



Beleids- begroting

2026 - 2029



Gemeente
Hengelo

www.hengelo.nl

Financiën

In 2020 is het saldo van de bestaande reserve Haven gestort in de voorziening groot onderhoud Haven. Deze voorziening wordt jaarlijks gevoed door een dotatie vanuit de exploitatie. Deze jaarlijkse dotatie is bepaald op basis van de verwachte lasten binnen een scope van 10 jaar en is gesteld op € 50.565 per jaar.

Fysiek Havenbeheer	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
Kapitaallasten *1	78.996	78.921	78.845	78.771
Mutatie voorzieningen	50.565	50.565	50.565	50.565
	129.561	129.486	129.410	129.336

1 Het onderdeel 'kapitaallasten' in de cijfermatige overzichten behoort weliswaar niet tot de scope van deze paragraaf, maar is om wille van de volledigheid hier toch zichtbaar gemaakt.

6.3.5 Gebouwen

Volumes

Vastgoed voor een wettelijke taak (onderwijs)	79
Beleidsvolgend vastgoed (kunst & cultuur, sport, welzijn, parkeren, kinderboerderij)	66
Vastgoed voor eigen organisatie (incl Gildebor en begraafplaatsen)	19
Vastgoed in grondexploitaties	14
Overig vastgoed (heroverweging eigendom, verkoop of sloop)	25

Het gemeentelijk vastgoed bestaat uit 203 gebouwen (één gebouw kan uit meerdere adressen bestaan). Deze zijn voor € 868,5 miljoen verzekerd. Het gemeentelijk bezit aan objecten bestaat onder andere uit scholen, sporthallen, buurthuizen en aankopen in het kader van grondvererving. Als gevolg van deze diversiteit zijn de onderhoudskosten voor de gebouwen onderdeel van verschillende beleidsprogramma's.

Beheer

Het Vastgoedbedrijf beheert de gemeentelijke vastgoedobjecten. Met 'de gemeentelijke vastgoedobjecten' worden alle verhuurbare objecten bedoeld die in gemeentelijk bezit zijn. De gemeente bezit dit vastgoed als middel om beleidsdoelstellingen te halen. Het hebben van vastgoed is geen doel op zich.

Schoolgebouwen worden niet beheerd door het Vastgoedbedrijf. Schoolgebouwen zijn juridisch eigendom van de schoolbesturen. Pas op het moment dat een school leeg komt te staan komt het volledige eigendom en beheer bij het Vastgoedbedrijf te liggen. Objecten die in een grondexploitatie zijn aangekocht voor de ontwikkeling van een locatie blijven in principe in de grondexploitatie zitten en vallen onder de verantwoordelijkheid van de projectorganisatie. Het Vastgoedbedrijf zorgt wel voor het beheer en onderhoud van deze objecten.

Onderhoudssystematiek

In opdracht van het Vastgoedbedrijf wordt eens per 4 jaar een groot deel van het gemeentelijk vastgoed (met uitzondering van de onderwijsgebouwen en de objecten die op korte termijn worden afgestoten) het onderhoudsniveau, middels een herinspectie conform de NEN 2767-systematiek (conditiemeting van gebouwen en installaties door middel van een vastgelegde meet- en registreermethode) geactualiseerd. Deze informatie wordt in een meerjarenonderhoudsplanung gezet. Deze onderhoudsplanung bestrijkt een periode van 40 jaar die elk jaar, ten aanzien van de tijdstippen van onderhoud, wordt geactualiseerd. Aan de hand van het huidige en toekomstig gebruik van de vastgoedobjecten wordt dan beoordeeld welke onderhoudswerkzaamheden voor dat doel noodzakelijk zijn. Er wordt uitgegaan van minimaal onderhoudsniveau 3 (redelijke conditie) zonder ernstige gebreken.

Veranderingen in het onderhoudsniveau

Voor een groot deel van het gemeentelijk vastgoed heeft er in 2024/2025 een herinspectie plaatsgevonden om zodoende goed te kunnen sturen op de onderhoudskosten van het vastgoed en inzicht te hebben in de risico's. Uit de inspecties is gebleken dat, met uitzondering van twee kleine gebouwtjes, alle gebouwen minimaal een conditieniveau van 3 (redelijke conditie) hebben.

Collegeprogramma

In het collegeprogramma zijn geen specifieke afspraken over het onderhoudsniveau vastgelegd.

In 2021 heeft het college en de raad besloten om het onderhoudsniveau voor gemeentelijke gebouwen vast te stellen op conditiesniveau 3.

Relevante beleidsnota's

- Kadernotitie "Accommodatiebeleid Sociaal en Vastgoedkaders"

Grote projecten en ontwikkelingen

- De gemeente geeft met voorrang aandacht aan de brandveiligheid van haar gebouwen. Dit houdt in dat bestaande gebouwen opnieuw worden beoordeeld op het gebied van brandveiligheid en dat aanvullende inspecties en maatregelen kunnen worden uitgevoerd waar nodig. De resultaten hiervan kunnen gevolgen hebben voor de meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) en kunnen leiden tot extra uitgaven voor bijvoorbeeld brandwerende voorzieningen of alarmeringssystemen. Hiermee lopen we financiële risico's.
- De gemeente heeft de ambitie om haar vastgoed te verduurzamen. In sommige gevallen kan dit ertoe leiden dat onderhoudswerkzaamheden naar voren worden gehaald om efficiënt en doelmatig verduurzamingsingrepen te kunnen doorvoeren, zoals het vervangen van installaties door energiezuinige alternatieven.

Huidige staat van onderhoud

Uit de inspecties van 2024/2025 is gebleken dat een overgroot deel van de objecten minimaal niveau 3 (redelijke conditie) heeft. Alle onderhoudsniveaus en de daar bijbehorende budgetten zijn hiermee in beeld. Voor de objecten die op korte termijn in aanmerking komen voor verkoop/sloop zijn er geen onderhoudsinspecties uitgevoerd. Het onderhoudsniveau kan voor deze objecten wat lager liggen.

Financiën

De getroffen onderhoudsvoorziening is op basis van de nieuwe onderhoudsplannen toereikend om het huidige onderhoudsniveau te bestendigen.

De huidige budgetten zijn:

	2026	2027	2028	2029
Regulier onderhoud	1.757.146	1.956.301	1.804.904	1.801.902
Groot onderhoud	740.496	1.246.775	1.943.281	2.155.778
Totaal	2.497.642	3.203.076	3.748.185	3.957.680

Deze budgetten zijn uitsluitend ten behoeve van kosten derden. Voor het onderhoud dat door ons eigen personeel wordt gedaan (personeelslasten) zijn separate budgetten opgenomen.

Het onderhoud voor de onderwijsgebouwen (met uitzondering van noodlokalen en leegstaande schoolgebouwen) en de gebouwen die in de grondexploitaties zitten, worden niet vanuit bovengenoemde budgetten bekostigd. Het onderhoud van de objecten in de grondexploitaties worden binnen de grondexploitaties gedekt. Voor de onderwijsgebouwen krijgen de schoolbesturen een rechtstreekse bijdrage van het Rijk voor het onderhoud.