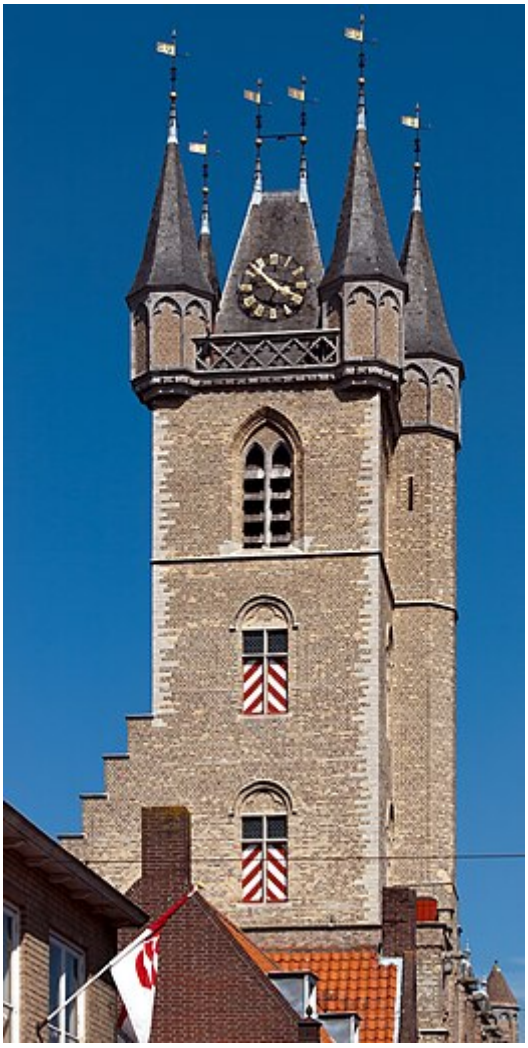
Gemeente Sluis



-Evaluatie uitvoering MJOP Gebouwen 2024–medio 2026

-Doorkijk 2026 en verder

1. INLEIDING

Deze evaluatie geeft inzicht in de uitvoering van het Meer Jaren Onderhouds Plan Gebouwen (MJOP) in de periode 2024–medio 2026. De evaluatie beschrijft wat is bereikt, welke onderdelen vertraging hebben opgelopen, wat de oorzaken daarvan zijn en welke stappen worden gezet richting een duurzaam MJOP voor 2026 –2050. De uitkomsten dienen als leerpunt en als input voor besluitvorming over onderhoud, verduurzaming en de verdere vastgoedstrategie. In het vierde kwartaal van 2026 wordt een bijgesteld totaalplan inclusief de verduurzamingsopgave, een zogeheten DMJOP, ter besluitvorming voorgelegd.

2. HISTORIE EN BESLUITVORMING

2.1 Stappenplan Gebouwen (2023)

Op **31 oktober 2023** stelde het college het *Stappenplan Gebouwen* vast

. De raad werd hierover geïnformeerd via een brief. Het plan had vier hoofdonderdelen:

A. Strategische keuzes in de portefeuille

- Voor **28 van de 110 gemeentelijke gebouwen** is besloten te onderzoeken of afstoten mogelijk en wenselijk is.
- Onderbouwing: gebruiksanalyses, beleidskaders en de visie *Krachtig Verbonden*.
- Voor ieder gebouw volgt een apart B&W-besluit. Mogelijke vormen: sloop, verkoop, overdracht, privatisering of toch behoud.

B. Basis op orde (beheer en data)

Afspraken:

- Extra capaciteit voor gebouwbeheer te organiseren;
- Een nieuw gebouwbeheersysteem aan te schaffen;
- Conditiemetingen en installatieveiligheidskeuringen uit te voeren.

C. Ontwikkelen van een duurzaam MJOP

Het MJOP moest niet alleen onderhoud bevatten, maar ook:

- Toegankelijkheid,
- Vervangingsinvesteringen,
- EML-maatregelen,
- Acties voor wettelijke verplichtingen (keuring/inspecties/certificering)

D. Start verduurzaming

- Wettelijke EML-maatregelen zouden in het MJOP worden opgenomen.
- Voorbereiding op energie en duurzaamheidsscans (middelen voor scans worden in MJOP meegenomen voor uitvoering in 2025 en 2026).

2.2 Vaststelling MJOP en middelen (2024)

Op **20 juni 2024** stelde de raad het MJOP vast en stelde hiervoor middelen beschikbaar.

Het MJOP is gebaseerd op:

- Conditiemetingen gebouwen en installaties 2023,
- Wettelijke verplichtingen,
- EML-maatregelen,
- Toegankelijkheid
- Theoretische levensduur van bouwdelen en installaties.

2.3 Start verduurzamingsopgave (2025)

Eind 2025 besloot het college om energiescans en concept energie-labels te laten uitvoeren.

- Opdracht is gegeven aan het bureau dat eerder de conditiemeting uitvoerde.
- Reden: kennis van onze gemeente/gebouwen, directe koppeling met het gebouwbeheersysteem.
- De rapporten worden opgesteld volgens DUMAVA-criteria, zodat ze bruikbaar zijn voor subsidies.

3. DOELSTELLINGEN MJOP 2024

Het MJOP had meerdere doelen:

1. Planmatig onderhoud borgen.
2. Wettelijke verplichtingen uitvoeren (EML, NEN, Arbo, brandveiligheid).
3. Achterstallig onderhoud terugdringen.
4. Inzicht geven in kosten, risico’s en prioriteiten (continue proces).
5. Een duurzaam MJOP opstellen richting 2040–2050.

De laatste stap moet nog uitgevoerd worden.

4. EVALUATIE VAN DE VOORTGANG (2023– begin 2026)

4.1 Wat is gerealiseerd

A. Basis op orde (2024–2025)

- Aanschaf gebouwbeheersysteem *Condor* (2024).
- Verwerking van alle conditiemetingen in Condor.
- Condor gevuld met alle gebouwen, inspecties, wettelijke verplichtingen en EML-maatregelen.
- Installatieveiligheidskeuringen uitgevoerd in 2025.

B. Extra capaciteit (2024–2025)

- De formatie van gebouwbeheer is geleidelijk uitgebreid van 1 naar 3,5 FTE. Daarnaast worden majeure projecten (bijvoorbeeld MFC IJzendijke) vanaf 2026 opgepakt door het Projectbureau

C. Afstootopgave (2024–2026)

- In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de genomineerde af te stoten objecten met vermelding van de huidige status.

D. Voorbereiding verduurzaming (2025–2026)

- Opdracht voor energiescans verstrekt.
- Selectie van 33 gebouwen (op basis van functie, verplichtingen en maatregelpotentieel).
- Start uitvoering scans en integratie in het MJOP.
- Oplevering energiescan in juni 2026

E. Verruimen Reserve Onderhoud Gebouwen

- Besluit: alle netto verkoopresultaten van gemeentelijke eigendommen gaan naar Reserve Onderhoud Gebouwen.

4.2 Wat niet (volledig) is gerealiseerd

Niet alle begrote onderhoudsbedragen uit het MJOP zijn uitgegeven. Dit heeft meerdere oorzaken:

A. Onvoldoende personele capaciteit

Ondanks uitbreiding was de capaciteit nog te beperkt voor de totale MJOP-opgave. Dit had meerdere oorzaken:

- De benodigde capaciteit was onderschat.
- Verminderde beschikbaarheid door ouderschapsverlof
- Grote projecten vroegen veel tijd, zoals:
    - *Vitaal Oostburg* (gemeentehuis, tijdelijke huisvesting, school- en sportcampus),
    - *MFC IJzendijke*.

B. Strategische onzekerheden

Bij het opstellen van het MJOP waren nog geen duidelijke besluiten genomen over ontwikkelingen die gevolgen hebben voor gemeentelijke gebouwen.
Voorbeelden:

- Nieuw gemeentehuis (Vitaal),
- Ontwikkeling school- en sportcampus (Vitaal),
- MFC IJzendijke,
- Herinrichting *MFC De Keure* in Sluis (wisseling gebruikers/behoeften).
- Sporthal Cadzand (in afwachting Tweede Schilvisie Cadzand)
- Sportaccommodaties (in afwachting van sportaccommodatiebeleid)
- Bouw nieuwe gemeentewerkplaats op bedrijventerrein Stampershoek

Hierdoor is onderhoud aan betrokken gebouwen tijdelijk beperkt om onnodige investeringen (kapitaalvernietiging) te voorkomen.

C. Beperkte uitvoeringscapaciteit in de markt

- Aannemers en onderhoudsbedrijven zaten langdurig vol.
- Sommige opdrachten overschreden interne inkoopgrenzen.
  Daarom wordt gewerkt aan nieuwe raamcontracten (gereed in 2026).

D. Dilemma verbouw of nieuwbouw

- Bij enkele oudere gebouwen lijken de jaarlijkse kosten voor onderhoud, vervanging en verduurzaming hoger dan de jaarlijkse lasten van mogelijke nieuwbouw. Omdat de resultaten van de duurzaamheidsscans nodig zijn om deze afweging goed te kunnen maken, is het onderhoud aan deze gebouwen tijdelijk slechts beperkt uitgevoerd.

5. GEVOLGEN VAN DE VERTRAGING

A. Meer kans op achterstallig onderhoud

- Doordat niet alle geplande MJOP-werkzaamheden zijn uitgevoerd, bestaat er iets meer risico op achterstallig onderhoud. Dit is waar mogelijk beperkt door goede prioritering. We zakken nooit onder de grens van bedrijfszekerheid.

B. Correctief onderhoud

- Doelstelling van planmatig onderhoud was volledig voorkomen van correctief onderhoud. Omdat planmatig onderhoud deels (nog) niet is uitgevoerd om bovenstaande redenen, is het risico voor ongepland onderhoud sterk gereduceerd, maar niet volledig weggenomen.

C. Lichte vertraging in de verduurzamingsagenda

- Enkele onderhoudsmomenten zijn later uitgevoerd of uitgesteld, waardoor verduurzamingsmaatregelen niet altijd konden meelopen.
  De belangrijkste voorbereidingen zijn wél gestart, zoals energiescans, energielabels en DUMAVA-rapporten. Hierdoor blijft de gemeente op koers voor ENG 2040 en Paris Proof 2050.

D. Financiële verschuivingen

- Niet-bestede middelen zijn doorgeschoven naar volgende jaren of teruggevloeid in de Reserve Onderhoud Gebouwen. Het budget blijft beschikbaar voor de gemeentelijke gebouwen.

In bijlage 2 is een financieel overzicht van de gevolgen voor 2024 en 2025 weergegeven.

6. DOORKIJK NAAR DE TOEKOMST (2026–2030)

6.1 Energiescans als basis voor een duurzaam MJOP

De energiescans zijn 1 juni 2026 opgeleverd. Deze vormen de nieuwe basis voor een duurzaam MJOP (DMJOP). Hiermee kan de gemeente:

- Onderhoud en verduurzaming combineren,
- Maatregelen koppelen aan natuurlijke vervangingsmomenten (bijv. dak vervanging + isolatie, installatievervanging + energiezuinige alternatieven, gevel en schilwerk + kierdichting)
- EML-maatregelen actualiseren,
- Keuzes maken voor aanpassing van bestaande gebouwen of nieuwbouw,
- Sturen richting langetermijn duurzaamheidsverplichtingen.

6.2 Herprioritering middelen

- De niet benutte middelen uit het MJOP blijven beschikbaar. De budgetten zijn doorgeschoven naar volgende of teruggevloeid in de Reserve Onderhoud Gebouwen
- We verschuiven investeringen naar behoefte, ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht de komende jaren. Sommige worden doorgeschoven, andere worden naar voren gehaald (voorbeeld herinrichting MFC De Keure)
- Een bijgesteld totaalplan (inclusief verduurzaming) met de financiële effecten per object wordt in kaart gebracht. In Q4 2026 wordt het nieuwe plan ter besluitvorming voorgelegd.

6.3 Rechtmatigheid

- Nieuwe (raam)contracten worden gemaakt voor sneller en rechtmatiger opdrachtgeven.

6.4 Organisatie

- Per 1 januari 2026 is het werk met betrekking tot de gemeentelijke gebouwen verdeeld tussen:
    - Lijnwerk (onderhoud en verduurzaming reguliere projecten),
    - Projecten (grote nieuwbouwprojecten).

6.5 Energiemonitoring

Duurzaamheidswetgeving verplichten ons om onze energie te monitoren. Dit helpt ons ook in onze verduurzamingsdoelen en mogelijk bijsturen van maatregelen. We komen met een voorstel hierover.

6.6 Omzetten Reserve gebouwen naar Voorziening

Uit praktische overwegingen onderzoeken we mogelijkheden om flexibeler met onze gebouwbudgetten om te gaan. We begroten zo realistisch mogelijk met behulp van efficiënte hulpmiddelen, maar voor het gebouwbeheer zijn we van veel (externe) factoren afhankelijk. Het verdient aanbeveling om een methode te bedenken waarmee we niet telkens naar de raad moeten voor verschuivingen. We willen een buffer inzetten waar we uit kunnen putten als een situatie hierom vraagt. Ook hiervoor is een voorstel in voorbereiding

7. CONCLUSIE

De gemeente heeft tussen 2023 en 2026 veel vooruitgang geboekt: een stevige basis in Condor, uitgevoerde inspecties, uitbreiding van capaciteit, voortgang in de afstootopgave en voorbereiding van de verduurzaming.

De uitvoering van het MJOP werd vertraagd door beperkte capaciteit, grote projecten en onzekerheden rond toekomstige ontwikkelingen.

Met de energiescans, verbeterde organisatie en bundeling van middelen ligt er vanaf 2026 een duidelijke route om onderhoud en verduurzaming integraal op te pakken. In Q4 wordt hiervoor een bijgesteld totaalplan voorgelegd.

BIJLAGE 1: AFSTOOTLIJST GEBOUWEN (2024–2026)

Deze lijst bevat een overzicht van de status van de 28 objecten die in 2023 genomineerd zijn om afgestoten te worden:

Adres + omschrijving	**Status**
Aardenburg, Boogaardstraat 80A (voormalige scoutinggebouw)	Gesloopt in 2024
Aardenburg Eedeweg 15 (deel pand Tricot Luxe)	In onderhandeling met ontwikkelaar over verkoop t.b.v. woningbouw
Aardenburg, Herendreef 63by (clubgebouw hondenclub)	Eigendom overgedragen aan Hondenclub
Aardenburg, Marktstraat 18 (voormalig museum)	Verkocht als woning met atelier
Aardenburg, Sint Bavostraat 9 (gymzaal)	Verkocht als sportschool (kickboksen)
Aardenburg, Westmolenstraat 2 (voormalig dorpshuis)	Verkocht onder voorbehoud van slagen bestemmingsplanwijziging tot 4 woningen
Breskens, Oude Rijksweg (voormalige jeugdsoos, opslag sport)	Overdracht nog onderzoeken
Cadzand, Erasmusweg (unit serviceteam)	Wordt weggehaald
Groede, Catsweg 3 (verblijf Emergis)	Emergis geen interesse in overname. Vraag wordt nogmaals voorgelegd aan nieuw management.
Groede, Catsweg (dierenverblijven Groede Podium)	Overdracht in voorbereiding
Groede, Gerard de Moorsweg 4 (horeca Groede Podium)	Overdracht in voorbereiding
Hoofdplaat, Schoolstraat 15 (gymlokaal)	In gesprek met dorpsraad Hoofdplaat
IJzendijke, 17 oktoberplein 6 (voormalige huishoudschool)	Afstoten na realisatie MFC IJzendijke
IJzendijke, Koninginnestraat 3 (jeugdgebouw)	Afstoten na realisatie MFC IJzendijke
IJzendijke, Rozemarijnstraat 1 (seniorensoos)	Afstoten na realisatie MFC IJzendijke
IJzendijke, Verlengde Molenstraat 21 (gymlokaal)	Afstoten na realisatie MFC IJzendijke
Oostburg, 1e Hogendijk 2, zorgwoning	Bijzondere zorgwoning. Overdracht bleek geen optie. Blijft in gemeentelijk eigendom.
Oostburg, Orion 32, (De Drieklank)	Verplaatsing wordt onderzocht
Oostburg, Stadhouderslaan 1 (PWA gebouw)	Pand is ontruimd en asbest is verwijderd. 2eFlora en fauna onderzoek is gaande. Sloop in 2026
Oostburg, Nieuwstraat 87A (Euregio tuinen)	Bij prijsvraag gegund aan een partij, momenteel procedure m.b.t. wijziging bestemming

Retranchement, Markt 1/3 (voormalig dorpshuis/gymzaal)	Eerdere verkoopovereenkomst ontbonden, pand opnieuw in verkoop
Schoondijke, Tragel West 26 (jeugdsoos)	Gesloopt
Schoondijke, Willemsweg 66 (woonwagen)	Overdracht aan Woongoed gepland in 2026
Schoondijke, Willemsweg 68 (woonwagen)	Overdracht aan Woongoed gepland in 2026
Schoondijke, Willemsweg 70 (woonwagen)	Overdracht aan Woongoed gepland in 2026
Sluis, Sint Annastraat 15 (openbare toiletten/lockers)	Uit strategisch oogpunt (locatie) behouden
Waterlandkerkje, Molenstraat 58by (toiletvoorziening fietsknooppunt)	Nog geen actie
Zuidzande, Zegveldstraat 4A (Zevendraaijer)	Tijdelijke opslag goederen opvang Oekraïners. Wordt leeggeruimd. Daarna planvorming afstoten.

NB: De 2 basisscholen in IJzendijke komen na realisatie van het MFC ook in eigendom van de gemeente. Ook deze panden zullen door de gemeente afgestoten worden.

BIJLAGE 2: FINANCIELE GEVOLGEN VERSCHUIVINGEN 2024 en 2025

Zoals vermeld zijn niet-bestede middelen zijn doorgeschoven naar volgende jaren of teruggevloeid in de Reserve Onderhoud Gebouwen. Het budget blijft beschikbaar voor de gemeentelijke gebouwen. Hieronder staan de financiële gevolgen in 2024 en 2025:

@Martin Dieleman: graag aanvullen

2024

€ 439.000 doorgeschoven naar 2025. Betreft voornamelijk onderhoud aan monumenten. Reden: afwachting subsidieaanvraag molens

2025