

Onderhoud gemeentelijke gebouwen

Deel 2: Beleidskader gemeente Tubbergen 2026 - 2030



Augustus 2025

Zaaknr. 1420465 (Collegeadvies en Raadsvoorstel)

Inhoud

Inhoud.....	2
1 Inleiding	3
2 Meerjaren onderhoudsplannen	3
2.1 Herinspecties.....	3
2.2 Duurzaamheidsmaatregelen en meerjaren onderhoud	3
2.4 Duurzaamheidsbeleid Rijksoverheid	4
2.5 Ambitie op gebied van duurzaamheid	4
2.6 Ambitie op onderhoudsgebied.....	5
3 Gebouwen gemeente Tubbergen	6
3.1 Kerncijfers.....	6
3.2 Afstoten vastgoed	6
4 Bevindingen herinspecties 2019	7
4.1 Geïnspecteerde panden	7
4.2 Niet geïnspecteerde panden	7
5 Financiële aspecten	7
5.1 Algemeen.....	7
5.2 Planmatig onderhoud en vervangingen	7
5.3 Duurzaamheidsmaatregelen	8

1 Inleiding

De gemeente Tubbergen is eigenaar van verschillende gebouwen. Om deze panden in de gewenste conditie te houden moet er regelmatig onderhoud plaatsvinden. Het dagelijkse (klein) onderhoud is in principe voor de gebruiker van het pand. Het (planmatige) groot onderhoud daarentegen is een taak van de eigenaar en gebeurt met name op basis van een beleidsplan. Het vorige beleidsplan “Onderhoud gemeentelijke gebouwen” dateert uit juli 2021 en besloeg de periode 2022-2026. Zoals in dat beleidsplan aangegeven streven we er naar om elke 4 jaar door middel van een herinspectie van de gemeentelijke panden de meerjaren onderhoudsplannen (MOP's) te actualiseren. Op deze wijze kan de Raad zich minimaal eenmaal gedurende haar raadsperiode uitspreken over het te voeren onderhoudsbeleid.

Daarnaast heeft de gemeente conform het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) de taak om periodiek een actueel onderhoudsplan voor kapitaalgoederen, waaronder haar gebouwen, vast te stellen. Met onderhavige plan wordt hieraan invulling gegeven.

2 Meerjaren onderhoudsplannen

2.1 Herinspecties

Het onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen gebeurt op basis van de bevindingen van periodieke (her)inspecties en binnen het beleidskader dat 1x/4 jaar door de Raad wordt vastgesteld. De (her)inspecties zijn in 2025 uitgevoerd overeenkomstig NEN 2767. Deze NEN-norm hanteert daarbij theoretische cyclustijden hetgeen resulteert in een prognose van het uit te voeren onderhoud. Aanvullend wordt elk jaar aan de hand van nut en noodzaak terplekke gekeken of de voor dat jaar geprognoseerde onderhoudsacties inderdaad ook uitgevoerd moeten worden. Soms hoeft dat nog niet omdat bijvoorbeeld de kwaliteit van het onderdeel beter is dan eerder op grond van de NEN-norm kon worden verwacht.

2.2 Duurzaamheidsmaatregelen en meerjaren onderhoud

Het meerjaren onderhoudsplan (MOP) biedt gebouw-eigenaren en -beheerders inzicht in:

- geplande onderhoudsactiviteiten voor het gebouw
- benodigde budgetten op kortere en langere termijn
- mogelijke investeringspieken voor het noodzakelijke onderhoud en vervanging.

Via dit plan wordt gespaard voor toekomstige uitgaven. Werkzaamheden worden zo gepland dat onderhoudskosten geminimaliseerd en het primaire proces minimaal verstoord worden.

Het moment van de periodieke actualisatie van het meerjaren onderhoudsplan leent zich tevens uitstekend om duurzame verbetermaatregelen te overwegen en te integreren. Het is ook de moeite waard hiervoor een extra inspanning te verrichten. Het zou onlogisch zijn om in de huidige tijd van energietransitie niet te kijken naar energiebesparende maatregelen voor het eigen vastgoed van de gemeente. Echter vergen de energiebesparende maatregelen veelal een investering die ook nog eens levensduur verlengend kan zijn. De reserve groot onderhoud kan niet voorzien in budget voor investeringen die geactiveerd moeten worden. Derhalve worden dergelijke maatregelen niet opgenomen in het voorliggende MOP. Het beleid op dit punt is dat wanneer zich onderhoudswerkzaamheden voordoen die duurzaamheidsmaatregelen raken er op dat moment beoordeeld wordt of de verduurzaming doorgang kan vinden, dit kan afhankelijk zijn van budget, toekomstbestendigheid van het object of bijvoorbeeld strategisch beleid.

Niet elk pand is in de inspectieronde van 2025 meegenomen. Panden die op nominatie stonden om verkocht of gesloopt te worden zijn bijvoorbeeld niet meegenomen.

2.4 Duurzaamheidsbeleid Rijksoverheid

De Nederlandse overheid wil de opwarming van de aarde beperkt houden en stelt daarom het doel om in 2030 55% minder CO₂ uit te stoten ten opzichte van 1990. In 2050 moet de uitstoot van broeikasgassen met 95% afgenomen zijn. Dit is nodig om de opwarming niet verder te laten oplopen dan anderhalve graad. Bij deze temperatuurstijging lijken de gevolgen van klimaatverandering nog beheersbaar.

Om de doelstelling van 2030 te behalen is de overheid, samen met bedrijven en maatschappelijke organisaties, tot een Klimaatakkoord gekomen. Dit is een pakket aan maatregelen waarmee het politieke reductiedoel van 55% in 2030 wordt gerealiseerd. In dit akkoord staan onder andere afspraken met de sectoren (elektriciteit, landbouw en landgebruik, gebouwde omgeving, industrie, mobiliteit) over de maatregelen die de overheid de komende 10 jaar gaat nemen om de klimaatdoelen te halen. Het pakket bevat, naast maatregelen die het kabinet zelf zal nemen of actie zal faciliteren, ook afspraken die partijen onderling hebben gemaakt.

Gemeenten hebben verder vanuit de Wet Milieubeheer (Activiteitenbesluit) de verplichting om alle rendabele energiebesparende maatregelen (maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of korter) te treffen.

2.5 Ambitie op gebied van duurzaamheid

Net als veel andere gemeenten heeft ook de gemeente Tubbergen ambities op het gebied van duurzaamheid, de werkelijke verduurzaming is op onderdelen gestart en zal middels de kaders in dit document een vervolg krijgen. Het gaat om unieke gebouwen en het verzamelen van alle informatie vraagt de nodige tijd en inspanning. Ook is er overleg nodig met de gebruikers (er moeten bijv. afspraken gemaakt worden over gedrag in relatie tot duurzaamheidsmaatregelen).

De Energie Prestatie Adviezen, opgesteld voor de verschillende gebouwen, fungeren als leidraad bij de verdere verduurzaming. Qua prioritering wordt daarbij de volgende 'aanvliegroute' aangehouden:

1. Prioriteit bij die panden waar meeste CO₂-reductie behaald kan worden
2. Geen duurzaamheidsmaatregelen als gebouwen leeg staan, (op termijn) gesloopt of verkocht worden
3. Lagere prioriteit bij panden die nu al over een label A beschikken

Daarnaast laten we ons ook leiden door de volgende overwegingen:

- * De quick-wins zijn in het afgelopen periode grotendeels gerealiseerd. Wel is er enigszins terughoudend mee omgegaan in die gevallen waarbij het pand leeg stond en op de nominatie om verkocht te worden
- * Het gemeentehuis en de werf (gedeeltelijk) zijn als kantoorpand aan te merken. De gemeentewerf aan de Newtonstraat heeft label A, het huidige gemeentehuis heeft label B en maakt momenteel onderdeel uit van herontwikkeling via het centrumplan.
- * Duurzaamheidsmaatregelen worden waar mogelijk gecombineerd met reguliere onderhoudstaken. Mede in de wetenschap dat het moeilijk is om precies de méérkosten van een duurzaamheidsmaatregel t.o.v. regulier onderhoud aan te geven
- * Minimaal 1 labelstap verbetering
- * Het voordeel van lagere verbruikskosten kan ook weer dienen om (mede) de duurzaamheidsmaatregelen te financieren (split incentive's).

2.6 Ambitie op onderhoudsgebied

Op basis van de bevindingen uit de (her)inspecties wordt een oordeel gegeven over de staat van onderhoud waarin een gebouw zich bevindt: de conditiescore. De NEN 2767 maakt daarbij onderscheid in de volgende 6 conditiescores te weten:

Conditie-score	Omschrijving	Toelichting	
1	Uitstekend	incidenteel geringe gebreken	(nieuwbouw)
2	Goed	incidenteel beginnende veroudering	(vergelijkbaar met nieuwbouw, wel veroudering, geen onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte)
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering, functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar	(geen nieuwbouw, beperkte onderhoudsschade of -behoefte)
4	Matig	functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar	(duidelijke onderhoudsschade en onderhoudsbehoefte)
5	Slecht	de veroudering is onomkeerbaar	(grote onderhoudsschade en grote onderhoudsbehoefte)
6	Zeer slecht	technisch rijp voor sloop	(grote onderhoudsschade door echter door zeer slechte staat kan geen onderhoud meer gepleegd worden; vervangen is noodzakelijk)

Figuur 1: conditiescores vlg. NEN 2767

Als basis wordt bij het onderhoud aan alle gemeentelijke gebouwen gestreefd naar de handhaving van een “sober en doelmatig” kwaliteitsniveau. Het gewenste onderhoudsniveau (ambitieniveau) komt overeen met conditiescore 3 (redelijk) of hoger. Dat niveau geldt niet alleen voor het gebouw als geheel maar ook voor onderdelen daarvan.

Een conditiescore lager dan dit ambitieniveau vormt dan in principe aanleiding voor versneld (planmatig) onderhoud. Dit geldt voor het planmatig onderhoud aan alle gemeentelijke gebouwen.

In figuur 2 is nader omschreven wat conditiescore 3 nu eigenlijk zegt over de gebreken en staat van een gebouw of installatie

We streven naar het niveau volgens conditiescore 3 (= redelijk). De kostenconsequenties zijn verdisconteerd in het financiële overzicht.

Als gebouwen op de nominatie staan om te worden verkocht, gesloopt of onderdeel zijn van een herontwikkeling richten we ons in hoofdzaak op het wind- en waterdicht houden van het pand en het beperken van eventuele waardevermindering als gevolg van leegstand.

Omschrijving conditiescore 3

Bouw- en installatiedelen vertonen plaatselijk gebreken aan afwerkklagen, materialen, onderdelen en constructies. Een enkel probleem met vocht en tocht kan het gevolg zijn. Het functioneren van de installaties kan een enkele keer worden verstoord. De gebreken hebben geen invloed op het functioneren van het bouw- of installatiedeel. Het bedrijfsproces wordt niet geschaad. Gebreken, in de vorm van verwerking e.d., kunnen plaatselijk tot regelmatig voorkomen. Regelmatig kunnen goed uitgevoerde en duurzame reparaties worden vastgesteld. Ook kunnen plaatselijk reparaties met minder geschikte middelen zijn uitgevoerd. Een bouw- of installatiedeel kan in zijn geheel een zichtbare vuilaanslag vertonen. Ten aanzien van het totale gebrekenbeeld wordt de technische staat als redelijk gekwalificeerd. De kwaliteit van de toegepaste materialen en/of gebreken in ontwerp, detaillering en uitvoering speelt hierin een rol van betekenis.

Figuur 2: Omschrijving conditiescore 3 (cf. NEN 2767)

3 Gebouwen gemeente Tubbergen

3.1 Kerncijfers

De gemeente Tubbergen kent op dit moment 7 objecten waarvoor het verantwoordelijk is voor het onderhoud (zie ook bijlage 1). Het onderhoud aan schoolgebouwen ligt per 1 januari 2015 wettelijk geheel bij de schoolbesturen en is dan ook in dit overzicht verder niet meegenomen. Alle gebouwen staan in de kern Tubbergen; zie ook bijgevoegde tabel.

	Tubbergen	<i>totaal</i>
Eigen bedrijfsvoering	1	1
Sportaccommodaties	2	2
Cult./maatsch. doeleinden	1	1
Monumentale gebouwen	1	1
Overige gebouwen	1	1
	7	7

Eigen bedrijfsvoering:

Ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering staat het gemeentehuis in Tubbergen ter beschikking van bestuur, Raad en het ambtelijk apparaat Noaberkracht Dinkelland-Tubbergen. Een deel van het gemeentehuis is meerjarig verhuurd. Het gemeentehuis wordt verder ook regelmatig gebruikt voor sportieve of culturele doeleinden.

Sportaccommodaties:

Het zwembad en de naastgelegen sporthal vormen samen sportaccommodatie De Vlaskoel. Deze worden geëxploiteerd door de Stichting Sport en Recreatie Tubbergen (SSRT).

Gebouwen voor cultureel/maatschappelijke doeleinden:

Voor cultureel/maatschappelijke doeleinden staat gebouw 't Netwerk in Tubbergen ter beschikking. Dit pand is momenteel verhuurd aan 2 organisaties.

Monumentale gebouwen:

De gemeente Tubbergen heeft 1 monumentaal gebouw, te weten de H. Pancratiustoren aan het Raadhuisplein te Tubbergen.

Overige gebouwen:

In deze categorie zit het voormalige politiebureau wat momenteel verhuurd wordt aan kinderdagverblijf De Kinderkroon en de voormalige sporthal de Verdegaalhal.

3.2 Afstoten vastgoed

Al jaren is men binnen de gemeente bezig om gebouwen af te stoten. Dit heeft er in geresulteerd dat de meeste sporthallen en gymzalen zijn geprivatiseerd en een aantal jaren geleden zijn de woonwagenlocatie Tubbergen, watermolen De Mast en windmolen Frielink overgedragen naar respectievelijk de woningcoöperatie en landschap Overijssel. Het afstoten van vastgoed is op dit moment daardoor niet meer aan de orde, wel staan er panden op strategische locaties of voor herontwikkeling te boek.

Bevindingen herinspecties 2025

4.1 Geïnspecteerde panden

De conditie van deze panden is over het algemeen redelijk tot uitstekend (conditie 3 of hoger). Gebouwen kunnen op onderdelen wel lager scoren.

4.2 Niet geïnspecteerde panden

De voormalige sporthal aan de Pastoor Bloemenstraat is niet meegenomen bij de (her)inspectie. Dat komt omdat ze op de lijst van te slopen vastgoed staat. Daarmee hebben we getracht alvast te anticiperen op het beleid van de gemeente Tubbergen. Daarmee wordt ook minder een beroep gedaan op de financiële middelen van de gemeente.

5 Financiële aspecten

5.1 Algemeen

Alle (her)inspecties zijn in 2025 uitgevoerd. De daaruit voortkomende onderhoudsactiviteiten met bijbehorende kosten gaan logischerwijs uit van het startjaar 2026. Om e.e.a. niet nodeloos ingewikkeld te maken blijft de dotatie aan de reserve in het lopende jaar (2025) nog ongewijzigd en wordt deze pas met ingang van 2026 aangepast aan het nieuwe niveau.

Realisatie nieuw gemeentehuis Tubbergen:

Vanuit de reserve groot onderhoud wordt een buffer gehouden aan het eind van de 15 jaar doorkijk. Normaal gesproken loopt de reserve terug naar € 100.000 maar omdat niet duidelijk is hoe de huisvesting er na circa 2030 uit ziet wordt het eindbedrag op € 600.000 gehouden.

5.2 Planmatig onderhoud en vervangingen

In de gemeentelijke begroting is een bestemmingsreserve opgenomen. Hieruit kunnen de kosten voor het planmatig (groot) onderhoud alsmede die voor de vervangingen worden gefinancierd. Dit is in overeenstemming met de voorschriften uit het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Deze reserve wordt jaarlijks aangevuld met een zeker geldbedrag. De hoogte van die dotatie is afhankelijk van de stand van de reserve aan het begin van de (beleids)periode en de verwachte onderhoudskosten. Uitgaande van een tijdvenster van 15 jaar mag de stand van de reserve daarbij nooit negatief zijn. Voor de navolgende jaren (2026 e.v.) stelt de Raad de nieuwe dotatie vast.

Net zoals de kosten voor onderhoud per pand in de begroting van de gemeente worden opgenomen bestaat de dotatie aan de reserve ook uit een 'bijdrage' per gebouw. Het geheel aan 'bijdragen per gebouw' vormt tezamen het totale dotatiebedrag. Als een pand verkocht wordt vervallen niet alleen de onderhoudskosten maar ook de desbetreffende 'bijdrage' van het pand aan de dotatie.

Reserve groot onderhoud	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Stand reserve per 31-12-2024	1.259.597	909.302	900.231	762.149	716.996	625.148	654.288
Onderhoudskosten gebouwen	502.836	161.612	290.623	197.694	244.389	123.401	132.281
Dotatie reserve	152.541	152.541	152.541	152.541	152.541	152.541	152.541
Stand reserve per 31-12	909.302	900.231	762.149	716.996	625.148	654.288	674.547

2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
674.547	705.846	775.414	783.936	623.011	689.903	531.814	581.276
121.242	82.973	144.019	313.466	85.648	310.631	103.078	133.817
152.541	152.541	152.541	152.541	152.541	152.541	152.541	152.541
705.846	775.414	783.936	623.011	689.903	531.814	581.276	600.000

5.3 Duurzaamheidsmaatregelen

De kosten van verdere verduurzaming van de gebouwen zijn niet in het MOP opgenomen. Om die kosten te dekken worden de volgende opties overwogen:

- * bijdrage uit de Ambitiemaatregelen indien de maatregelen significant bijdragen aan het MAT
- * het voordeel van lagere energiekosten kan dienen om (mede) de duurzaamheidsmaatregelen te financieren (split-incentive afspraken)
- * MOP-gelden die in het lopende jaar niet besteed worden (bijv. doordat de werkelijke onderhoudskosten lager uitvallen dan de geprognostiseerde kosten). Dit gaat overigens niet op voor werkzaamheden die uitgesteld kunnen worden.