Raadsvergadering d.d. 17 december 2026

Aan de raad,

Onderwerp
Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan Brede Scholen Laarbeek 2026-2035

Portefeuillehouder
M.C. Slaets-Sonneveldt

Beslispunten

1. Instemmen met de financiële uitwerking van het Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan Brede Scholen Laarbeek 2026-2035;
2. De jaarlijkse dotatie aan de bestaande voorziening onderhoud Brede Scholen met ingang van 2026 vast te stellen op € 75.491, overeenkomstig het DMJOP 2026–2035;
3. In 2026 eenmalig een bedrag van € 33.000 storten in de voorziening onderhoud Brede Scholen ten laste van de algemene reserve;
4. Bovengenoemde financiële mutaties te verwerken in de begrotingen 2026 tot en met 2030 en vaststellen van de begrotingswijziging (nummer 260200.3 / 270010.3) te verwerken in de slotwijziging 2026 (begroting 2026 en de meerjarenbegroting 2027-2030, zie bijlage).

Samenvatting
Het Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan Brede Scholen Laarbeek 2026-2035 (DMJOP) is een strategisch plan dat naast het reguliere onderhoud van vastgoed ook duurzame maatregelen integreert (routekaart verduurzaming tot en met periode 2030). Het voorliggende onderhoudsplan treedt met terugwerkende kracht in werking per 1 januari 2026.
Het doel van dit plan is om de technische staat van de Brede Scholen op peil te houden, de veiligheid te waarborgen, en de levensduur van installaties te verlengen. Verder richt het zich op het verduurzamen van de gebouwen en het verminderen van de CO_2-uitstoot.
Daarnaast zijn de kosten opgenomen tegen het actuele prijspeil.

Aanleiding
De gemeente Laarbeek is eigenaar, verhuurder en gebruiker van een diverse vastgoedportefeuille. Het in eigendom hebben of verwerven van gebouwen is voor ons geen doel op zich, maar een middel om gemeentelijke doelstellingen te realiseren. De kern van de gebouwen wordt gebruikt voor maatschappelijke functies zoals: onderwijs, sport, welzijn, buurthuizen, brandweerkazernes, cultuur en monumenten verspreid over de gemeente.

In 2025 is al het DMJOP Gemeentelijke gebouwen 2025-2034 door uw raad vastgesteld. Hierin zijn de schoolgebouwen die in het bezit zijn van de gemeente niet opgenomen.
Wat nu voorligt is het formaliseren van een definitieve Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan Brede Scholen Laarbeek.

De Brede Scholen zijn ontstaan na het realiseren van de diverse voorzieningenclusters in de dorpskernen Aarle Rixtel, Beek en Donk en Lieshout in de jaren 2010-2018.

De Brede Scholen kennen meerdere gebruikers, onderwijsinstellingen en kinderopvangorganisaties. Voor de kinderopvang hebben wij huurovereenkomsten afgesloten op basis van het ROZ-model 2003 en met de schoolbesturen (Eenbes en Platoo) zijn wij in 2021 ingebruiksgevingsovereenkomsten aangegaan.
In de overeenkomsten met de schoolbesturen zijn de volgende zaken vastgelegd:
het gebruik, beheer, de kostenverdeling van het onderhoud, wie verzorgt het onderhoud, aansprakelijkheid en de wederzijdse verantwoordelijkheden.
De gemeente heeft in overleg met de schoolbesturen de regierol op zich genomen voor de inspectie van de gebouwen, het bepalen van de noodzaak van onderhoud en de uitvoering van het onderhoud. Het meerjarenonderhoudsplan vormt hierbij het uitgangspunt voor de uitvoering van het onderhoud. De kosten voor het onderhoud worden 1 op 1 doorbelast naar de schoolbesturen en de kosten voor de regievoering door de gemeente (apparaatskosten) worden ook doorberekend aan de schoolbesturen. Hiervoor hanteert de gemeente een opslagpercentage van 8%, als vergoeding voor de gemeentelijke kosten van regie, toezicht, controle, administratieve afhandeling en nazorg.
In de overeenkomsten met de kinderopvang hebben we het onderhoud van het gedeelte van de huurder overeenkomstig het ROZ-model 2003 geregeld, Goo en Spring betalen hiervoor een commerciële huur.

Beoogd effect en/of resultaat
Een actueel DMJOP zorgt voor een kostenefficiënt en toekomstbestendig beheer van de Brede Scholen in Laarbeek. Door planmatig onderhoud en verduurzaming wordt de levensduur van de gebouwen verlengd, wordt voldaan aan wet- en regelgeving en worden onderhoudskosten beheerst. Dit waarborgt de gebruikskwaliteit, energieprestaties en financiële voorspelbaarheid.

Argumenten
1.1 Om de vier jaar wordt het meerjarenonderhoudsplan gebouwen geactualiseerd
Het geactualiseerde DMJOP vervangt het vorige meerjarenonderhoudsplan uit 2019.
De uitvoering van de onderhoudsplannen vindt plaats onder de verantwoordelijkheid van het college. De bijstelling van de financiële middelen valt onder het budgetrecht van de raad.

1.2 Het uitvoeringsprogramma van de routekaart Verduurzaming is hierin meegenomen
Aan het meerjarenonderhoudsplan is de letter D toegevoegd. De D staat voor “duurzaam”. Dit houdt in dat het uitvoeringsprogramma van de routekaart Verduurzaming (door de raad vastgesteld in 2023) tot en met 2030 in het nieuwe meerjarenonderhoudsplan is geïntegreerd.
Op natuurlijke vervangingsmomenten zijn duurzame onderhoudsmaatregelen geclusterd. Dit is in lijn met de uitgangspunten uit de routekaart.
Voorbeelden van duurzame onderhoudsmaatregelen zijn bijvoorbeeld het gebruik van duurzaam materiaal, de toepassing van duurzame componenten of onderdelen van installaties en het aanbrengen van extra isolatie bij het overlagen van dakbedekking.

1.3 Voor het onderhoudsniveau is uitgegaan van kwaliteitsniveau 3: redelijke staat
De uitgevoerde inventarisatie en inspectie hebben betrekking op het bouwkundige interieur en exterieur, de technische installaties en de terreinen. De bijbehorende rapportages geven inzicht in de middelen die de komende tien jaar gemiddeld nodig zijn om de

onderhoudstoestand op een redelijk niveau te houden. Hierbij is geen sprake van een hoogwaardig of luxe onderhoudsniveau, maar van een gemiddeld niveau.

Uitgangspunt is kwaliteitsniveau 3, dat staat voor een sobere en doelmatige uitvoering van het onderhoud en wordt gekwalificeerd als een 'redelijke staat'. Op basis hiervan zijn de onderhoudsfrequenties op verantwoorde wijze verlengd.

1.4 Het DMJOP wordt ieder jaar geactualiseerd en waar nodig bijgesteld
Jaarlijks wordt het onderhoudsplan intern geëvalueerd en waar nodig in overleg met de schoolbesturen financieel bijgesteld. De Gemeenteraad wordt geïnformeerd over eventuele bijstellingen middels de reguliere Planning & Control-cyclus.

2.1 Financiële doorrekening onderhoudskosten 2026-2035

De voor de Brede Scholen berekende geplande onderhoudskosten voor de periode 2026 tot en met 2035 bedragen in totaal € 754.910, gemiddeld € 75.491 per jaar.

Ter dekking van deze (toekomstige) onderhoudsverplichtingen van de Brede Scholen wordt jaarlijks een structurele bijdrage van € 75.491 ten laste van de exploitatie toegevoegd aan de onderhoudsvoorziening. De gerealiseerde onderhoudskosten worden bij uitvoering in het betreffend jaar aan de voorziening onttrokken, zodat deze kosten niet rechtstreeks ten laste van de exploitatie van dat jaar komen.

Hoewel niet verplicht vanuit de BBV-richtlijnen, kiest de gemeente Laarbeek ervoor om de onderhoudskosten via een Voorziening onderhoud Brede Scholen te blijven verwerken in plaats van financiële verwerking via de exploitatiebudgetten.
Deze methodiek zorgt voor een stabielere gemeentebegroting, omdat de jaarlijks wisselende onderhoudskosten hiermee via deze voorziening over meerdere jaren worden geëgaliseerd.

Zie hieronder het overzicht met de verdeling van de geplande onderhoudskosten per Brede School / Kindcentrum voor de periode 2026 tot en met 2035:

Planning onderhoudskosten per Brede School	Kindcentrum De Raagten	Kindcentrum De Sprankel	OBS Het Klokhuis / KC Beekrijk	Brede School Aarle-Rixtel	Totaal benodigde onttrekkingen
(Bedragen in euro's)					
2026	18.158	14.332	34.424	12.812	79.726
2027	18.271	39.722	34.650	11.108	103.752
2028	9.549	10.652	10.182	9.996	40.380
2029	8.527	21.225	14.784	10.958	55.494
2030	6.888	11.083	11.724	42.544	72.240
2031	12.257	13.870	12.570	12.489	51.186
2032	6.888	21.181	25.278	12.652	65.998
2033	22.129	13.746	14.967	34.211	85.054
2034	7.397	32.031	25.528	12.624	77.580
2035	80.099	10.501	10.572	22.328	123.501
Totaal	**190.165**	**188.344**	**194.679**	**181.722**	**754.910**
Gemiddeld per jaar	19.016	18.834	19.468	18.172	75.491

3.1 De voorziening onderhoud Brede Scholen mag niet negatief zijn
Op basis van het geactualiseerde DMJOP Brede Scholen 2026-2035 blijkt dat de aanwezige voorziening per 1 januari 2026 ontoereikend is om de in de eerste jaren geplande hoge onderhoudsuitgaven op te vangen.

Het BBV staat geen voorzieningen met een negatief saldo toe. De provincie en de accountant houden hier toezicht op. Daarom stellen we voor om in 2026 een eenmalige dotatie van € 33.000 ten laste van de algemene reserve in 2026 te doen, om de voorziening in overeenstemming te brengen met de benodigde omvang.

In onderstaand verloop-overzicht van de Voorziening onderhoud Brede Scholen 2026-2035 is zowel de eenmalige dotatie verwerkt als alle geplande jaarlijkse onttrekkingen en dotaties:

Voorziening onderhoud Brede Scholen 2026-2035	Stand voorziening begin boekjaar	Incidentele dotatie ten laste van de algemene reserve	Benodigde dotatie onderhoud	Benodigde onttrekkingen	Stand voorziening einde boekjaar
(Bedragen in euro's)					
2026	0	33.000	75.491	-79.726	28.765
2027	28.765	0	75.491	-103.752	504
2028	504	0	75.491	-40.380	35.616
2029	35.616	0	75.491	-55.494	55.613
2030	55.613	0	75.491	-72.240	58.864
2031	58.864	0	75.491	-51.186	83.170
2032	83.170	0	75.491	-65.998	92.662
2033	92.662	0	75.491	-85.054	83.100
2034	83.100	0	75.491	-77.580	81.011
2035	81.011	0	75.491	-123.501	33.000
Totaal		**33.000**	**754.910**	**-754.910**	

Na uw besluitvorming wordt de bijstelling van de jaarlijkse dotaties en onttrekkingen in de voorziening verwerkt, via de slotwijziging 2026 in de Begroting 2026 en Meerjarenbegroting 2027-2030. Vervolgens worden de mutaties in de voorziening jaarlijks geactualiseerd.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten
1.1 De kosten uit het DMJOP zijn in de afgelopen jaren fors gestegen
De kosten uit het geactualiseerde DMJOP zijn fors hoger dan in het vorige MJOP. Dit heeft verschillende oorzaken:

Bouw- en onderhoudskosten
De bedragen zijn opgesteld door firma GABO (Giel van Krieken Advies Beheer & Onderhoud). GABO verzorgt voor meerdere scholen de meerjarenonderhoudsplannen en was ook betrokken bij het opstellen van het vorige onderhoudsplan uit 2019.
De gehanteerde kostenkengetallen zijn afkomstig uit de database van O'Prognose en gebaseerd op het prijspeil van 1 januari 2026. O'Prognose is een veelgebruikt softwareprogramma voor vastgoedbeheer en onderhoudsplanning, waarmee bouwkundige en installatietechnische onderhoudsmaatregelen kunnen worden doorgerekend. De

onderliggende bibliotheken en kostenkengetallen worden periodiek geactualiseerd op basis van marktontwikkelingen en prijswijzigingen.

De bouw- en onderhoudskosten zijn de afgelopen jaren fors gestegen, zie onderstaande tabel (bron: Bouwkostencompas en CBS)

Jaar	Indexatie
	(procentueel)
2020-2021	15,39%
2022-2023	19,27%
2023-2024	2,58%
2024-2025	5,52%
2025-2026	4,90%
Totaal	**47,66%**

Overige oorzaken
Naast het gestegen prijspeil van de bouw- en onderhoudskosten zijn er nog andere redenen voor het hogere bedrag, zoals:

a. De accommodaties zijn verder verouderd, dus is meer onderhoud noodzakelijk.
b. Om te voldoen aan wet- en regelgeving zijn extra onderhoudskosten noodzakelijk, bijvoorbeeld keuringen op gebied van werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties.

1.2 Het voorstel is in lijn met het integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP), maar de aansluiting met de wetgeving en de toekomstige herziening van de huisvestingsverordening onderwijs moet nog worden gemaakt.
Met dit voorstel wordt een voorziening gevormd voor het planmatig onderhoud van de Brede Scholen. Daarbij is het van belang te benadrukken dat de gebouwen niet juridisch zijn overgedragen aan de schoolbesturen. De gemeente blijft eigenaar en stelt de gebouwen beschikbaar via een gebruiksovereenkomst. Deze juridische verhouding sluit aan bij het strategisch beleid vanuit het IHP op de onderwijshuisvesting met in het bijzonder de aandacht voor de doorlopende leerlijn.

De schoolbesturen ontvangen van het Rijk de middelen voor de exploitatie en instandhouding van de schoolgebouwen. Het onderhoud is daarmee in beginsel een verantwoordelijkheid van het schoolbestuur. De gemeente voert het planmatig onderhoud op grond van de gebruiksovereenkomsten uit.

De huidige werkwijze sluit aan bij de bestaande afspraken, maar wijkt af van de uitgangssituatie waarbij onderhoud primair een taak van het schoolbestuur is, zoals vastgelegd in de wet Planmatige aanpak Onderwijshuisvesting vastgesteld op 8 juli 2026 en gepubliceerd op 6 oktober in het staatsblad (nr. 304). Bij de herziening van de Huisvestingsverordening Onderwijs in 2027 (in afwachting van de modelverordening van VNG) wordt bezien of deze constructie nog passend is. Daarbij wordt aangesloten op de wet "Planmatige aanpak onderwijshuisvesting", waarin schoolbesturen worden verplicht een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) op te stellen en gemeenten een Integraal Huisvestingsplan (IHP) moeten vaststellen. Hierdoor kunnen in de toekomst andere afspraken nodig zijn over de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van onderwijshuisvesting. Met de Schoolbesturen wordt afgestemd dat het voorliggende DMJOP eventuele aanpassingen behoeft.

1.3 Gemeentelijke financieel perspectief staat onder druk
De maatschappelijke waarde van de activiteiten die plaatsvinden in en bij onze gebouwen is hoog en niet in geld uit te drukken. Het beheer, onderhoud en verduurzaming brengen (hoge) kosten met zich mee. Omdat komende jaren het financieel perspectief van de gemeentelijke begroting onder druk staat is het cruciaal dat we zorgvuldig de afweging (blijven) maken welke gebouwen de investering waard zijn. Bij het opstellen van dit plan hebben we dan ook kritisch gekeken naar de verschillende aspecten, qua kosten, capaciteit personeel, toekomstig beleid en mogelijkheden tot besparen.

1.4 De onderhoudskosten in het DMJOP zijn inclusief omzetbelasting (BTW)
De onderhoudskosten in het DMJOP zijn inclusief omzetbelasting (BTW) berekend.

Financiën
Samengevat zijn de volgende extra middelen nodig vanwege:
- Fors gestegen bouw- en onderhoudskosten;
- Verouderde accommodaties waardoor meer onderhoud noodzakelijk is;
- Extra onderhoudskosten vanuit wet- en regelgeving bijvoorbeeld keuringen op gebied van werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties;

Financiële verwerking na besluitvorming
In het geactualiseerde DMJOP Brede Scholen 2026-2035 zijn de geplande onderhoudsuitgaven hoger dan de in het oude meerjarenplan geraamde budgetten.

Hiervoor zal jaarlijks € 40.856 meer gestort moeten worden in de voorziening onderhoud Brede Scholen. Voor 2026 zal ook een eenmalige dotatie van € 33.000 ten laste van de algemene reserve in 2026 in de voorziening gedaan worden vanwege aanvulling negatieve saldo.

Voorziening onderhoud Brede Scholen 2026-2035	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030
(Bedragen in euro's)					
Dotatie nieuw incidenteel beginsaldo 2026-2035	33.000	0	0	0	0
Dotatie nieuw structureel 2026-2035	75.491	75.491	75.491	75.491	75.491
Af: reeds geraamde dotatie vorige MJOP	-34.635	-34.635	-34.635	-34.635	-34.635
Per saldo hogere jaarlijkse storting	**73.856**	**40.856**	**40.856**	**40.856**	**40.856**

Vervolgstappen
Het college geeft uitvoering aan het voorliggende onderhoudsplan. De voortgang en de financiële consequenties worden gemonitord. De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd via de reguliere Planning & Control-cyclus.

Bijlage (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

- Samenvatting financiële reservering Duurzaam Meerjarenonderhoudsplanning Brede Scholen 2026-2035
- Begrotingswijziging (nummer 260200.3 / 270010.3)
- Concept raadbesluit

het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris van Laarbeek,



J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek,



L.A.G.P. van der Aa