Gemeente Maastricht

Raadsvergadering: 16 december 2025
Agendapunt: 6
Besluit: Het raadsvoorstel wordt unaniem vastgesteld.

Raadsvoorstel

Van:	Burgemeester en Wethouders
Aan:	Gemeenteraad
Collegevergadering:	18 november 2025
Domeinvergadering:	9 december 2025
Portefeuillehouder:	Wethouders Aarts, Bastiaens, Fokke en Mackus
Opsteller:	Koen Hermkens, Gerrit Daleman en Tom Jacobs
E-mail adres:	Koen.Hermkens@maastricht.nl
Telefoonnummer:	043-350 4196
Afdeling:	Vastgoed en Sport
Volgnummer:	96-2025
Registratienummer:	2025.03999
Raadsvergadering:	16 december 2025
Openbaarheid:	Openbaar met uitzondering van geheime bijlage G1 en G2

Onderwerp

Vaststellen onderhoudsplannen Vastgoed en Sport 2026-2030

Samenvatting

De gemeente Maastricht is eigenaar van diverse gebouwen en buitensportcomplexen en zorgt voor het planmatig beheer en onderhoud. Om de kwaliteit en veiligheid te waarborgen worden deze voorzieningen elke vijf jaar onafhankelijk geïnspecteerd. Op basis daarvan worden meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) opgesteld, die inzicht geven in de technische staat en de benodigde onderhoudsmaatregelen. Voor gebouwen geldt de landelijke norm NEN 2767, waarbij de gemeente streeft naar conditiescore 3: een redelijke onderhoudstoestand zonder achterstallig werk, maar met ruimte voor kleine gebreken. Monumentaal vastgoed krijgt extra aandacht vanwege het belang voor het stadsbeeld en erfgoedbehoud. Voor de sportcomplexen incl. velden/banen gelden de normen van NOC*NSF en sportbonden, zodat veilig sporten altijd mogelijk blijft.

De actualisatie van de MJOP's zorgt voor een realistisch en financieel onderbouwd onderhoudsbeleid. Zo kan de gemeente gericht investeren, onnodige kosten door achterstallig onderhoud voorkomen en de levensduur van gebouwen en velden/banen verlengen.

Dit draagt bij aan een duurzaam en doelmatig beheer van gemeentelijk vastgoed en sportvoorzieningen.

Beslispunten

De raad besluit:

1. Tot de vaststelling van de onderhoudsplannen van Vastgoed (eigenarenonderhoud) en Sport (huurdersonderhoud en deels eigenarenonderhoud).
2. Tot het uitvoeren van verzwaard onderhoud voor beeldbepalende monumentale objecten.
3. Tot het jaarlijks beschikbaar stellen van € 7.808.500 voor het uitvoeren van planmatig onderhoud.
4. Om de financiële effecten te verwerken in de meerjarenbegroting middels bijstelling in de 2e bestuursrapportage 2025.

1. Aanleiding en bevoegdheden

De gemeente Maastricht heeft gebouwen en sportcomplexen met velden en banen in eigendom. Zij is verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van deze portefeuille. Kwalitatief goed onderhoud is belangrijk, omdat deze gebouwen en velden een bijdrage leveren aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Om het planmatig onderhoud goed uit te voeren wordt het volledige areaal eens per vijf jaar volledig geïnspecteerd door een externe partij. Bij de vorige inspectie in 2020 zijn niet alle onderdelen uit de sport portefeuille geïnspecteerd. Op uitdrukkelijk verzoek van de raad is dat nu wel gebeurd om beter zicht te hebben op komende investeringen en dus beter in control te zijn. De volgende onderdelen zijn nu meegenomen:

- de vastgoedportefeuille, inclusief de (buiten) kleed- en clubaccommodaties;
- de sportvelden en banen van de buitensportvoorzieningen;
- de gehele binnensportinventaris.

Daarbij wordt voor elk pand en sportveld/baan een zogeheten MJOP (Meerjaren Onderhoudsplan) opgesteld op basis van de NEN 2767-norm voor gebouwen en NOC NFS normen voor sportvelden om vervolgens te bepalen hoe groot de storting in de onderhoudsvoorziening moet zijn om het vastgoed en sportvelden/banen te onderhouden. Voor het reguliere onderhoud van gebouwen hanteren wij als uitgangspunt conditiescore 3. Dit voorkomt achterstallig onderhoud en borgt een redelijke kwaliteitsstandaard, waarbij incidentele storingen mogelijk zijn. Voor de sportvelden zijn de diverse normen vastgesteld door NOC NFS en sportbonden waar velden aan moeten voldoen voor veilige sportdeelname. Ook moeten velden en banen op de sportcomplexen voldoen aan sporttechnische normen als balrol, stuitnormen, dempingsnormen op ondergronden en infillnormen

voor de kunstgrasvelden. In de afgelopen periode zijn, door een onafhankelijk bedrijf, voor de gemeentelijke gebouwen deze inspecties uitgevoerd om de technische staat van de vastgoedobjecten en sportvelden/banen vast te stellen. Op basis van deze inspecties zijn geactualiseerde MJOP's opgesteld, waarin het planmatig onderhoud voor de komende 5 jaar is opgenomen. De betreffende onderhoudsplannen zijn opgenomen in Bijlage 1 en 2.

Deze MJOP's vormen het uitgangspunt voor het bepalen van de benodigde financiële middelen en het onderhoudsbeleid.

2. Beoogd effect

Het uitvoeren van de inspecties en het opstellen van geactualiseerde meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) heeft als primair doel om te zorgen voor een realistisch, financieel onderbouwd onderhoudsbeleid voor het gemeentelijk vastgoed. Op basis van de inspectieresultaten wordt inzicht verkregen in de huidige technische staat van de gebouwen, waardoor nauwkeurig bepaald kan worden welke onderhoudsmaatregelen in de komende jaren noodzakelijk zijn. Dit stelt de gemeente in staat om de hoogte van de stortingen in de voorziening voor groot onderhoud op een onderbouwde manier vast te stellen, conform artikel 19 van de BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten). De BBV geeft aan dat voorzieningen minimaal eens per vijf jaar worden herijkt en vastgesteld dienen te worden door de raad.

Daarnaast is het beoogde effect dat het onderhoudsniveau van het gemeentelijke vastgoed op een gewenst en vastgelegd niveau wordt gehouden, namelijk conditieniveau 3 volgens de norm NEN 2767. Dit conditieniveau houdt in dat er gebreken mogen voorkomen die géén direct risico vormen voor de veiligheid of het functioneren van het gebouw, maar die wél planmatig onderhoud behoeven. Conditieniveau 3 wordt beschouwd als een acceptabel onderhoudsniveau voor regulier gebruik van gemeentelijk vastgoed: er is sprake van een redelijke staat van onderhoud, waarbij achterstallig onderhoud wordt voorkomen en de levensduur van de gebouwen op een kostenefficiënte wijze wordt gewaarborgd.

Voor de sportvelden en banen worden de NOC-NSF normen gehanteerd. Om de velden en banen te gebruiken voor de georganiseerde amateursport is het noodzakelijk om aan deze normen te voldoen. Hierdoor kan er veilig en kwalitatief voldoende worden deelgenomen aan deze georganiseerde amateursporten. Ditzelfde geldt ook voor de sporttechnische inrichting van de gymzalen en sporthallen. Het is van belang dat deze goed zijn onderhouden en voldoen aan de normen. Hierdoor

kunnen we continuïteit zoveel mogelijk garanderen. Dit betreft de binnensportverenigingen maar ook scholen waarvoor de gemeente de wettelijke taak heeft dit te faciliteren.

Door te sturen op dit niveau wordt voorkomen dat onderhoudskosten onnodig oplopen door achterstallig onderhoud, en wordt tegelijkertijd voorkomen dat er meer wordt geïnvesteerd dan noodzakelijk is voor het beoogde gebruik. Daarnaast kunnen we hiermee ook zoveel mogelijk de continuïteit in sportdeelname garanderen. De MJOP's vormen daarmee een instrument voor doelmatige inzet van middelen, duurzame instandhouding van vastgoed en een transparante financiële verantwoording richting de raad.

Aangezien de monumentale objecten in gemeentelijk eigendom voor een groot deel bijdragen aan het stadsbeeld en een representatieve functie hebben wordt voorgesteld om aan deze objecten extra onderhoud uit te voeren.

Het uiterlijk wordt vanuit esthetische optiek op een hoger niveau gehouden – niet door álle onderdelen op te waarderen, maar door extra onderhoud aan de buitenzijde uit te voeren en voor een aantal elementen een conditieniveau 2 te handhaven. Een lijst van deze objecten is als bijlage 3 opgenomen bij dit voorstel.

3. Argumenten

1.1 Middels het voorstel wordt voldaan aan de BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten), specifiek de notitie Materiële vaste activa 2020 en artikel 21 van de Financiële verordening gemeente Maastricht.
Conform voornoemde wet- en regelgeving moet de gemeente de onderhoudsplannen eens in de vijf jaar expliciet vaststellen indien hier een voorziening aan gekoppeld is. Dit betekent dat de voorziening voor vastgoedonderhoud elke vijf jaar herijkt wordt om deze te laten aansluiten bij de actuele onderhoudsplannen, kostenramingen en de staat van het vastgoed, zodat de voorziening financieel realistisch en toereikend blijft.

1.2 Het voorstel volgt de kadernota Grond- en vastgoedbeleid.
Middels het opstellen van en werken met MJOPs conform conditie score 3 wordt het beleid gevolgd dat door de kadernota Grond- en Vastgoedbeleid, is vastgesteld.

1.3 Het voorstel past in het aanbestedingsbeleid van de gemeente Maastricht
MJOP's geven duidelijkheid over de onderhoudsopgave en planning, waardoor aanbestedingen beter voorbereid en gebundeld kunnen worden. Dit leidt tot efficiëntere contracten, lagere kosten door schaalvoordeel en betere marktwerking. Transparantie in onderhoudsplannen voorkomt ad-hoc opdrachten en verkleint juridische risico's.

1.4 Planmatig onderhoud heeft een positief effect op duurzaamheid en gezondheid
Door planmatig onderhoud kan energiezuinigheid en circulair materiaalgebruik structureel meegenomen worden. Daarnaast dragen goed onderhouden gebouwen en sportvelden bij aan een gezonde leefomgeving en stimuleren sportdeelname.

1.5 Het vaststellen en implementeren van geactualiseerde MJOP's heeft een positief effect op de interne organisatie.
Het biedt duidelijkheid en voorspelbaarheid in de onderhoudsplanning, waardoor werkzaamheden beter voorbereid, gepland en afgestemd kunnen worden. Dit draagt bij aan een efficiënte inzet van capaciteit binnen vastgoedbeheer, financiën en ondersteuning door projectleiders.

1.6 De actualisatie van MJOP's draagt bij aan het verbeteren van het informatiemanagement rond gemeentelijk vastgoed.
Door het gebruik van het aanwezige vastgoedbeheersysteem (onderhoudssoftware) kan informatie over de technische staat, onderhoudsplanning en financiële reserveringen op een centrale en gestructureerde manier worden vastgelegd. Dit bevordert de transparantie, stuurinformatie en interne samenwerking.

1.7 Planmatig onderhoud zorgt voor behoud van de amateursport.
Achterstallig onderhoud belemmert het behalen van essentiële certificeringen, waardoor organisaties de deelname aan amateursport niet kunnen garanderen indien de vastgestelde normen niet worden gehaald.

1.8 Planmatig onderhoud zorgt voor minder overlast bij onze huurders.
Onderhoudswerkzaamheden kunnen vroegtijdig worden voorbereid zodat gebruikers zo min mogelijk hinder ondervinden van deze werken. Voor de sportcomplexen betekent dit dat deze werken veelal moeten plaatsvinden buiten de uren van het gebruik en bij grotere werken in zomer en winterstoppen

of schoolvakanties. Dit zijn relatief korte perioden waardoor goede voorbereiding een must is en het van belang is dat we vroegtijdig in beeld hebben welke onderhoudswerkzaamheden aanstaande zijn.

2.1 Monumentaal vastgoed heeft Cultureel-historische en maatschappelijke waarde.
Monumenten vertegenwoordigen historische, architectonische of culturele waarden die niet opnieuw kunnen worden gebouwd. Een hogere onderhoudsnorm beschermt deze waarden en voorkomt onomkeerbaar verlies van originele materialen en details. De gemeente heeft als eigenaar vaak ook een maatschappelijke voorbeeldfunctie in zorgvuldig erfgoedbeheer.

2.2 Er is een technische noodzaak door bouwkundige kwetsbaarheden.
Bij de uitvoering van het planmatig onderhoud in de periode 2020-2025 is gebleken dat historische constructies en materialen (natuursteen, hout, lood, leem, oude voegmortels, etc.) gevoeliger zijn voor vocht, temperatuurschommelingen en slijtage. Kleine gebreken kunnen bij monumenten snel leiden tot structurele schade of verlies van historische substantie. Daarom is een strakkere onderhoudsnorm (bijv. conditiescore 2 i.p.v. 3) gerechtvaardigd om de technische staat stabiel te houden.

3.1 Voorkoming van kosten op de lange termijn.
Met het beschikbaar stellen van financiële middelen kan het programmatisch onderhoud cf. de onderhoudsplannen worden uitgevoerd. Dit voorkomt achterstallig onderhoud dat vaak leidt tot versnelde slijtage, structurele schade of storingen. Preventief onderhoud volgens het MJOP voorkomt hoge kosten voor groot herstel achteraf.

3.2 Behouden van vastgoedwaarde.
Regelmatig onderhoud voorkomt waardevermindering van gebouwen. Een goed onderhouden pand behoudt zijn marktwaarde en verhuurbaarheid beter.

3.3 Efficiëntere besteding van middelen
Wanneer onderhoud tijdig wordt ingepland, kunnen werkzaamheden worden gecombineerd of aanbesteed met schaalvoordeel. Dat levert een kostenbesparing op.

4. Kanttekeningen

1.1 Als capaciteit of expertise ontbreekt, bestaat het risico dat de MJOP's onvoldoende worden benut in de praktijk of dat geplande werkzaamheden niet tijdig worden uitgevoerd.
Gebrek aan capaciteit of expertise kan leiden tot vertragingen, kostenstijging of kwaliteitsverlies. Tijdige afstemming en prioritering is daarom essentieel voor een succesvolle uitvoering. Het werken conform MJOP's is daarom binnen de gemeente een lijnactiviteit waardoor reeds vele jaren continu gestuurd wordt op dit risico. Voor de sportcomplexen geldt dit uiteraard ook en bestaat de kans dat bij onvoldoende capaciteit of expertise velden of banen worden afgekeurd waardoor deze niet mogen worden gebruik voor de georganiseerde amateursport. Voor de binnensport heeft de gemeente de wettelijke taak om conform normen deze voorzieningen te faciliteren.

1.2 Zonder planmatig onderhoud kan achterstallig onderhoud optreden.
Indien niet gewerkt wordt met MJOPs kan achterstallig onderhoud optreden door het niet tijdig uitvoeren van benodigde werkzaamheden. Dit leidt mogelijk tot achteruitgang van het vastgoedbezit, de bruikbaarheid van de sportvoorzieningen en kapitaalvernietiging door waardevermindering.

2.1 Verzwaard onderhoud kost meer geld.
Op korte termijn vraagt het meer inzet van financiële middelen maar goed onderhoud voorkomt dure restauraties of schadeherstel op lange termijn waardoor het financieel juist doelmatiger is.

2.2 Het "voorrang" -geven aan monumenten lijkt oneerlijk ten opzichte van regulier vastgoed.
Alle Vastgoed heeft goed onderhoud nodig en in die zin is gelijkheid belangrijk. Monumenten zijn echter onvervangbare objecten met wettelijke en cultuurhistorische waarde. Ze vragen dus terecht om een ander onderhoudsniveau dan standaard, vervangbaar vastgoed. Er is hierbij gekozen voor gemeentelijke- en rijksmonumenten, zonder onderscheid te maken in de type invulling en functie van het pand.

3.1 De MJOPS zijn met de kennis en wet- en regelgeving van nu, 2025, opgesteld.
Onvoorziene omstandigheden als oorlogen, ziektes of nieuwe wetgeving zijn hierin niet meegenomen. Indien zich zwaarwegende zaken voordoen kan het zijn dat er een tussentijdse herijking moet plaatsvinden.

3.2 Bij de binnensport zijn een aantal objecten niet meegenomen i.v.m. (ver)nieuwbouw
Voor wat betreft de MJOPS van de binnensport is rekening gehouden met de gevolgen van de vastgestelde Integrale Huisvestingsplannen van het primair en voortgezet onderwijs.
Dat betekent dat een aantal objecten in de komende 5 jaar onderhevig zijn aan sloop en/of (ver)nieuwbouw. Zo zijn de sporthal en gymzaal aan de Beeldsnijdersdreef (Belfort) niet opgenomen in de plannen in verband met sloop, evenals de sporthal aan de Roserije (de Heeg). Gymzaal Scharn is niet opgenomen in verband met grootschalige renovatie. Na nieuwbouw en renovatie zullen geactualiseerd MJOPS worden opgesteld. Tot die tijd worden eventuele kosten gedekt uit het correctieve onderhoud binnen de jaarlijkse exploitatie van de gemeente. Financieel gezien kan dit betekenen dat er tijdelijk hogere kosten voor correctief onderhoud kunnen ontstaan in de komende jaren wanneer er op genoemde locaties gebreken ontstaan die acuut aangepakt moeten worden.

5. Financiën

De nieuw opgestelde Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) vormen het uitgangspunt voor het bepalen van de benodigde financiële middelen voor de periode 2026–2030. Uit deze nieuwe plannen is gebleken dat de gemiddelde kosten flink zijn gestegen, namelijk van € 4.958.049 in de periode 2021-2025 naar € 7.518.425 over 2026-2030. Dit is een verhoging van maar liefst € 2.560.376.
De nieuwe bedragen bestaan uit twee onderdelen: een reguliere indexering van prijzen en lonen, én een financiële bijstelling die voortkomt uit de genoemde technische inspecties. Hierdoor is de stijging niet uitsluitend het gevolg van marktontwikkelingen, maar ook van een actualisatie van de feitelijke onderhoudsbehoefte. In de doorrekening van de kosten is daar waar nodig ook rekening gehouden met BTW als kostenpost. De hogere onderhoudskosten worden voornamelijk veroorzaakt door:

- **Inhaaleffect door COVID-19**, waardoor de bouwsector in zijn algemeenheid geconfronteerd is met uitgesteld groot onderhoud in 2021–2022 dat nu uitgevoerd moet worden (met als gevolg dat in de hele sector nog steeds een hogere vraag naar capaciteit aanwezig is);
- **Stijgende materiaalkosten** voor bouwmaterialen zoals staal, hout en isolatiematerialen, gemiddeld +20%, wat doorwerkt in de toekomstige prijzen;
- **Vervanging van kunstgrasvelden,** in de komende planperiode staan meerdere vervangingen gepland i.v.m. levensduur waarbij de kosten zijn gestegen voor o.a. de infill met duurdere, milieuvriendelijke alternatieven, inclusief benodigde aanpassing van de onderbouw;
- **Toegenomen loonkosten** door krapte op de arbeidsmarkt en cao-verhogingen;
- **Verscherpte wet- en regelgeving**, o.a. op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit van installaties waardoor extra werkzaamheden en duurdere installaties noodzakelijk zijn;

- **Onderhoud van grote objecten** (zoals Mosae Forum, Avenue Ceramique, Randwycksingel en Theater aan het Vrijthof) waarvan installaties hun technische levensduur hebben bereikt en vervanging in deze planperiode uitgevoerd moet worden.

Onderstaande tabel geeft de nieuwe stortingen per portefeuille weer:

Portefeuille	**Storting '21-'25**	**Storting '26-'30**	**Verschil**
Bebouwd Onroerend Goed (Vastgoed)	€ 2.955.000	€ 4.674.375	€ 1.719.375
Binnensport (Vastgoed)	€ 295.000	€ 304.300	€ 9.300
Buitensport (Vastgoed)	€ 80.000	€ 160.000	€ 80.000
Zwembad (Vastgoed)	€ 205.000	€ 300.000	€ 95.000
Stadion (Vastgoed)	€ 84.987	€ 150.000	€ 65.013
Binnensport huurdersonderhoud (Maastricht Sport)	€ 163.079	€ 642.300	€ 479.221
Buitensport huurdersonderhoud (Maastricht Sport)	€ 196.981	€ 29.700	€ 167.281 -/-
Buitensport Velden (Maastricht Sport)	€ 978.002	€ 1.257.750	€ 279.748
Totaal	**€ 4.958.049**	**€ 7.518.425**	**€ 2.560.376**

Naast de stijging van de benodigde storting in de diverse onderhoudsvoorzieningen, is er tevens sprake van extra kosten voor de uitvoering en begeleiding van het onderhoudswerk en bijbehorende aanbestedingen van ca. € 120.000 per jaar. Tot slot is er jaarlijks € 170.000 extra nodig voor het verzwaard onderhoud op beeldbepalende monumentale objecten. Daarmee komen de totale meerkosten jaarlijks uit op € 2.850.376.
In de 2e bestuursrapportage 2025 zijn deze middelen reeds vertaald en ten laste gebracht van het structurele exploitatiesaldo.

6. Vervolg

De uitvoering van het beschreven onderhoud is een continu verlopend proces. Na de raadsbesluitvorming zal dit onderhoud worden voortgezet conform de principes en uitgangspunten van de gemeente (o.a. Het volgen van het aanbestedingsbeleid). In de gemeentelijke voortgangsrapportages (o.a. Bestuursrapportages en jaarplannen zal worden gecommuniceerd over de voortgang).

7. Communicatie

Dit besluit wordt bekendgemaakt via de openbare besluitenlijst. Met de huurders van de panden wordt op regelmatige basis overleg gevoerd en de worden MJOPs besproken indien dit gewenst is. Voor de huurders en gebruikers van de sportfaciliteiten in beheer van Maastricht Sport zullen deze worden besproken bij het eerstvolgend periodiek overleg. Onderhoud is overigens een vast agendapunt tijdens deze overleggen waar de werken dusdanig worden afgestemd om continuïteit voor sportdeelname zoveel mogelijk te garanderen.

8. Bijlage

Bijlage B1	MJOPs Vastgoed (gelakt openbaar)
Bijlage G1	MJOPs Vastgoed (GEHEIM)
Bijlage B2	MJOPs Sport (gelakt openbaar)
Bijlage G2	MJOPs Sport (GEHEIM)
Bijlage 3	(Rijks)monumentenlijst inzake verzwaard onderhoud

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris, De Burgemeester,

G.J.C. Kusters W.A.G. Hillenaar

Raadsbesluit

Bijlage 1

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 18 november 2025, afdelingen Vastgoed en Maastricht Sport, registratienummer 2025.03999;

gelet op Gemeentewet artikelen 160,169 en 212. BBV artikel 11 en artikel 19;

BESLUIT:

1. Tot de vaststelling van de onderhoudsplannen van Vastgoed (eigenarenonderhoud) en Sport (huurdersonderhoud en deels eigenarenonderhoud).
2. Tot het uitvoeren van verzwaard onderhoud voor beeldbepalende monumentale objecten.
3. Tot het jaarlijks beschikbaar stellen van € 7.808.500 voor het uitvoeren van planmatig onderhoud.
4. Om de financiële effecten te verwerken in de meerjarenbegroting middels bijstelling in de 2e bestuursrapportage 2025.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 16 december 2025.

de griffier,

Digitaal ondertekend door - P. Peeters
op 06-01-2026

de voorzitter,

Digitaal ondertekend door - W. Hillenaar
op 06-01-2026