekomstbestendig te houden, is in 2024 besloten het MJOP voor de 16 kernobjecten te actualiseren.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud omvat alle onderhoudsactiviteiten die gedurende de levensduur van een vastgoedobject noodzakelijk zijn om het optimaal te kunnen blijven inzetten voor de beoogde functies en doelen. De toekomstige onderhoudsactiviteiten worden vastgelegd in meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's), binnen de kaders van het Onderhoudsbeleid.

Jaarlijks worden de uitgevoerde werkzaamheden geregistreerd en afgerond in Wish. Daarnaast wordt op basis van de actuele onderhoudsstatus en -behoeften een nieuw jaarplan opgesteld voor het planmatig onderhoud in het daaropvolgende jaar.

Correctief onderhoud

Correctief onderhoud is niet gepland onderhoud aan gebouwen en installaties waarvan, om vervolgschade, inbreuk op het gebruiksgenot of ernstige hinder, overlast of gevaar te voorkomen, de uitvoering geen uitstel toelaat. Het doel is het onderdeel binnen de afgesproken tijd, snel en efficiënt terug te brengen in een staat waarin het aan de verlangde functie kan voldoen. De aanleiding kan een reparatieverzoek van gebruiker, passant of een inspectie zijn. Voor dit onderhoud zijn in de begroting stelposten opgenomen om deze kosten te kunnen dekken (zie hoofdstuk 4)



Preventief onderhoud

Preventief onderhoud is gericht op het veelal preventief onderhouden van met name technische installaties op basis van contractafspraken met externe leveranciers. De looptijd van dergelijke onderhoudscontracten is variabel, maar de periode van uitvoering is in de regel kort-cyclisch (jaarlijks of tweejaarlijks). Het betreft vooral preventief onderhoud en keuringen van installatietechnische componenten als liften, (nood)verlichting, cv-installaties, ventilatie-installaties, hydrofoorinstallaties, communicatieapparatuur enzovoort.

Contractonderhoud wordt gemonitord door het toevoegen van een regel contractonderhoud in WISH en er zal periodiek op worden gecontroleerd.

Alle onderhoudscontracten aangaande E+W-installaties zijn in 2024 opnieuw in de markt gezet. Uitgangspunten voor de aanbesteding zijn reeds uitgezet.

Calamiteiten onderhoud

Calamiteitenonderhoud wordt met name toegepast bij situaties waarbij het noodzakelijk is op korte termijn herstelwerkzaamheden uit te voeren, ook daadwerkelijk gehandeld kan worden. Dit onderhoud is alleen toegepast in de "niet kern" portefeuille

Wettelijke verplichtingen

Om aan de huidige wet- en regelgeving te kunnen (blijven) voldoen, is nodig om de gebruiksfunctie en behoefte per object te bepalen. Ook is het nodig om specifieke kenmerken van diverse installaties inzichtelijk te krijgen om te bepalen welke verplichtingen hierbij horen. De wettelijke verplichtingen komen in enkele opzichten overeen met de verduurzamingslag welke de gemeente zal moeten maken, echter kunnen deze niet in alle gevallen gecombineerd worden.

In VPcontrole wordt bijgehouden aan welke bouwdelen wettelijke onderhoudswerkzaamheden verplicht zijn. Er zit een signaleringsfunctie in de software wanneer er niet voldaan wordt aan de eisen.

Team Vastgoed krijgt hiervan een signaal. Onderhoudspartijen worden gecontracteerd om deze wettelijke onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.

Investerings (verduurzamen en toevoegingen panden)

Dit betreft alle kosten en met name specifieke investeringen met betrekking tot het verduurzamen van de huidige vastgoedportefeuille. Gezien dit vaak gepaard gaat met hoge kosten, zowel als in de onderzoeksfase als de uitvoering, is het raadzaam hier een aparte kostenpost voor inzichtelijk te hebben. Investerings worden buiten het MJOP gedaan, eventuele aanpassingen in onderhoud door investeringen worden jaarlijks geactualiseerd.

Verduurzamen

In 2024 is, in samenwerking met de provincie Zuid-Holland, gestart met de ontwikkeling van een nieuwe routekaart verduurzaming. De uitkomsten van dit onderzoek worden, zodra het rapport gereed is, toegevoegd aan de begroting en afzonderlijk gekwantificeerd.

Het doel van deze routekaart is om inzicht te verkrijgen in de benodigde investeringen en de verwachte energiebesparingen, zodat een effectieve en doelgerichte verduurzamingsstrategie kan worden ontwikkeld.



4 Financiën

De kosten die zijn gemoeid met het onderhoud en technisch beheer van de vastgoedportefeuille moeten financieel worden verantwoord. De vastgoedportefeuille vertegenwoordigt als kapitaalmiddel in de regel een aanzienlijke financiële waarde, waar op een zorgvuldige manier mee om dient te worden gegaan. Inzicht in de kosten van instandhouding en daarbij geprognostiseerde ontwikkelingen op lange termijn zijn daartoe onontbeerlijk.

Onderbouwing van de kosten

Het kwantificeren van de kosten voor het onderhouden van de vastgoedobjecten in de Kern- en de "niet kern" portefeuille gedurende de gehele Beheerperiode 2025 – 2028 is samengevat in de twee onderstaande tabellen. Er worden verschillende soorten onderhoud onderscheiden, waar op twee manieren de dekking voor is geregeld: ofwel vanuit de Voorziening onderhoud, ofwel vanuit de Begroting (exploitatiekosten).

KERNPORTEFEUILLE:

Groot onderhoud (Dekking vanuit de Voorziening Onderhoud)

- 1) Planmatig onderhoud: gebaseerd op MJOP's of kengetallen.

Klein onderhoud (Dekking vanuit de exploitatie)

- 2) Preventief onderhoud:

- 3) Correctief onderhoud:

Voor het dagelijks onderhoud is uitgegaan van het kengetal van € 3,00 /m2 bvo. Dit is onder andere gebaseerd op de huidige staat van onderhoud van de objecten en de schaalgrootte van de totale vastgoedportefeuille.

- 4) Wettelijke verplichtingen:

"NIET KERN" PORTEFEUILLE

Calamiteiten onderhoud (Dekking vanuit de exploitatie)

- 5) Calamiteitenonderhoud:

Onderhoud wat gericht is op incidentele ingrepen bedoeld om een object 'wind en waterdicht' te houden en te blijven voldoen aan de minimale wettelijke vereisten (zie punt 4).

Op objectniveau kunnen de werkelijke kosten voor dagelijks calamiteitenonderhoud op jaarbasis de nodige variatie vertonen.

Investerings (verduurzamen en toevoegingen panden)

Bij een bestaand actief is sprake van een investeringen, indien de uitgaven ofwel leiden tot een significante kwaliteitsverbetering en/of leiden tot levensduurverlenging en/of aanpassingen betreffen om te voldoen aan wet- en regelgeving. Deze investeringen worden op de balans verantwoord. De lasten uit deze investeringen, zoals afschrijvingen, toegerekende rente en verzekeringen behoren tot de jaarlijkse exploitatiekosten. De voorziening Groot Onderhoud moet jaarlijks herzien worden op basis van deze investeringen.

Bewaking samenhang dekking twee grote projecten

De totale dekking voor deze twee grote projecten is deels door te onttrekken uit de voorziening voor groot onderhoudswerkzaamheden en deels vanuit beschikbare stelposten ter dekking van de kapitaalslasten voor de investeringen. En omdat de werkzaamheden en de financiering per project door elkaar heen loopt, kan het Beheerplan dus niet op zichzelf worden beoordeeld, maar alleen in samenhang met de uitvoering van deze 2 projecten.

De samenhang wordt bewaakt door het team Financiën en het cluster Vastgoed.



10-jaars gemiddelde

Voor het Beheerplan onderhoud vastgoed 2025 – 2028 wordt voor de berekeningen een doorkijk aangehouden van 4 jaar. Echter is het wenselijk te weten wat het gemiddelde onderhoudsbudget is voor een langere periode. Derhalve is een begroting van 10 jaar opgesteld.

Indexatie

De indexatie wordt vastgesteld in de kadernota, waarin het indexatiecijfer voor de gemeente wordt bepaald. Elk jaar stijgen dan de onttrekkingen uit de voorzieningen met de gerealiseerde inflatie. Hiermee is de dotatie aan de voorziening een afgeleide. De hoogte van de dotatie wordt op basis van de omvang van de voorziening aangepast daar waar nodig.

Op voorhand de inflatie meerjarig verwerken mag niet binnen de BBV, als een voorziening is gevormd.

Advieskosten

Vanwege de sterk fluctuerende advieskosten zijn deze niet inbegrepen in de kosten voor planmatig onderhoud. Wanneer Team Vastgoed constateert dat er groot onderhoud in projectvorm uitgevoerd moet gaan worden, (meer als renovatie), dan worden deze kosten op het project geboekt.

Totale onderhoudslasten kernportefeuille 2025-2028

De kosten voor het onderhouden van de gehele Kernportefeuille gedurende de beheerperiode 2025 – 2028 is samengevat in onderstaande tabel.

Tabel: Overzicht onderhoudsbehoefte Kernobjecten

Kernportefeuille	2025	2026	2027	2028
Klein onderhoud	249.496	254.304	244.126	269.488
Groot onderhoud	582.446	470.454	788.590	1.097.513
Totale onderhoudslasten per jaar*	831.942	724.758	1.032.716	1.367.001

Onderhoudslasten "niet kern" portefeuille 2025-2028, gedetailleerde opstelling per jaar

De kosten voor het onderhouden van de gehele "niet kern" portefeuille gedurende de beheerperiode 2025 – 2026 is samengevat in onderstaande tabel.

Tabel: Overzicht onderhoudsbehoefte "niet kern" objecten

"Niet kern" portefeuille	2025	2026	2027	2028
Calamiteitenonderhoud*	242.932	30.786	40.707	31.352

** Let wel: de totale benodigde behoefte aan financiële ruimte voor calamiteitenonderhoud is gebaseerd op de huidige portefeuille.*



Kostenraming: Voorzieningen en dekking vanuit begroting groot onderhoud

Inhaalslag

De kosten van het groot onderhoud fluctueren jaarlijks. Om deze schommeling in kosten op te vangen is er een voorziening groot onderhoud gebouwen ingesteld. Raadzaam is om altijd een jaar vooraf aan de uitvoeringsjaar, alles rond te hebben, of ten minste gestart te zijn met de voorbereidingen samen met de betreffende onderhoudspartij. De benodigde onttrekking aan de voorziening zal in de periode 2025-2028 enerzijds hoger zijn dan het gemiddelde om de inhaalslag van de conditie van de panden te kunnen bekostigen.

Structurele verhoging dotatie

Vanaf 2025 wordt een dotatie van € 898.308 voorgesteld. Ten opzichte van een dotatie van € 398.276 in 2024 betekent dit een verhoging van € 500.032.

Tabel: Overzicht voorziening groot onderhoud

Kernportefeuille	2025	2026	2027	2028	Cumulatief
Stand voorziening op 1/1	691.502	1.007.363	1.435.217	1.544.935	4.679.017
Dotatie aan voorziening	898.308	898.308	898.308	898.308	3.342.532
Onttrekking aan voorziening	-582.446	-470.454	-788.590	-1.097.513	-3.122.713
Resultaat	1.007.363	1.435.217	1.544.935	1.345.730	5.333.246

Kapitalisatie 2025-2035

Jaar	Onkosten	Dotatie	Saldo
2025	-582.446	898.308	1.007.363
2026	-470.454	898.308	1.435.217
2027	-788.590	898.308	1.544.935
2028	-1.097.513	898.308	1.345.730
2029	-697.754	898.308	1.546.285
2030	-2.135.508	898.308	309.085
2031	-978.668	898.308	228.725
2032	-794.815	898.308	332.218
2033	-479.383	898.308	751.143
2034	-735.189	898.308	914.262
2035	-1.273.978	898.308	538.592



Bijlagen:

- Bijlage 1 - Hoofdstuk 7 Onderhoud materiële vaste activa uit de notitie materiële vaste activa november 2019 BBV
- Bijlage 2 - 20210524-Onderhoudsbeleid vastgoed 2021-2030