gemeente Krimpenerwaard

Nr.: 1762594/1978620

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: **3 november 2026**

Onderwerp: **Beheerplan Vastgoed 2027-2041**

Portefeuillehouder: **L.G.I. Barth**

Datum: **8 september 2026**

Korte samenvatting
De raad wordt voorgesteld het Beheerplan vastgoed 2027-2041 vast te stellen. Het plan legt vast op welk kwaliteitsniveau de gemeente haar gebouwen de komende vijftien jaar onderhoudt en welk bedrag zij daarvoor jaarlijks reserveert.

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld om:

1. Het Beheerplan vastgoed 2027-2041 vast te stellen.

Inleiding
De gemeente is eigenaar van een vastgoedportefeuille die maatschappelijke functies huisvest: sport, cultuur, dienstverlening en erfgoed. Als eigenaar heeft de gemeente een zorgplicht en een financieel belang. Planmatig onderhoud is het instrument waarmee zij de waarde van dat vastgoed behoudt en de gebouwen veilig en gezond houdt voor de mensen die er gebruik van maken.

De raad stelde het huidige beheerplan vast in 2022 en bepaalde toen ook de jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening. Sindsdien is de portefeuille wezenlijk veranderd. Het nieuwe gemeentehuis, de nieuwe gemeentewerf en sporthal De Meent zijn opgeleverd en brengen nieuwe onderhoudsverplichtingen mee. De oude gemeentehuizen en werven verliezen hun functie en worden afgestoten. De verduurzaming van de portefeuille is voortvarend ter hand genomen. Voor sporthal De Walvis, zwembad De Hofstee en sport- en zalencentrum De Waard loopt een onderzoek naar de toekomst. En per 1 januari 2027 is de oprichting van een gemeentelijke sportorganisatie (SportBV) voorzien, wat gevolgen heeft voor de fiscale behandeling van de sportgebouwen.

Daar komt bij dat het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) voorschrijft dat een gemeente die een voorziening groot onderhoud aanhoudt, beschikt over een beheerplan van maximaal vijf jaar oud. Het plan uit 2022 loopt daarmee af. Actualisatie is dus zowel inhoudelijk als formeel nodig, en wel nu, zodat het nieuwe plan gelijktijdig met de begroting 2027 in werking kan treden.

Het Beheerplan vastgoed 2027-2041 beslaat het vastgoed waarvoor de gemeente zelf een beheer- en onderhoudsverantwoordelijkheid draagt. Onderwijshuisvesting, die via het Integraal Huisvestingsplan loopt, en gebouwen waarvan het onderhoud contractueel bij derden ligt, vallen erbuiten.

Beoogd resultaat
Een vastgoedportefeuille die tot en met 2041 op het afgesproken kwaliteitsniveau in stand blijft, met een onderhoudsvoorziening die aansluit op de werkelijke opgave: niet te laag, want dan ontstaan achterstanden en onveilige situaties, en niet te hoog, want dan liggen middelen vast die de gemeente elders nodig heeft. Concreet betekent dit dat de gemeente vanaf 2027 jaarlijks € 1.450.000 doteert aan de onderhoudsvoorziening en dat zij

bij elke actualisatie van het beheerplan, uiterlijk elke vijf jaar, aan de raad laat zien of dat bedrag nog toereikend is.

Argumenten

1.1 Het voorstel geeft uitvoering aan bestaand beleid en aan het BBV

Het beheerplan is de uitwerking van het onderhoudsbeleid dat de raad in 2022 heeft vastgesteld. Het uitgangspunt blijft ongewijzigd: de gemeente onderhoudt haar vastgoed planmatig op het afgesproken kwaliteitsniveau. Wat verandert, is de onderbouwing, die is geactualiseerd aan de hand van nieuwe onderhoudsplannen en de gewijzigde samenstelling van de portefeuille. Het BBV vereist bovendien een actueel beheerplan als onderbouwing van de onderhoudsvoorziening. Vaststelling door de raad borgt de bestuurlijke legitimatie van het kwaliteitsniveau en van de financiële kaders.

1.2 Het plan houdt de gebouwen veilig, bruikbaar en op niveau

Voor alle gebouwen in de portefeuille is een geactualiseerd meerjarenonderhoudsplan opgesteld. Daaruit volgt per gebouw welk onderhoud wanneer nodig is en wat dat kost. Het beheerplan vertaalt die plannen naar een jaarlijkse dotatie die het onderhoud voor de komende vijftien jaar dekt. Verenigingen, huurders en bezoekers merken hier in de praktijk niets van: het onderhoud gaat gewoon door zoals zij dat gewend zijn.

1.3 De gemeente is ver gevorderd met de verduurzaming van haar vastgoed

Op verduurzaming heeft de gemeente de afgelopen jaren stevig doorgepakt. Na afronding van de maatregelen die nu in uitvoering zijn, is ruim 62% van de portefeuille verduurzaamd. Het nieuwe gemeentehuis, de nieuwe gemeentewerf en sporthal De Meent zijn direct energiezuinig gerealiseerd. Bij de bestaande gebouwen koppelt de gemeente verduurzaming zoveel mogelijk aan natuurlijke onderhoudsmomenten: gaat het dak eraf, dan gaat de isolatie erin; wordt een installatie vervangen, dan komt er een duurzaam alternatief voor terug. Dat scheelt kosten, beperkt de overlast voor gebruikers en verlaagt de energierekening van de gemeente en van de verenigingen die in haar gebouwen zitten. Het beheerplan zet deze lijn door en houdt daarmee koers op een portefeuille die klaar is voor de toekomst.

1.4 Het plan reserveert voor onderhoud dat de gemeente ook daadwerkelijk uitvoert

Voor een deel van de portefeuille ligt al een bestuurlijk besluit: die gebouwen worden verkocht, gesloopt, gerenoveerd of vervangen. Het beheerplan maakt dat concreet door voor deze gebouwen een einddatum voor het planmatig onderhoud op te nemen. Tot die einddatum voert de gemeente het onderhoud gewoon uit, inclusief alles wat nodig is om het gebouw veilig en bruikbaar te houden. Wat vervalt, is het vooruit reserveren voor groot onderhoud in de jaren daarna, onderhoud dat aan deze gebouwen niet meer wordt uitgevoerd. Het onderhoudsniveau van de portefeuille verandert hierdoor niet. Wat verandert, is dat de reservering aansluit op wat er feitelijk staat te gebeuren.

1.5 De einddata volgen uit besluitvorming die al heeft plaatsgevonden

Dit voorstel bevat geen nieuw besluit over de toekomst van deze gebouwen. Voor de oude gemeentehuizen en werven geldt het eerder vastgelegde uitgangspunt oud voor nieuw: zij worden na ingebruikname van het nieuwe gemeentehuis en de nieuwe werf afgestoten. Daar is de toekomst dus bekend.

Voor De Walvis, De Hofstee en De Waard ligt dat anders. Daar heeft het bestuur besloten de toekomst te onderzoeken en dat onderzoek loopt nog. De uitkomst staat niet vast en dit voorstel loopt daar niet op vooruit. Wel is aannemelijk dat er binnen de looptijd van dit beheerplan een besluit valt. Vijftien jaar vooruit reserveren alsof dat besluit uitblijft, geeft een onrealistisch beeld van de opgave.

De gehanteerde termijnen zijn daarom ruim gekozen. Voor De Walvis is nog vijf jaar onderhoud opgenomen, tot en met 2031. Voor De Hofstee en De Waard nog acht jaar, tot en met 2034. Dat geeft ruimte voor het onderzoek, voor besluitvorming en voor realisatie. Tot die datum voert de gemeente het onderhoud gewoon uit. Voor de oude gemeentehuizen en werven sluit de termijn per gebouw aan bij de ontwikkeling die daar speelt.

Wijst het onderzoek uit dat een gebouw langer in gebruik blijft, dan wordt de onderhoudsbehoefte opnieuw geraamd en bij de eerstvolgende actualisatie verwerkt. Datzelfde geldt als het bestuur kiest voor renovatie of vervangende nieuwbouw.

1.6 De financiële gevolgen zijn al verwerkt in de begroting 2027
Bij het opstellen van de ontwerpbegroting 2027 is uitgegaan van de dotatie die uit dit beheerplan volgt. Dat is de meest voor de hand liggende aanname geweest: het beheerplan is de onderbouwing die het BBV voorschrijft en het college legt het gelijktijdig aan de raad voor. Zo sluiten het inhoudelijke kader en de middelen op elkaar aan. De raad blijft vrij in zijn afweging. Stelt de raad het beheerplan niet of gewijzigd vast, dan verandert de benodigde dotatie en wordt dat via een wijziging in de begroting verwerkt. Wat dat betekent, staat in de rubriek Alternatieven. Het beheerplan zelf vraagt geen aanvullend krediet en geen aanvullende dekking.

Kanttekeningen
1.1 Na renovatie of nieuwbouw ontstaat opnieuw een onderhoudsbehoefte
Kiest het bestuur later voor renovatie of vervangende nieuwbouw, dan vraagt het vernieuwde gebouw daarna weer onderhoud. De ruimte die nu ontstaat, is dus niet zonder meer permanent. Dat is echter geen argument om nu wel te blijven reserveren. Het BBV scheidt onderhoud en investeringen strikt: een integrale vervanging of ingrijpende renovatie wordt geactiveerd en gedekt uit een investeringsbudget, niet uit de onderhoudsvoorziening. Blijven reserveren voor groot onderhoud dat straks in dat krediet landt, zou tot dubbele dekking leiden. De onderhoudsbehoefte voor de nieuwe situatie wordt geraamd zodra het besluit er ligt en meegenomen bij de eerstvolgende actualisatie. Het risico is daarmee beheersbaar en het effect op de begroting inzichtelijk op het moment dat het speelt.

1.2 Voor drie recent opgeleverde gebouwen ontbreekt nog een definitief onderhoudsplan
Voor het nieuwe gemeentehuis (€ 145.000 per jaar), sporthal De Meent (€ 89.000 per jaar) en de nieuwe bibliotheek Schoonhoven (€ 20.000 per jaar) is gewerkt met onderbouwde schattingen, omdat de definitieve onderhoudsplannen nog worden opgesteld. De werkelijke behoefte kan hoger of lager uitvallen. Het gaat om nieuwe gebouwen met een beperkte onderhoudsbehoefte in de eerste jaren en om samen circa 17% van de totale dotatie. Het risico op een substantiële afwijking op korte termijn is daarmee klein. De onderhoudsplannen worden opgesteld en verwerkt bij de eerstvolgende actualisatie van het beheerplan.

1.3 De ramingen kennen prijspeil 2025 en prijzen kunnen verder stijgen
De onderhoudsplannen zijn opgesteld op prijspeil 2025. Prijzen voor bouw en installaties kunnen de komende jaren verder stijgen. Dit vraagt geen aanvullende maatregel. De begroting reserveert jaarlijks ruimte voor loon- en prijsstijgingen, waarmee de dotatie wordt geïndexeerd. Zo is de dotatie sinds 2022 ook meegegroeid, van € 1.380.000 naar € 1.636.000. Bij de eerstvolgende actualisatie wordt op een actueel prijspeil herrekend.

1.4 Het effect van de SportBV is nog niet in de cijfers verwerkt
Nu behaalt de gemeente het BTW-voordeel op de sportgebouwen hoofdzakelijk via de SPUK-regeling. Die moet zij jaarlijks opnieuw aanvragen, kent een landelijk budgetplafond en is op langere termijn onzeker. Het beheerplan verwerkt de sportgebouwen daarom nog met kostprijsverhogende BTW en stort de ontvangen SPUK-compensatie in de reserve Sport. Zodra de sportgebouwen bij de SportBV zijn ondergebracht, komen zij volledig in de BTW-sfeer en kan de BV de BTW op investeringen, onderhoud en exploitatie rechtstreeks verrekenen: structureel, zonder plafond en zonder jaarlijkse aanvraag. Dat is een verbetering van de financiële zekerheid. Omdat de inrichting en het startmoment van de SportBV nog niet definitief zijn, is dit effect nog niet financieel verwerkt. Verwerking volgt zodra de SportBV daadwerkelijk van start gaat, uiterlijk bij de eerstvolgende actualisatie.

Alternatieven
Het huidige beheerplan ongewijzigd laten doorlopen is geen begaanbare weg. Het plan dateert uit 2022 en voldoet daarmee niet langer aan de eis van het BBV dat het beheerplan onder een onderhoudsvoorziening

maximaal vijf jaar oud is. Bovendien houdt het geen rekening met de nieuwe gebouwen en met de gebouwen die hun functie verliezen.

Een tweede mogelijkheid is om alle gebouwen tot en met 2041 volledig door te blijven reserveren, ongeacht de besluiten die er al liggen. Dat vraagt € 1.750.000 per jaar en levert een structureel tekort op van € 114.000 ten opzichte van de begrote dotatie. Kiest de raad hiervoor, dan vraagt dat structurele aanvullende dekking en een aanpassing van de begroting 2027 en het meerjarenbeeld. Deze variant is doorgerekend als technisch vertrekpunt, maar is inhoudelijk niet verdedigbaar: zij legt vijftien jaar lang geld vast voor onderhoud aan gebouwen die worden verkocht, gesloopt, gerenoveerd of vervangen, en dat onderhoud komt nooit tot uitvoering.

Financiën
Dit voorstel bevat geen financieel beslispunt. De financiële gevolgen zijn verwerkt in de ontwerpbegroting 2027, die de raad in november vaststelt.

De raad stelde de dotatie aan de voorziening groot onderhoud in 2022 vast op € 1.380.000. Na indexering bedraagt de begrote dotatie per 1 januari 2027 € 1.636.000. In de onderhoudsvoorziening is per 1 januari 2027 nog € 3.140.000 beschikbaar.

Uit de geactualiseerde onderhoudsplannen volgt dat het beheerplan een dotatie vraagt van € 1.450.000 per jaar. Dat past binnen de begrote dotatie en laat structureel circa € 186.000 per jaar ruimte. De rekensom in het kort:

- begrote dotatie per 1 januari 2027 (geïndexeerd): € 1.636.000;
- benodigde dotatie volgens het Beheerplan vastgoed 2027-2041: € 1.450.000;
- structurele ruimte: € 186.000 per jaar.
-

Ter vergelijking: volledig doorreserveren voor alle gebouwen tot en met 2041 zou € 1.750.000 per jaar vragen en een tekort van € 114.000 opleveren. Zie de rubriek Alternatieven.

Het bedrag is structureel en betreft eigen middelen. Er zijn geen subsidies of bijdragen van derden in de dotatie verwerkt. De SPUK-compensatie op de sportgebouwen loopt buiten de voorziening om en wordt gestort in de reserve Sport. Het noodzakelijke onderhoud van gebouwen in tijdelijk bezit loopt niet via de onderhoudsvoorziening maar via de exploitatie.

De structurele ruimte van circa € 186.000 wordt betrokken bij de integrale afweging in de begroting, zodat de raad daarover een zelfstandige keuze maakt. Daarbij past de kanttekening uit rubriek 1.1 dat een deel van deze ruimte op termijn weer nodig kan zijn voor het onderhoud van vernieuwde of vervangende gebouwen.

Juridische zaken
Het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten verplicht de gemeente een voorziening te vormen voor kosten van groot onderhoud die ongelijkmatig over de jaren zijn verdeeld, en die voorziening te onderbouwen met een actueel beheerplan van maximaal vijf jaar oud. Met vaststelling van dit beheerplan voldoet de gemeente daaraan tot en met 2031.

Het vaststellen van het kwaliteitsniveau en de financiële kaders voor het onderhoud van gemeentelijk vastgoed is een bevoegdheid van de raad. Het beheerplan bevat geen besluiten over verkoop, sloop, renovatie of nieuwbouw van individuele gebouwen. Die besluitvorming loopt langs de eigen route en komt waar nodig separaat bij de raad.

Participatie en extern overleg

Het beheerplan is een intern sturingsinstrument voor het beheer van gemeentelijk eigendom en raakt niet rechtstreeks aan rechten of belangen van derden. Formele participatie is daarom niet aan de orde. Het plan is intern afgestemd met de teams die het vastgoed gebruiken en beheren en met de financiële functie.
Na vaststelling informeert de gemeente de gebruikers en huurders van haar gebouwen over het onderhoud dat zij de komende jaren kunnen verwachten.

Vervolgtraject en uitvoering
Na vaststelling door de raad treedt het beheerplan per 1 januari 2027 in werking, gelijk met de begroting 2027. Team Facilitair - Vastgoed voert het planmatig onderhoud uit op basis van de meerjarenonderhoudsplannen. De verantwoording over uitvoering en stand van de voorziening loopt via de reguliere P&C-cyclus.

Het beheerplan heeft een looptijd tot en met 2041. Actualisatie vindt uiterlijk elke vijf jaar plaats, of eerder als besluitvorming over een van de gebouwen daar aanleiding toe geeft. De onderhoudsplannen voor het nieuwe gemeentehuis, sporthal De Meent en de bibliotheek Schoonhoven worden de komende periode opgesteld en bij de eerstvolgende actualisatie verwerkt.

De dotatie die uit dit beheerplan volgt, is verwerkt in de begroting 2027. Vaststelling van het beheerplan in dezelfde raadsvergadering voorkomt dat de begroting steunt op een kader dat de raad nog niet heeft vastgesteld. Daarnaast verloopt het beheerplan uit 2022 per 1 januari 2027, waarna de onderhoudsvoorziening zonder actueel beheerplan zou komen te staan.

Bijlagen
- Beheerplan vastgoed 2027-2041.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,	de burgemeester,
J. Hennip	ir. J. Beenakker

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 september 2026 inzake Beheerplan Vastgoed 2027-2041

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet en in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten,

Besluit:

1. Het Beheerplan vastgoed 2027-2041 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ,

de griffier,	de voorzitter,
S. van Dijk	ir. J. Beenakker