Gemeente Wormerland

Raadsvoorstel

Vergaderdatum	12 mei 2026
Portefeuillehouder	M.C. Wit
Behandelend ambtenaar	Gebouwenbeheer, financiën en vele anderen
Afdeling/team	Leefomgeving
Status	Openbaar

Onderwerp

Actualisatie meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2026-2031

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. het meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2026-2031 vast te stellen;
2. de extra benodigde jaarlijkse structurele middelen van € 71.310,- te verwerken bij de eerste begrotingswijzing van 2026;
3. het beschikbare budget in de voorzieningen tot en met 2025 ad € 1.436.936,- over 30 jaar te verdelen om een deel van de noodzakelijke verhoging van de voorzieningen op te vangen. Na deze periode wordt overgegaan op opnieuw vastgestelde reguliere budgetten zonder verdere inzet van deze opgebouwde reserves;
4. investeringskredieten toe te kennen voor investeringen van groot onderhoud en de hieruit voortvloeiende kapitaallasten op te nemen in de kadernota 2027.

Kern van het voorstel

Het bestaande meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor het gemeentelijk vastgoed is verouderd en sluit niet meer aan op de actuele bouwkundige staat, technische ontwikkelingen en prijsontwikkelingen. Daarom is een integrale actualisatie van het MJOP noodzakelijk.

Argumenten

1. *Het werken met een actueel MJOP legt de basis voor het onderhoud van panden die de gemeente in bezit heeft*

Met een gedetailleerde en accurate begroting kunnen beheer– en onderhoudswerkzaamheden efficiënt worden gepland en uitgevoerd. Dit minimaliseert verstoringen bij huurders/gebruikers en zorgt ervoor dat middelen optimaal worden benut. Wij voeren zelf de regie op deze werkzaamheden. Zo haken wij ook

zoveel als mogelijk aan bij natuurlijke momenten voor vervanging en wordt rekening gehouden met lopende projecten.

Het MJOP geeft inzicht in de noodzakelijke werkzaamheden aan ons vastgoed. Dat is per pand per jaar gedetailleerd onderzocht en uitgewerkt. Het MJOP is geen uitvoeringsprogramma voor de komende 30 jaar, maar een inhoudelijk -en financieel kader waarin de onderhoudswerkzaamheden en de daaraan verbonden kosten inzichtelijk gemaakt zijn. Er zal elke vijf jaar een actualisatie plaatsvinden.

Een accurate begroting voor instandhouding van het vastgoed ten aanzien van wettelijke en maatschappelijke verplichtingen zorgt ervoor dat de gemeente in staat wordt gesteld om aan deze verplichtingen te voldoen.

2. *Uit het MJOP blijkt dat de gemeente extra financiële middelen nodig heeft om het regulier onderhoud te kunnen plegen*

Door verschillende oorzaken zijn kosten verandert sinds de vorige actualisatie in 2014.

- De indexering op bouwkosten was dusdanig dat het gehanteerde indexeringspercentage niet afdoende is om de kosten voor de toekomst te dekken;
- Er zijn veranderingen in wet- en regelgeving;
- Technieken zijn doorontwikkeld, denk bijvoorbeeld aan warmtepompen en elektrische boilers, waardoor het niet altijd verstandig is om een cv-installatie 1 op 1 te vervangen.

Per jaar wordt er in totaal jaarlijks € 373.714 vanuit de begroting 2026 toegevoegd aan de voorziening Gebouwen. Op basis van het nieuwe MJOP is er echter jaarlijks € 71.310 meer nodig voor het jaarlijkse onderhoud, waarbij rekening is gehouden met een jaarlijkse vrijval uit de voorziening van € 47.898, namelijk een nieuwe dotatie aan de voorziening van in totaal € 481.595.

De inspectierapporten die door de externe partij BBA zijn opgesteld, zijn verwerkt in ons beheerprogramma O-prognose. Op basis van onze eigen kennis en ervaring met de gemeentelijke gebouwen hebben wij de geadviseerde werkzaamheden geoptimaliseerd en waar mogelijk samengevoegd. Hierdoor hoeft bijvoorbeeld slechts één keer een bouwsteiger te worden geplaatst.

Daarnaast hebben wij werkzaamheden in de tijd verschoven wanneer blijkt dat de staat van bepaalde bouwdelen afwijkt van wat op basis van de theoretische levensduur verwacht kan worden. Ook is, bij de toepassing van nieuwe technieken, gekeken naar de impact op de omgeving. Wanneer een cv-installatie bijvoorbeeld kan worden vervangen door een warmtepomp, moeten mogelijk aanvullende isolerende maatregelen aan het pand worden getroffen. Als dergelijke aanpassingen omvangrijk zijn, zullen wij deze als afzonderlijke investeringen voorleggen, in samenspraak met de Beleidsadviseurs Duurzaamheid.

Door de optimalisaties die wij hebben doorgevoerd in de door BBA opgestelde plannen, sluiten onze financiële uitgangspunten niet één-op-één aan bij de totaalbedragen uit hun rapportages. De in onderstaande tabel opgenomen 'Totale kosten' zijn daarom gebaseerd op ons eigen beheerprogramma O-prognose.

3. *Er zijn wijzigingen nodig per deelvoorziening, zodat het beschikbare budget op een juiste manier verdeeld is op basis van de nieuwe onderhoudsplannen*

Vanuit de voorziening Onderhoud Gebouwen worden de budgetten aan de specifieke panden toegewezen overeenkomstig de onderstaande verdeling per 1 januari 2026.

OVERZICHT MJOP (EXCLUSIEF INVESTERINGEN)

Nr.	Omschrijving	Grootboek-nummer	Totaal kosten excl. BTW t/m 2055	Correctie BTW	Kosten totaal incl. BTW t/m 2055	Kosten per jaar t/m 2055	Voorziening begroot	Voorziening stand per 31-12-25	Voorziening correctie	Voorziening vrijval naar saldo 0	Voorziening correctie begroting
1	Gemeentehuis	62789	3.058.035	100% BCF	3.058.035	101.935	116.944	235.978	-15.010	7.866	-22.875
2	Gemeentwerf	61251	624.701	100% BCF	624.701	20.823	12.881	-6.794	7.942	-226	8.169
3	Ons huis Jisp	61001	410.612	100% KVH	496.841	16.561	5.482	15.616	11.079	521	10.559
4	Poelboerderij	61302	684.553	100% BCF	684.553	22.818	7.146	46.228	15.672	1.541	14.131
5	vm. Raadhuis Jisp	62790	551.546	100% KVH	667.371	22.246	19.370	43.028	2.876	1.434	1.441
6	Heerenhuis Spijkerboor	62791	865.054	100% KVH	1.046.715	34.891	12.011	20.029	22.880	668	22.212
7	Kerktoren Wormer	62794	269.984	100% KVH	326.681	10.889	9.191	52.778	1.698	1.759	-61
8	Kerktoren Jisp	62795	156.479	100% KVH	189.340	6.311	10.798	52.451	-4.487	1.748	-6.235
9	Sportzaal De Balk	61121	459.180	100% KVH	555.608	18.520	10.792	90.949	7.728	3.032	4.697
10	Sportzaal De Harpoen	61122	579.309	100% KVH	700.964	23.365	12.568	37.143	10.797	1.238	9.559
11	Gebouwen begraafplaats Neck	62300	82.539	100% KVH	99.872	3.329	1.241	-1.757	2.088	-59	2.147
12	Gebouwen begraafplaats Wormer	62300	234.461	100% KVH	283.698	9.457	2.645	10.976	6.812	366	6.446
13	Brandweerkazerne Spijkerboor	60550	190.868	100% KVH	230.950	7.698	1.394	29.046	6.304	968	5.336
	Brandweerkazerne OD Ijmond deel	62786		100% KVH	0	0	3.272*		0	0	0
	Brandweerkazerne Uitgeverij deel	62787		100% KVH	0	0	691*		0	0	0
	Brandweerkazerne leegstaand deel	62788		100% KVH	0	0	364*		0	0	0
14	Brandweerkazerne Wormer	60550	1.270.569	100% KVH	1.537.388	51.246	21.837	93.727	29.409	3.124	26.285
15	MFA Weremere (kinderdagopvang)	61006	371.159	100% KVH	449.102	14.970	22.138	244.870	-7.168	8.162	-15.330
16	MFA Neck (Wijdewormer)	61008	816.091	100% BCF	987.470	32.916	62.906	314.648	-29.990	10.488	-40.479
17	MFA De Omslag	61009	819.891	67% BCF/33% FSC	819.891	27.330	21.190	100.644	6.140	3.355	2.785
18	Brugwachtershuisje Spijkerboor		144.795	100% KVH	175.202	5.840	0		5.840	0	5.840
19	Het Kasteel (kinderdagopvang)	61005	513.148	100% KVH	620.909	20.697	10.664	6.094	10.033	203	9.830
20	Beschuitstoren	62771		100% KVH	892.569	29.752	1.189	51.283	28.563	1.709	26.854
21	Engewormer 7	62773	0	100% KVH	0	0	7.000*		0	0	0
22	Torenplein	61738	0	70% BCF/30% KVH	0	0	0		0	0	0
Totalen			12.102.974		14.447.860	481.595	362.387	1.436.936	119.208	47.898	71.310

** deze bedragen zijn stelposten en dus niet op basis van een MJOP, deze bedragen zijn niet meegenomen in de 'Voorziening correctie'.*

Toelichting tabel Overzicht MJOP

De totale kosten voor het geactualiseerde MJOP tot en met 2055 is € 14,4 mln. Dit leidt tot jaarlijkse kosten van € 481.595. Er wordt al jaarlijks vanuit de begroting € 362.387 toegevoegd aan de voorziening Gebouwen. Het verschil is € 119.208. Op basis van het nieuwe MJOP is er echter jaarlijks € 71.310 meer nodig voor het jaarlijkse onderhoud, waarbij rekening is gehouden met een jaarlijkse vrijval uit de voorziening van € 47.898. Dit leidt tot een nieuwe dotatie aan de voorziening van in totaal € 481.595.

Aandachtspunten per pand (zie bovenstaande tabel)

6. Heerenhuis Spijkerboor: Voor dit rijksmonument hebben we een MJOP opgesteld dat volledig is gericht op instandhouding. We doen dus alleen het noodzakelijke onderhoud om het pand veilig, wind- en waterdicht te houden en de monumentale waarde te beschermen. Tot een partij is gevonden die het pand, met behoud van de maatschappelijke waarde, wil uitbaten of overnemen. Met dit MJOP houden we alle opties open.

10. Sportzaal De Harpoen: Voor dit pand voeren wij uitsluitend het noodzakelijke onderhoud uit, passend bij de geplande vervanging in 2037/2038 zoals opgenomen in het IHP 2025. Het onderhoud is erop gericht het gebouw veilig en functioneel te houden, zonder ondoelmatige investeringen richting de voorziene nieuwbouw.

16. MFA Neck: Het MJOP voor dit pand richt zich op het reguliere onderhoud. Het dak vervangen valt hierbuiten, omdat dit samenhangt met een lopend juridisch traject. De Raad heeft in 2025 besloten het dak tijdig te vervangen.
De benodigde toevoeging aan de voorziening is lager dan begroot, de reden hiervoor is dat het huidige MJOP inclusief de school is en het nieuwe exclusief de school.

18. Het Brugwachtershuisje in Spijkerboor is gelijktijdig met het overgaan van de wegen van HHNK overgenomen en dus opgenomen in dit MJOP.

19. Het Kasteel, op dit moment in gebruik als kinderopvang. Hiervoor was geen structurele onderhoudsplanning, dat wordt met dit MJOP hersteld.

20. De voorziening voor de Beschuitstoren, alhoewel niet in eigen bezit, is ontstaan omdat de gemeente een aantal beheerkosten voor haar rekening neemt.

21. Engewormer 7: Voor dit pand is geen MJOP opgesteld. Het verkeert in zeer slechte staat. Totdat de Raad, waarschijnlijk later dit jaar, besluit over de toekomstige visie op dit pand en de naastgelegen monumentale sluis, wordt alleen een stelpost opgenomen.

22. Torenplein: Dit pand is aangekocht in 2025 en wordt ingezet voor de huisvesting van Oekraïners. Voor dit pand wordt een MJOP opgesteld.

4. Investeringen

Grote investeringen zijn geen onderdeel van dit MJOP

Om het onderhoud op het gewenste niveau te kunnen houden, zijn naast het geplande regulier onderhoud ook (vervangings)investeringen nodig. Gelet op de hoogte van deze bedragen en de aard van de dienst/levering moeten deze volgens de financiële verordening worden geïnvesteerd en afgeschreven over een periode die afhankelijk is van de verwachtte levensduur hiervan. Daaruit volgen kapitaallasten die aan de begroting 2026 worden toegevoegd volgens onderstaand schema.

OVERZICHT INVESTERINGEN MJOP

Omschrijving	Investering/werkzaamheden	Investering				Kapitaallasten				
		netto	startjaar	jaren	m.i.v.	2027	2028	2029	2030	2031
Gemeentehuis	CV-leidingen	44.800	2026	20	2027	2.609	2.609	2.609	2.609	2.609
Heerenhuis Spijkerboor	Vloerconstructie beton	31.005	2026	20	2027	1.806	1.806	1.806	1.806	1.806
Gymzaal De Balk	Dakbedekking bitumen (>50m²)	69.552	2026	20	2027	4.051	4.051	4.051	4.051	4.051
Gymzaal De Balk	Elektra armaturen binnen TL vervangen door LED	36.291	2026	20	2027	2.113	2.113	2.113	2.113	2.113
Brandweerkazerne Wormer	Dakbedekking bitumen (>50m²)	69.373	2026	20	2027	4.041	4.041	4.041	4.041	4.041
Brandweerkazerne Wormer	CV-ketel Hr (50-65 Kw)	15.590	2026	20	2027	908	908	908	908	908
Brandweerkazerne Wormer	CV-ketel Hr (25-50 Kw)	15.590	2026	20	2027	908	908	908	908	908
Brandweerkazerne Wormer	Boiler elektrisch >250 liter	26.510	2026	20	2027	1.544	1.544	1.544	1.544	1.544
Brandweerkazerne Wormer	EML: Blankglas dubbel HR+ (5+ 4mm)	25.200	2026	20	2027	1.468	1.468	1.468	1.468	1.468
Gemeentehuis	Balie	33.600	2026	20	2027	1.957	1.957	1.957	1.957	1.957
Gemeentewerf + Kantoor	Combiwarmtepomp bron lucht-buitenopstelling	38.976	2026	20	2027	2.270	2.270	2.270	2.270	2.270
Poelboerderij	Dak aan binnenzijde isoleren	27.410	2026	20	2027	1.597	1.597	1.597	1.597	1.597
Begraafplaats Wormer gebouwen	Vervangen Loods achterterrein	20.608	2027	20	2028		1.201	1.201	1.201	1.201
Poelboerderij	Dakpan beton	70.043	2027	20	2028		4.082	4.082	4.082	4.082
Heerenhuis Spijkerboor	Vloerafwerking hout	25.027	2029	20	2030				1.458	1.458
MFA De Omslag	Luchtbehandelingskasten (LBK)	10.000	2029	20	2030				583	583
Brandweerkazerne Wormer	Overheaddeur (elektrisch)	33.600	2030	20	2031					1.958
MFA Weremere (kinderdagopvang)	Ventilatoren LBK vervangen	33.600	2030	20	2031					1.958
MFA De Omslag	Behang; Glasweefsel of vlies	10.000	2031	20	2032					
totaal nieuwe kapitaallasten						20.857	26.140	26.140	28.181	32.097

Kanttekening duurzaamheidsverplichtingen

De komende jaren zal het vastgoed verder verduurzaamd worden. Deze vergen niet alleen extra investeringen, maar zal mogelijk ook gevolgen hebben voor de benodigde budgetten voor het meerjarig onderhoud. Deze zullen bij de periodieke actualisatie meegenomen worden. De extra kosten voor verduurzaming zijn niet opgenomen in dit meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

Financiële toelichting

Zie argumenten.

Vraag	Antwoord
1. Heeft dit voorstel financiële consequenties?	Ja
2. Zijn de financiële consequenties incidenteel?	Nee
3. Is er sprake van een investering?	Ja
4. Dekking binnen hetzelfde budget?	Nee
5a. Dekking exploitatie?	Niet van toepassing
5b. Dekking reserve?	Niet van toepassing
5c. Dekking voorziening?	Ja Het huidige saldo van de onderhoudsvoorziening wordt ingezet ter financiering van de hogere onderhoudskosten
6. Volledige dekking binnen begroting?	Nee Een aanpassing van de meerjarenbegroting is noodzakelijk.

Communicatie en vervolg

Het in stand houden van vastgoed is een doorlopend proces. Na vaststelling zal het MJOP de basis vormen van de jaarlijkse onderhoudsplanning. Per 5 jaar wordt het MJOP inclusief de benodigde investeringen geactualiseerd.

Bijlagen

1-22	Meerjarenonderhoudsplan per pand
23	Berekening nieuwe hoogte van voorzieningen en kapitaallasten per pand
24	Staat van investeringen uit het MJOP

Het college van burgemeester en wethouders van Wormerland, 12 mei 2026

de gemeentesecretaris,

E. van der Linden

de burgemeester,

A.J. Michel Michel-de Jong

Gemeente Wormerland

Raadsbesluit

Nr. 2026/17

De raad van de gemeente Wormerland;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 24 maart 2026
Het advies van de voorronde 6 mei 2026

Besluit

1. het meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2026-2031 vast te stellen;
2. de extra benodigde jaarlijkse structurele middelen van € 71.310,- te verwerken bij de eerste begrotingswijzing van 2026;
3. het beschikbare budget in de voorzieningen tot en met 2025 ad € 1.436.936,- over 30 jaar te verdelen om een deel van de noodzakelijke verhoging van de voorzieningen op te vangen. Na deze periode wordt overgegaan op opnieuw vastgestelde reguliere budgetten zonder verdere inzet van deze opgebouwde reserves;
4. investeringskredieten toe te kennen voor investeringen van groot onderhoud en de hieruit voortvloeiende kapitaallasten op te nemen in de kadernota 2027.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Wormerland,
gehouden op 12 mei 2026

de griffier,

I.P. Vrolijk

de voorzitter,

A.J. Michel-de Jong