

Onderhoud gemeentelijke gebouwen

Deel 2: Beleidskader gemeente Dinkelland 2026 - 2029



Augustus 2025
Zaaknr. 1418159 (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 Dinkelland	6
3.1 Kerncijfers	6
3.2 Afstoten vastgoed	7
4 Bevindingen herinspecties 2019	8
4.1 Geïnspecteerde panden	8
4.2 Niet geïnspecteerde panden	8
5 Financiële aspecten	8
5.1 Algemeen	8
5.2 Planmatig onderhoud en vervangingen	8
5.3 Duurzaamheidsmaatregelen	9

1 Inleiding

De gemeente Dinkelland 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 tot en met 2025. 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 ter plekke 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 gebouweigenaren 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.

Daarnaast zijn er in de afgelopen periode met betrekking tot verduurzaming gemeentelijke gebouwen diverse maatregelen getroffen om het eigen energie verbruik terug te dringen. Voorbeelden hiervan zijn:

- Verplichte energiebesparende maatregelen op alle vastgoedobjecten
- Folie op beglazing bij monumenten als Engels theehuis en Educatorium
- Led verlichting in sporthal Rossweide te Rossum

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. En al worden monumentale gebouwen momenteel door de Rijksoverheid nog ontzien in de verplicht te nemen duurzaamheidsmaatregelen, het is wel goed om te weten welke mogelijkheden er liggen. Zodat we daar in het voorkomende geval naar bevinden naar kunnen handelen.

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 wil de Europese Unie en Nederland emissievrij 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. Elke 4 jaar wordt hierover gerapporteerd naar de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

2.5 Ambitie op gebied van duurzaamheid

Net als veel andere gemeenten heeft ook de gemeente Dinkelland 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. Voldoen aan wettelijke verplichtingen, maatregelen met terugverdientijd <5 jr.
2. Geen duurzaamheidsmaatregelen als gebouwen leeg staan, (op termijn) gesloopt of verkocht worden
3. Prioriteit bij die panden waar meeste CO₂-reductie behaald kan worden
4. Aansluiten bij de warmtevisie om gebouwen aardgasvrij te maken
5. Lagere prioriteit bij panden die nu al over een label A beschikken
6. Als de financiële middelen toereikend zijn dan ook monumentale gebouwen verduurzamen (projectmatige aanpak).

Daarnaast laten we ons ook leiden door de volgende overwegingen:

- * 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
- * Het voordeel van lagere verbruikskosten kan ook weer dienen om (mede) de duurzaamheidsmaatregelen te financieren (split incentive's)
- * Van Rijksweg is er (nog) geen verplichting om ook monumentale gebouwen te verduurzamen. Wel zijn er voorbeelden van geslaagde verduurzamingsprojecten maar dit vergt veelal een specifieke en projectmatige aanpak om het monumentale karakter van het pand niet (te zeer) aan te tasten. Als de middelen het toelaten zullen ook voor die panden verduurzamingsplannen ontwikkeld worden, met respect voor het monumentale karakter van het gebouw.

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

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.

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)

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.

3 Gebouwen gemeente Dinkelland

3.1 Kerncijfers

De gemeente Dinkelland kent op dit moment 17 objecten waarvoor het verantwoordelijk is voor het onderhoud. Het onderhoud aan schoolgebouwen ligt per 1 januari 2015 wettelijk geheel bij de schoolbesturen en is dan ook in dit overzicht verder niet meegenomen. Onderstaande tabel geeft de verdeling van het aantal gebouwen per kern en categorie weer.

Het merendeel van de gebouwen staat in de kernen Ootmarsum en Denekamp.

	Denekamp	Ootmarsum	Rossum	Saasveld	<i>totaal</i>
Eigen bedrijfsvoering	1	1			2
Sportaccommodaties	3	2	1	1	7
Cult./maatsch. doeleinden		2			2
Monumentale gebouwen	3	2			5
Overige gebouwen		1			
	7	8	1	1	17

In de afgelopen 4 jaren is het gebouwenbestand van de gemeente Dinkelland verder afgenomen:

- In Ootmarsum zijn de opstallen van het Openlucht Museum geprivatiseerd. Ook is het voormalig mortuarium aan de Smithuisstraat 2a verkocht. Voor de kapel in het voormalig klooster Maria ad Fontes is een getekende verkoopovereenkomst, echter zijn de opschortende voorwaarden nog niet vervuld voor levering. De bedrijfshal van Heupink&Bloemen zal worden her ontwikkeld en wordt na 2026 niet meer meegenomen in het onderhoud.
- In Denekamp is het Spoorhuuske aan Stationstraat 5 overgedragen aan de Stichting Spoorhuuske te Oldenzaal.

Ad a: Eigen bedrijfsvoering

Ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering staan het gemeentehuis in Denekamp en de werf in Ootmarsum ter beschikking van bestuur, Raad en het ambtelijk apparaat Noaberkracht Dinkelland-Tubbergen. Delen van het gemeentehuis zijn daarnaast meerjarig verhuurd aan externe partijen. Het gemeentehuis wordt verder ook regelmatig gebruikt voor sportieve of culturele doeleinden. De gemeentewerf in Ootmarsum wordt uitgebreid, hierdoor nemen op termijn ook de onderhoudskosten toe.

Ad 2: Sportaccommodaties

De grotere sportaccommodaties van de gemeente Dinkelland zijn sportcomplex Dorper Esch (Denekamp), zwembad De Kuiperberg en sporthallen De Schalm (Ootmarsum) en De Rosswaide (Rossum). Verder zijn de gymzalen in Saasveld en Denekamp (De Veldkamp, Kerkeres) eigendom van de gemeente. Voor het sportcomplex Dorper Esch is een separaat onderhoudscontract afgesloten voor een periode van 30 jaar.

Ad 3: Gebouwen voor cultureel/maatschappelijke doeleinden

Dit betreft gebouwen in Ootmarsum en wel het gebouw van de Twentse Damast/brandweer (Laagsestraat 4) en de kapel in het voormalig klooster Maria ad Fontes.

Ad 4: Monumentale gebouwen

Alle 5 monumentale gebouwen in eigendom van de gemeente Dinkelland staan in de kernen Denekamp en Ootmarsum en wel:

- 't Heemhoes, Huize Keizer en kerktoren van de H. Nicolaaskerk in Denekamp
- Educatorium, en theehuisje Engels' tuin in Ootmarsum.

Gebouw 't Heemhoes en Huize Keizer zijn in gebruik bij de Heemkundevereniging resp. de Culturele Raad Denekamp. De kerktoren wordt gebruikt door de lokale beierclub. In Ootmarsum is het Educatorium verhuurd aan Stichting Educatorium die het gebruiken als museum. Het theehuisje in stadspark Engels' tuin is verhuurd en wordt weer geëxploiteerd als theehuis. Ook maakt de Stichting Engels' tuin gebruik van het theehuis om er pauze te houden wanneer ze het park onderhouden.

Ad 5: Overige gebouwen

Deze categorie bevat momenteel 1 gebouw te weten de bedrijfshal aan de Denekamperstraat 25 te Ootmarsum. Deze locatie wordt binnenkort her ontwikkeld waardoor dit pand na 2026 uit het groot onderhoud is gehaald.

3.2 Afstoten vastgoed

Al enkele jaren is men binnen de gemeente bezig om gebouwen af te stoten. Dit heeft geresulteerd in een behoorlijke vermindering van het aantal objecten. De afgestoten objecten drukten echter niet heel zwaar op de reserve groot onderhoud.

Het college van B&W heeft in het kader van het afstoten van maatschappelijk vastgoed, de volgende denkrichting (perspectiefnota 2020):

Het hebben en (aan)houden van maatschappelijk vastgoed willen wij tot het uiterste beperken. Slechts maatschappelijk vastgoed waartoe wij bij wet zijn gehouden dan wel maatschappelijk vastgoed die 1 op 1 verbonden is met de directe gemeentelijke dienstverlening willen wij aanhouden.

Dit uitgangspunt is verwerkt in de begroting van de gemeente Dinkelland. Ook heeft dit destijds geleid tot onderstaande 'lijst' van te verkopen gebouwen die inmiddels allemaal afgestoten zijn:

- Denekamp: Hopmanstr. 30 + vml. Julianaschool + boerderij Aveskamp + Spoorhuuske
- Ootmarsum: Radboudzalen + 'n Emter + klooster Maria ad Fontes + vml mortuarium + gebouwen Openluchtmuseum

4 Bevindingen herinspecties 2025

4.1 Geïnspecteerde panden

De conditie van de panden is over het algemeen redelijk tot uitstekend (conditie 3 of hoger). Wel kunnen gebouwen op onderdelen lager scoren.

4.2 Niet geïnspecteerde panden

Er zijn panden die niet meegenomen zijn bij de (her)inspectie. Dat komt omdat ze op de lijst van her te ontwikkelen vastgoed staan. Daarmee hebben we getracht alvast te anticiperen op het beleid van de gemeente Dinkelland. Het is nl. weinig zinvol om nog groot onderhoud uit te voeren als je het pand binnenkort toch af wilt stoten. 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 uit van het startjaar 2026. De dotatie aan de reserve in het lopende jaar (2025) is nog ongewijzigd en deze wordt met ingang van 2026 aangepast aan het nieuwe niveau. De begroting is hierop reeds aangepast.

Vanwege hun financiële consequenties vermelden we hier ook nog de volgende zaken:

- a. sportaccommodatie Dorper Esch in Denekamp
In 2017 is besloten om het onderhoud aan de sportaccommodatie Dorper Esch (maintain) voor de duur van 30 jaar uit te besteden (zie Raadsbesluit 11 juli 2017).
- b. af te stoten panden
Af te stoten of te slopen panden zijn niet nader geïnspecteerd conform de NEN 2767, hiervoor wordt een kleine post meegenomen in het DMOP teneinde gering correctief onderhoud uit te kunnen voeren om gevolgschade te voorkomen.

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. De hoogte van de dotatie dient na 2025 eenmalig verhoogd te worden met € 642.858, daarmee komt het totaal in dat jaar op € 967.090. Dit omdat er in de jaren 2026 t/m 2030 veel installatiewerk vervangen dient te worden in de eigen huisvesting maar ook in sporthal De Schalm en de sportzaal in Saasveld. Een deel van deze vervangingen waren in de jaren hiervoor gepland maar niet uitgevoerd, dat zorgt nu voor een extra hoge uitgave t.o.v. het vorig vastgestelde MOP. Met een eenmalige hoge dotatie wordt voorkomen dat de reserve negatief komt te staan. In de jaren erna wordt de dotatie extra aangevuld met € 12.602 structureel. De gemeenteraad stelt 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 1/1	2.022.244	2.219.331	1.963.772	1.523.589	341.988	20.149	116.925
Onderhoudskosten gebouwen	770.002	579.792	764.415	1.505.834	646.071	227.456	272.333
Dotatie reserve	967.090	324.232	324.232	324.232	324.232	324.232	324.232
Stand reserve per 31/12	2.219.331	1.963.772	1.523.589	341.988	20.149	116.925	168.824

2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
168.824	295.624	373.871	135.010	117.977	40.646	138.506	159.714
197.433	245.985	563.094	341.265	401.564	226.372	303.024	383.947
324.232	324.232	324.232	324.232	324.232	324.232	324.232	324.232
295.624	373.871	135.010	117.977	40.646	138.506	159.714	100.000

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 ambities vanuit Leefomgeving van de Toekomst indien de maatregelen significant bijdragen aan het MEP
- * 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.