Heerlen

Openbaar

Memo

Aan
de gemeenteraad

Datum
28 oktober 2026

Documentnummer

Auteur
Marc Hoofs

Domein/Team
Domein Bedrijfsvoering - Team Financiën E&M en MIRO

Openbaarheid
Openbaar

Ambtelijk opdrachtgever
Domein Ruimte - Manager team Vastgoed

Doel van de memo
Informeren

Afschrift aan

Bijlage(n)

Onderwerp
Onderbouwing onderhoudsbudgetten en actualisatie DMJOP

In de begroting 2027 en de meerjarenraming zijn aanvullende middelen opgenomen voor het onderhoud van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het gaat om € 900.000 in 2027 en een structurele aanvullende budgetbehoefte van € 4.468.000 miljoen per jaar vanaf 2028. Deze bedragen zijn gebaseerd op de inmiddels grotendeels uitgewerkte actualisatie van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP). De definitieve plannen worden begin 2027 aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

Actualisatie is op korte termijn noodzakelijk, mede vanuit het provinciaal financieel toezicht.

Het huidige MJOP is eind 2021 opgesteld en in januari 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Het provinciale toezichtkader hanteert voor beheerplannen een termijn van maximaal vijf jaar. Ook verlangt de provincie dat de geraamde onderhoudslasten realistisch zijn. Wij moeten daarom kunnen aantonen dat de onderhoudsplanning aansluit bij de actuele onderhoudsbehoefte en dat de daarvoor benodigde middelen in de begroting zijn verwerkt.

Het nieuwe MJOP moet in 2027 aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Om te voorkomen dat bij vaststelling een niet eerder onderkende financiële opgave ontstaat, is het noodzakelijk hier in de begroting al rekening mee te houden, zoals als we dat in het verleden ook bij bijvoorbeeld de nota wegverhardingen 2023-2027 hebben gedaan. Vanaf 2028 moet de begroting aansluiten op de geactualiseerde onderhoudsbehoefte. De Provincie staat een ingroeimodel hierbij niet toe.

Verklaring van de kostenontwikkeling

Het huidige budget voor dagelijks en gepland onderhoud bedraagt circa € 6,25 miljoen per jaar. Op basis van de voorlopige calculatie is een toekomstige onderhoudsbehoefte van circa € 10,72 miljoen per

jaar in beeld gebracht. De stijging is het gevolg van een samenloop van verschillende ontwikkelingen.

Sinds 2021 zijn de kosten van bouwmaterialen en arbeid aanzienlijk gestegen. De nasleep van de coronapandemie, verstoringen in internationale productieketens, de oorlog in Oekraïne, hogere energieprijzen en schaarste aan vakbekwaam personeel hebben hieraan bijgedragen. Ook het conflict rond Iran kan via energie-, transport- en materiaalkosten voor aanvullende prijsdruk zorgen.

Daarnaast is de vastgoedportefeuille gewijzigd. Er zijn gebouwen toegevoegd, waaronder BMV Heerlerbaan, de BVS en Kindcentrum Bekkerveld. Ook zijn er panden waarvan de functie is gewijzigd of waarvoor in het vorige MJOP nog geen definitieve functie was voorzien, zoals Parallelweg 2 en Neu Regional Bauhaus. Verder zijn panden zoals zwembad Hoensbroek en de Putgraaf destijds niet of niet volledig in de reguliere onderhoudsplanning meegenomen, omdat werd uitgegaan van grootschalige renovatie of een andere ontwikkeling.

Ook de eisen aan energieprestaties en verduurzaming, onder andere in het kader van het klimaatakkoord, spelen een rol. Zo geldt sinds 2023 voor de meeste kantoorgebouwen minimaal energielabel C. De gemeente moet als eigenaar en, waar van toepassing, verhuurder voldoen aan de toepasselijke wettelijke eisen. De huidige financiële doorkijk is gericht op noodzakelijk onderhoud en de minimale toepasselijke eisen op het gebied van veiligheid en duurzaamheid. Aanvullende gemeentelijke verduurzamingsambities zijn hierin niet opgenomen.

De onderhoudsplannen worden door Facilicom opgesteld op basis van de conditiemetingsmethodiek NEN 2767. De actualisatie moet de technische onderhoudsbehoefte opnieuw in beeld brengen en vertalen naar een realistische meerjarige planning en kostenraming. Deze systematiek is identiek aan de systematiek die in 2021 gehanteerd is.

Financiële verwerking en vervolg

De bedragen in de begroting zijn gebaseerd op de voorlopige calculatie en vormen het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het MJOP. De precieze verdeling over werkzaamheden en jaren kan bij de laatste controles, prioritering en fasering nog wijzigen. Naar verwachting blijft de omvang van de financiële opgave in grote lijnen overeind.

Voor 2027 wordt ervan uitgegaan dat de onderhoudsopgave kan worden opgevangen met de reeds begrote middelen, de beschikbare middelen in de onderhoudsvoorzieningen en de aanvullende bijdrage van € 900.000. Dit moet bij de afronding van het MJOP nader worden bevestigd. Vanaf 2028 moet de begroting aansluiten op de structurele onderhoudsbehoefte.

Urgentie en risico’s

Het tijdig beschikbaar stellen van de benodigde middelen is noodzakelijk om het gemeentelijk vastgoed veilig, toegankelijk en bruikbaar te houden. Uitstel van noodzakelijk onderhoud kan er bijvoorbeeld toe leiden dat gebreken aan daken, gevels, installaties of andere bouwkundige onderdelen niet tijdig worden hersteld. Dit kan gevolgen hebben voor de veiligheid van gebruikers, huurders en bezoekers en voor de toegankelijkheid en het gebruik van gemeentelijke gebouwen. Wanneer aanvullende maatregelen nodig zijn om een gebouw veilig en toegankelijk te houden, vraagt dit bovendien om financiële ruimte die momenteel, mede door de reeds onder druk staande gemeentelijke budgetten, beperkt beschikbaar is. De situatie rond de Burettestraat illustreert dat het niet beschikbaar zijn van voldoende onderhoudsmiddelen kan leiden tot ongewenste situaties. Verder uitstel van onderhoud vergroot het risico op oplopende herstelkosten, waardoor de financiële opgave voor de gemeente verder toeneemt en de ruimte voor andere gemeentelijke taken afneemt. Ook kan het niet tijdig verwerken van de actuele onderhoudsbehoefte in de begroting gevolgen hebben voor het provinciaal financieel toezicht en leiden tot aanvullende eisen aan de gemeentelijke begroting. Het opnemen van de benodigde middelen vanaf 2027 is daarom noodzakelijk om risico's voor de veiligheid en bruikbaarheid van het gemeentelijk vastgoed te beperken, verdere kostenstijgingen te voorkomen en de financiële positie van de gemeente te beschermen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,
wethouder voor Volkshuisvesting, Duurzaamheid, Ruimtelijke Ordening, Dierenwelzijn en stadsdeel Heerlen Zuid
C. Gelderblom