

## Politieke Markt

Vergadering van 9 december 2025  
Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke  
ontwikkeling en projecten

---

### **Beleidsplan onderhoud maatschappelijk vastgoed**

#### **Auteur**

Hetty ten Kate

#### **Overlegd met**

Team Organisatieadvies - Cluster Financiën

#### **Portefeuillehouder**

Melvin Smit

#### **Andere betrokken portefeuillehouders**

Marcel Scheringa

#### **Samenvatting**

De gemeente zet zich actief in voor duurzaam en toekomstbestendig beheer van haar maatschappelijk vastgoed. We streven ernaar om de waarde en functionaliteit van onze gebouwen te behouden door minimaal conditiescore 3 aan te houden (volgens NEN 2767, paragraaf 3.2).

Door onderhoud structureel en planmatig te spreiden, houden we de kosten beheersbaar en voorkomen we financiële pieken. Deze aanpak zorgt niet alleen voor stabiele uitgaven, maar ook voor transparantie en grip op onze vastgoedportefeuille.

### **Beschrijving**

---

#### **Inleiding**

De gemeente Steenwijkerland wil een aantrekkelijke en leefbare gemeente zijn voor inwoners, ondernemers en bezoekers. Maatschappelijk vastgoed speelt hierin een belangrijke rol. Het stelt de gemeente in staat om publieke en sociale voorzieningen te faciliteren, zoals sportaccommodaties, culturele centra, zwembaden en brandweerkazernes. Deze gebouwen dragen bij aan ontmoeting, sociale verbondenheid en een gezonde, betrokken samenleving.

De gemeente is eigenaar van een omvangrijke vastgoedportefeuille van 166 gebouwde objecten die grotendeels publiek toegankelijk zijn. Dit eigendom brengt verantwoordelijkheden met zich mee op het gebied van beheer, onderhoud en exploitatie. Voor schoolgebouwen geldt een afwijkende situatie: de gemeente is economisch eigenaar, terwijl het juridisch eigendom en de exploitatie bij de schoolbesturen ligt.

Om het maatschappelijk vastgoed duurzaam en doelmatig te beheren, is een beleidsplan opgesteld. Dit plan richt zich op het onderhoudsbeleid en heeft als doel de kwaliteit, veiligheid en functionaliteit van het gemeentelijk vastgoed te behouden en waar nodig te verbeteren. Dit gebeurt via planmatig onderhoud, ondersteund door een passende financiële voorziening. Panden in afwachting van verdere

ontwikkeling worden sober onderhouden middels een instandhoudingsbudget. Deze maken dus geen onderdeel uit van de financiële voorziening maatschappelijk vastgoed.

## **Gewenst resultaat**

Met het vaststellen van het beleidsplan maatschappelijk gemeentelijk vastgoed wordt een kader geboden voor het planmatig onderhoud van gemeentelijke gebouwen met een maatschappelijke functie. Dit draagt bij aan:

- het behouden en verbeteren van de kwaliteit, veiligheid en functionaliteit van het vastgoed;
- een doelmatige inzet van middelen via een passende financiële voorziening;
- het versterken van de maatschappelijke waarde van gemeentelijk vastgoed in wijken en dorpen;
- het verduidelijken van verantwoordelijkheden rondom beheer en exploitatie, met name bij gedeeld eigendom zoals schoolgebouwen.

## **Argumenten**

### *1.1 Het plan geeft duidelijkheid en sturing*

Het beleidsplan biedt een helder kader voor het onderhoud van maatschappelijk vastgoed. Dit zorgt voor duidelijke richtlijnen en sturing bij het beheer van gemeentelijke gebouwen met een publieke functie.

### *1.2 We willen kwaliteit en veiligheid behouden*

Door planmatig onderhoud wordt de kwaliteit, veiligheid en functionaliteit van het vastgoed geborgd. Dit draagt bij aan een veilige en prettige gebruiksomgeving voor inwoners en maatschappelijke organisaties.

### *1.3 Het plan draagt bij aan doelmatige inzet van middelen*

Het beleidsplan maakt het mogelijk om onderhoudskosten beter te plannen en te beheersen. Dit voorkomt onverwachte uitgaven en draagt bij aan een efficiënte inzet van gemeentelijke middelen.

### *1.4 We hechten aan verduurzaming en toekomstbestendigheid*

Het beleidsplan biedt ruimte voor het integreren van duurzaamheidsmaatregelen in het onderhoud, wat bijdraagt aan een toekomstbestendige vastgoedportefeuille.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 Er is nadere uitwerking nodig*

Het beleidsplan biedt kaders, maar vraagt om nadere uitwerking in uitvoeringsplannen en afstemming met betrokkenen.

### *1.2 We moeten scherp prioriteren*

Niet alle gebreken kunnen direct worden aangepakt. Dit vraagt om scherpe prioritering binnen beschikbare middelen.

### *1.3 Structurele financiering is noodzakelijk*

Bij onvoldoende budget kunnen keuzes ten koste gaan van kwaliteit of functionaliteit.

### *1.4 Er zijn integrale afwegingen nodig*

Duurzaamheidsmaatregelen vergen vaak hogere investeringen. Dit vraagt om integrale afwegingen en mogelijk aanvullende besluitvorming.

## **Duurzaamheid en social return**

Het actuele onderhoudsniveau wordt bepaald met behulp van de NEN 2767-inspectie. De samenhang tussen NEN 2767 en duurzaamheid wordt gerealiseerd door verduurzaming te combineren met logische vervangingsmomenten opgenomen in het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). In de toekomst zullen de verduurzamingsmaatregelen een integraal onderdeel gaan uitmaken van het MJOP.

Daarnaast stimuleert de gemeente het gebruik van milieuvriendelijke materialen om de CO2-uitstoot te verminderen.

### **Financiële toelichting**

Voor het onderhoud van maatschappelijk vastgoed is een voorziening ingesteld op basis van de gemiddelde onderhoudsbehoefte. Door stijgende kosten wordt deze periodiek geactualiseerd. Naast regulier onderhoud zijn ook investeringen in levensduurverlenging en vervanging nodig. De behoefte wordt jaarlijks bepaald via inspecties (NEN 2767). Voor 2025–2034 is gemiddeld € 2.245.000 per jaar nodig, waarvan € 585.000 voor regulier en € 1.660.000 voor groot onderhoud.

### **Communicatie en participatie**

Bij de totstandkoming is deze getoetst aan de wettelijke kaders van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). De accountant en de intern betrokkenen zijn meegenomen in de totstandkoming van dit beleidsplan.

### **Uitvoering en planning**

Na vaststelling wordt het besluit gepubliceerd in het gemeenteblad. Daags na de bekendmaking in het gemeenteblad treedt dit beleid in werking.

### **Is het besluit openbaar?**

Ja

## **Besluit**

---

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

Het nieuwe Beleidsplan onderhoud maatschappelijk vastgoed (2025) vast te stellen.