

Datum	20-09-2026	
Onderwerp	Vragen t.b.v. de RTG-vergadering van 28-9-2026	
	Fractie Algemeen belang Heeze-Leende	

Agendapunt 7: Raadsvoorstel Beleids- en beheerplan gebouwen (Rv. 26.44)

Vragen:

1. In het plan staat dat kleine accommodaties mogelijk overgedragen worden aan de samenleving, waarom is er geen duidelijke vastgoedstrategie opgenomen waarin per gebouw wordt aangegeven: behouden/afstoten, verduurzamen, onderzoeken.

Voorliggend plan is een beleids- en beheerplan gemeentelijk vastgoed. Een beleids- en beheerplan gemeentelijke gebouwen is een uitvoeringsgericht document waarin de gemeente vastlegt hoe haar gebouwenbestand wordt beheerd, onderhouden, gebruikt en ontwikkeld gedurende een bepaalde beleidsperiode. Het plan verbindt de bestuurlijke ambities voor gemeentelijk vastgoed met de benodigde financiële middelen, capaciteit en uitvoeringsmaatregelen.

Een vastgoedstrategie wordt in de huidige situatie bepaald op gebouw niveau.

2. Hoe voorkomen we dat de veel geld investeren in onderhoud of verduurzaming en daarna het vastgoed afstoten

Er wordt zuiver gekeken en afgewogen welke gebouwen wij als gemeente tenminste nog 15 tot 20 jaar in gebruik houden. Gebouwen waarvan wij weten dat deze niet langer als 5 jaar in gebruik zijn, wordt niet meer geïnvesteerd in planmatig onderhoud. Er wordt instandhoudingsonderhoud uitgevoerd. Voor de overige gebouwen wordt planmatig onderhoud uitgevoerd.

3. Voor 2026-2030 bedraagt het onderhoud 10,5 mlj. Kan per gebouw inzichtelijk gemaakt worden of dit is om te voldoen aan de wettelijke eisen of het gaat om kwaliteitsverbetering.

Correctie, het onderhoud van 10,5 miljoen is over de periode 2026-2035.

Om beheer en onderhoud goed in beeld te krijgen passen wij de NEN 2767 toe. De gebouwen worden in goede staat gehouden. In ons geval conditiescore 3. Dit betekent dat een bouw- of installatiedeel in een redelijke staat verkeert en zichtbare veroudering vertoont, maar dat de functionaliteit niet in gevaar is.

De wettelijke eisen en de NEN 2767 hebben een ander karakter, maar vullen elkaar in de praktijk perfect aan. Waar de wet bepaalt wat u verplicht moet doen, helpt de NEN 2767 om te bepalen wanneer en hoe u dat onderhoud uitvoert. Wettelijke taken betekend ook of het gebouw volgens de omgevingswet (Bbl) gebruikt mag worden. Een kwaliteitsverbetering is planmatig groot onderhoud of een duurzaamheidsverbetering. Planmatig groot onderhoud wordt gedekt uit de voorziening, de duurzaamheidsslag wordt gedekt door een investering.

4. In het plan staat dat de werkelijke exploitatiekosten hoger liggen dan de huidige begroting, waarom is er geen voorstel om de structurele budgetten aan te passen.

Beslispunt 3 uit het raadsvoorstel, stelt voor om de structurele budgetten aan te passen.

5. Wat kost het per gebouw om te verduurzamen naar A+++ en wanneer is dit voor welk gebouw aan de orde?

Alle gemeentelijke gebouwen moeten in 2050 A+++ behaald hebben. Fig. 1 uit het beleidsplan geeft de huidige status aan. In de komende jaren werken wij stap voor stap toe naar dit niveau. De investeringen die in de begroting van de komende jaren staan geven daar inzicht in.

6. Hoeveel financiële ruimte moet de gemeente reserveren en hoe groot is het risico als we moeten gaan voldoen aan de EED en GACS.

Wij moeten vanaf 2026 voldoen aan de EED en GACS. Voor zover wij nu kunnen beoordelen vallen deze kosten binnen de begroting.

7. Het plan beschrijft hoe het vastgoed moet worden onderhouden, welke keuzes hebben we daar als raad in en wat willen we met de vastgoedportefeuille bereiken.

U heeft als raad strategische keuzes op twee niveaus: hoe u het vastgoed onderhoudt (de onderhoudsfilosofie) en wat u met de portefeuille als geheel wilt bereiken (het strategisch doel). Om het vastgoed te onderhouden stelt de raad budgetten beschikbaar.

8. Krijgt de raad nog keuzes voor verduurzaming, behouden/afstoten enz. van het vastgoed voorgelegd?

Verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed is een wettelijke verplichting geworden. De overheid vraagt daartoe een energieprestatie per gebouw. De raad kan altijd beslissen of zij een pand willen behouden of afstoten. Behouden betekent dat er ook onderhoudskosten gemaakt worden, afstoten en slopen betekent dat er nog eenmaal kosten wordt gemaakt.

9. Is de kostenpost van 10.000,00 – 15.000,00 voor camera's bij Gymzaal de weibossen eenmalig?

Het zijn een eenmalige kosten. Daarna worden de beheer- en onderhoudskosten opgenomen in de DMJOP. Vervanging zal over maximaal 15 jaar plaatsvinden.

10. In het stuk suugereerd men dat meldingen in de buitenbeter app sneller worden opgepakt, welke termijn wordt hier onder sneller verstaan ? en welke termijn is acceptabel ?

Na melding wordt er gestreefd om de melding binnen twee dagen op te pakken en binnen 14 dagen uitgevoerd te hebben.

11. Bij de gymzalen van de spoorlaan en engelse tuin staan vanaf 2028 geen beheerskosten, waarom is dat?

Dat klopt, voor gymzaal Spoorlaan staat een herbestemming op de planning en voor gymzaal Strabrecht kan besloten worden om het af te stoten en te slopen. Het is al buiten gebruik gesteld. Voorzover wij nu kunnen overzien hebben wij beide gebouwen nog in beheer.

12. Voor het gemeen tehuis staan voor 2026, 2030 3n 2025 forse beheerskosten . waar zijn deze op gebaseerd en wat zijn die kostenposten

Planmatig is in 2026 de cv-ketel vervangen, staat nog groot onderhoud voor de kantine op de planning en te verwachten onderhoud aan de liftinstallatie. In 2030 staat de vervanging van de zonnepanelen op de planning.

13. Wat heeft het opstellen van dit rapport door een externe firma gekost?

De kosten zijn rond de €15.000,-. Zij leveren ons maatwerk en inzicht in het onderhoud en een financieel overzicht wat de kosten zijn voor beheer en onderhoud gemeentelijk vastgoed.