

Beleids- en Beheerplan Gebouwen 2026-2031

Gemeente Heeze leende

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0497246.100
definitief revisie 2.4
30 maart 2026

www.anteagroup.nl

Beleids- en Beheerplan Gebouwen 2026-2031

Gemeente Heeze leende

projectnummer 0497246.100
documentnummer 01
definitief revisie 2.4
30 maart 2026

Auteur(s)
Jan-Lucas Hof
Johan Stegink

Opdrachtgever
Gemeente Heeze-Leende
Postbus 10.000
5590 GA HEEZE

Colofon

Projectgroep
Harry Spakman - Gemeente Heeze Leende
Jan-Lucas Hof - Antea Group
Johan Stegink - Antea Group

Gecontroleerd
Richard van Dijk

Centrale thema

De beheersbaarheid van de openbareruimte voor de lange termijn

datum	beschrijving	vrijgave
30 maart 2026	Definitief	J.L. Hof

Inhoudsopgave

1.	**Waarom dit Beleids- en Beheerplan?**	**4**
1.1	Wat is het doel van dit plan?	4
1.2	Wat is de scope?	4
1.3	Hoe werkt gebouwbeheer?	5
1.4	Leeswijzer, hoe leest u dit plan?	5
2.	**Wat hebben we gedaan en bereikt?**	**6**
2.1	Wat hadden we afgesproken?	6
2.2	Wat hebben we uitgevoerd?	6
2.3	Wat hebben we bereikt?	7
2.3.1	Kwaliteit	7
2.3.2	Verduurzaming	8
2.4	Wat hebben we geleerd en nemen we mee?	9
3.	**Wat beheren we?**	**10**
3.1	Hoe gaan we om met het databeheer?	10
3.2	Welke specifieke kenmerken heeft het areaal van Heeze-Leende?	10
3.2.1	Gemeentelijke gebouwen	10
3.2.2	Onderwijsgebouwen	10
3.2.3	Buitensportaccomodaties	11
4.	**Wat zijn de uitgangspunten voor gebouwbeheer?**	**12**
4.1	Welke wettelijke kaders en richtlijnen gelden?	12
4.2	Vigerend beleid gemeente Heeze-Leende	14
4.2.1	Raadsprogramma 2022-2026	14
4.2.2	Programmabegroting 2023-2026	14
4.2.3	Kadernota 2024-2027	14
4.2.4	Duurzaamheidsbeleid gemeente Heeze-Leende – mei 2024	15
4.2.5	A2-Samenwerking	15
5.	**Wat gaan we doen?**	**16**
5.1	Wat stellen we voor?	16
5.2	Meldingen	17
5.3	Hoe richten we het beheerproces in?	18
6.	**Wat gaat het kosten?**	**19**
6.1	Wat zijn de uitgangspunten van de kostenberekening?	19
6.2	Kosten onderhoud gebouwen	19
6.3	Risicoparagraaf kostenberekening	21
7.	**Welke budgetten zijn hiervoor nodig?**	**22**
7.1	Welke budgetten zijn beschikbaar?	22
7.2	Hoe verhouden de beschikbare en benodigde budgetten zich?	23
8.	**Conclusie en aanbevelingen**	**24**

1. Waarom dit Beleids- en Beheerplan?

Het beleidsplan gemeentelijke accommodaties wordt om de 10 jaar geactualiseerd. Door het opstellen van een goed accommodatiebeleid kunnen wij deze accommodaties zo efficiënt mogelijk blijven exploiteren. Daarmee is het beleidsplan ook richtinggevend voor het beheerplan.

Het beheerplan beschrijft de financiële- en kwalitatieve kaders voor het onderhoud van de gemeentelijke gebouwen. Het beheerplan geeft verder inzicht in richtinggevend beleid (o.a. beleidsplan), wet- en regelgeving, ontwikkelingen en risico's. Het beheersplan wordt om de 4 jaar geactualiseerd.

In dit plan is zowel het richtinggevend beleid als het beheerplan in één rapportage samengevoegd.

1.1 Wat is het doel van dit plan?

Dit plan geeft inzicht en grip op het beheer van het maatschappelijk vastgoed in Heeze-Leende. Het doel van dit Beleids- en Beheerplan is meerledig:

- Inzicht geven in de huidige situatie (areaal, kwaliteit en budget);
- Terugblik geven op de afgelopen periode met een analyse van de leerpunten;
- Beschrijven van de uitgangspunten en ontwikkelingen in beheer (beleid, wet- en regelgeving, ambitie en strategische richtingen/ontwikkelingen);
- Beschrijven van de beheerstrategie met doorvertaling naar kosten/financiën (exploitatie, voorziening en investeringen);
- Inzicht geven in kosten voor het gebouwbeheer;
- Inzicht geven in de werkwijze gebouwbeheer.

1.2 Wat is de scope?

Dit Beleids- en Beheerplan gaat over het volgende maatschappelijke vastgoed van de gemeente Heeze-Leende:

Gebouw	Adres	Postcode	Plaats	bouwjaar	Renovatie en/of verduurzamingsjaar	Energie Label
Gemeentehuis	Jan Deckerstraat 2	5591 HS	Heeze	1954/2001	2022	A+
Gemeentewerf/brandweerkazerne	Oude Stationsstraat 33/35	5591 JH	Heeze	2010	2027	A
Brandweerkazerne	Biesven 17	5595 DD	Leende	2002	2026	A
Bakhuisje/schaapskooi	p/a Srabrecht 37	5591BN	Heeze		2008	nvt
Sportcentrum Pompenmaker	ten Borchwardplein 32	5591ML	Heeze	1976	1998/2023	A++
Gymzaal Spoorlaan	Spoorlaan 11	5591HT	Heeze	1955		nvt
Gymzaal Strabrecht/IVN	Strabrecht 14	5591BP	Heeze	1969	2026	nvt
Gymzaal Leenderstrijp	Sint Jan Baptistastraat 3	5595GN	Leende	1979	2013	C
Dorpshuis Valentijn	Valentijn 3-5	5591HT	Sterksel	1965	1986/1999/2010/2013/2024	A+
Molen st. Victor	Leenderweg 14	5591JE	Heeze	1852		nvt
St. Maartenshuis/Oude kazerne Heeze	Jan Deckerstraat 4/4a	5591HS	Heeze	1952		x
Voormalige Rafaelschool	Jan Deckerstraat 6	5591HS	Heeze	1925		x
Opslag Brabantsedag	Jan Deckerstraat 6a	5591HS	Heeze	1925		x
Woonwagen locatie	Lambrekven 3	5591TM	Heeze	1983		nvt
Woonwagenlocatie	lambrekven 4	5591TM	Heeze	1983		nvt
Lijk of knekelhuisje	Kerkhof 13c	5591TD	Heeze			nvt
Berging op begraafplaats	Kerkhof 13c	5591TD	Heeze	1983		nvt
Gymzaal Weibossen	Laarstukken 1	5591 EZ	Heeze	2025		A+++++
Technischeruimte spoortunnel	Laarstukken	5591 GH	Heeze	2011		nvt
Rioolgemaal Windrecht	Windrecht 47	5591TD	Heeze	1980		nvt
Ambulancepost	Biesven 19	5595 DD	Leende	2019		A++++
MFA Leende	Dorpstraat 59	5596 DC	Leende	2020		A
Politiepost Leende	Biesven 21	5595 DD	Leende	2024		A++++
t Perron	Schoolstraat 48	5591 HM	Heeze	2010	2026	A++
De Spinner, Gemeentelijk deel	De Spinner 2		Heeze			
Verzamelplan evenementenkasten						

Figuur 1: Tabel met overzicht scope gebouwen en objecten

Areaaluitbreiding
In de afgelopen 4 jaar zijn de volgende gebouwen en objecten erbij gekomen:

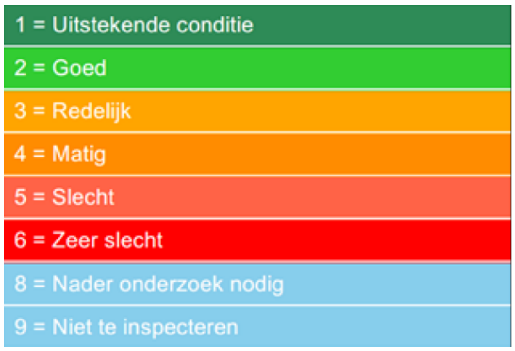
- De voormalige Rafaelschool in Heeze;
- De gymzaal Weibossen in Heeze;
- De politiepost in Leende;
- 't Perron in Heeze;
- Het gemeentelijke deel van De Spinner in Heeze;
- Gemeentelijke evenementenkasten.

1.3 Hoe werkt gebouwbeheer?

Gebouwbeheer is in essentie gericht op het instandhouden van het maatschappelijke vastgoed van de gemeente Heeze-Leende. Afhankelijk van het soort gebouw, de leeftijd, de toegepaste bouwmaterialen, het gebruik en andere factoren (bijv. weersinvloeden) wordt de kwaliteit van het maatschappelijk vastgoed minder. Het uitvoeren van gebouwbeheer zorgt voor een kwaliteitsimpuls. Deze kwaliteit wordt gemeten in 6 kwaliteitsniveau's volgens de NEN 2767. Op basis van de gemeten kwaliteit worden beheermaatregelen gepland. Deze planning noemen we een MeerJarenOnderhoudsPlanning (MJOP). Met deze planning weet de beheerder wat er jaarlijks aan onderhoud uitgevoerd moet gaan worden en welk budget daarvoor nodig is.

De gebouwbeheerder bepaald jaarlijks of geplande werkzaamheden worden uitgevoerd of dat ze verschoven kunnen worden.

NEN 2767 conditiemeting
De inspecties aan de gebouwen worden uitgevoerd op basis van de NEN 2767 conditiemeting. Het doel van de NEN 2767 norm is om op een objectieve wijze de conditie van een element eenduidig vast te leggen. De NEN 2767 gebruikt hiervoor een zes-punts schaal waarop de conditie en kwaliteit van elementen worden beoordeeld en geeft hiermee ook criteria waaraan een gebouw dient te voldoen. Door het toekennen van een gewenste conditiescore aan een gebouw kan er maatstaaf gegeven worden aan de acceptatie van gebreken en
ook de kwaliteit en uitstraling van het pand.



Figuur 2: Overzicht conditiescores

1.4 Leeswijzer, hoe leest u dit plan?

Dit Beleids- en Beheerplan is opgebouwd rondom een aantal centrale vragen. Achtereenvolgens krijgt u antwoord op de volgende vragen:

Hoofdstuk	Centrale vraag	Inhoud
2	Wat hebben we gedaan en bereikt?	Korte terugblik op de afgelopen periode en analyse van de leerpunten voor deze periode.
3	Wat beheren we?	Omvang en kenmerken van het areaal. Waar is het van gemaakt? Waar wordt het voor gebruikt? Wat is de leeftijd?
4	Wat zijn de uitgangspunten voor het beheer?	Inzicht in de wettelijke kaders, het gemeentelijk beleid en de trends & ontwikkelingen van het maatschappelijk vastgoedbeheer.
5	Wat gaan we doen?	Toelichting op het beheerproces en de verschillende onderhoudsmaatregelen.
6	Wat gaat het kosten?	Op basis van de MeerJarenOnderhoudsPlannen (MJOP's) zijn de kosten van het gebouwbeheer in beeld gebracht.
7	Welke budgetten zijn hiervoor nodig?	Een vergelijking tussen de kosten en de beschikbare budgetten.
8	Conclusie en aanbevelingen	Alle conclusies en aanbevelingen helder op een rij.
	Bijlagen	Ondersteunende documenten en figuren.

2. Wat hebben we gedaan en bereikt?

In dit hoofdstuk een korte terugblik op de afgelopen periode. Wat hadden we afgesproken? Wat hebben we uitgevoerd? Wat hebben we geleerd en nemen we mee naar de komende periode?

2.1 Wat hadden we afgesproken?

Kwaliteit
Het college van burgemeester en wethouders van Heeze-Leende spreekt met betrekking tot het beheer en onderhoud van gemeentelijke eigendommen de ambitie uit om primair uit te gaan van instandhouding van de bestaande situatie. Die bestaande situatie wordt aangeduid met de term ‘sober maar doelmatig’. Deze visie is in zijn algemeenheid beschreven bij de vaststelling van de gemeentelijke beheerplannen in 2006 en is nog altijd van kracht.

Door college en gemeenteraad is dit nadien als volgt beschreven:
´Er wordt gestreefd naar een doelmatige en duurzame inrichting en beheer van de openbare ruimte en gebouwen, zodat de samenleving deze goed kan gebruiken. Prioriteit ligt bij het voorkomen van gevaarlijke en ongewenste situaties voor de samenleving en het realiseren van een voor de gebruiker acceptabele onderhoudstoestand van de leefomgeving. Dat is een omgeving die als prettig ervaren wordt´.

Vanuit de methodiek van de NEN 2767 vertalen we ‘sober maar doelmatig’ naar een minimaal conditieniveau 3 = Redelijk.

Verduurzaming
In de afgelopen periode hebben zijn afspraken gemaakt om drie gemeentelijke panden te verduurzamen. Dit zijn:

- Dorpshuis Valentijn;
- Sportcentrum de Pompenmaker;
- Het gemeentehuis.

2.2 Wat hebben we uitgevoerd?

Kwaliteit
De afgelopen jaren is planmatig op basis van het vigerende DMJOP uitvoering gegeven aan het benodigde onderhoud om de gebouwen van de gemeente te laten voldoen aan een ‘sober en doelmatig’ kwaliteitsniveau.

In de afgelopen maanden is een nieuwe inspectie uitgevoerd om het DMJOP te actualiseren en om objectief te toetsen of de gebouwen nog voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau.

Verduurzaming
De afgelopen periode zijn er 3 panden verduurzaamd:

- Dorpshuis Valentijn (bouwjaar 1965) – De verduurzaming is begin dit jaar afgerond en heeft een nieuw energielabel A+ opgeleverd. Het oude energielabel was G. Matregelen die zijn uitgevoerd zijn: Isoleren van niet geïsoleerde geveldelen en daken, het plaatsen van PV panelen en het aanbrengen van airco’s.
- Sporthal De Pompenmaker (bouwjaar 1975) – Hier is de verduurzaming eind 2023 al afgerond. Het nieuwe energielabel is hier A++ en was C. Dit is bereikt door het isoleren van niet geïsoleerde geveldelen en daken en het plaatsen van PV panelen.
- Gemeentehuis (bouwjaar 1954) – Ook hier is de verduurzaming eind 2023 afgerond. Het nieuwe energielabel is hier A+ geworden en was C. Uitgevoerde maatregelen in het gemeentehuis zijn het isoleren van de spouwmuren van de oorspronkelijke delen van het gemeentehuis en ook zijn hier de daken van binnenuit geïsoleerd.

Tevens zijn in 2024 adviezen voor verduurzaming opgesteld voor de volgende 3 panden:

- Energiescan en Maatwerkadvies Gymzaal Leenderstrijp (2024) nog uit te voeren, gepland in 2027;

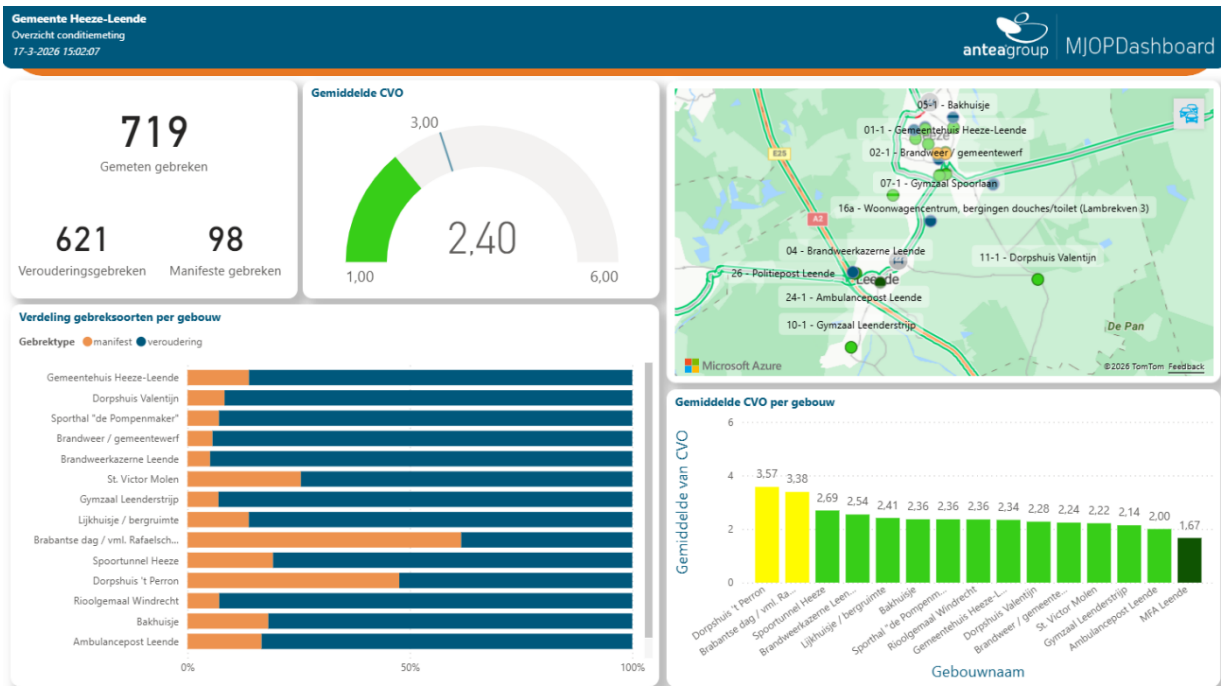
- Energiescan en Maatwerkadvies gemeentewerf en Brandweerkazerne Heeze (2024) nog uit te voeren, gepland in 2027;
- Energiescan en Maatwerkadvies Brandweerkazerne Leende (2024) nog uit te voeren, gepland in 2026.

2.3 Wat hebben we bereikt?

2.3.1 Kwaliteit

Op basis van recente visuele inspecties volgens de NEN2767 wordt objectief inzicht verkregen in de daadwerkelijke kwaliteit van het maatschappelijk vastgoed. In het najaar van 2024 en voorjaar van 2025 is de meest recente visuele inspectie uitgevoerd voor de scope zoals aangegeven in par. 1.2.

Onderstaande dashboard geeft inzicht vanuit verschillende perspectieven in de kwaliteit van het vastgoed.



Figuur 3: Dashboard met overzicht van de kwaliteit van het vastgoed in Heeze-Leende

Zo zien we in het dashboard de volgende kentallen:

Gemiddelde van CVO: CVO staat voor Conditiescore Voor Onderhoud (CVO). De gemiddelde score over alle gemeten panden scoort 2,40. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsafspraak om te streven naar een “basis niveau” (conditiescore 3).

Gemiddelde CVO per Gebouw: Ook bij de gemiddelde score per gebouw zien we dat we voldoen aan de beleidsafspraak om te streven naar een “basis niveau” (conditiescore 3).

Voor het gemeentehuis is vanwege het openbare karakter een onderhoudsniveau “iets hoger dan basis” (conditiescore 3) afgesproken. Alle publiek toegankelijke ruimtes en B&W moeten voldoen aan conditiescore 2. Met een gemiddelde score van 2,34 kan gesteld worden dat hier aan wordt voldaan.

Het behalen van de conditiescores in het algemeen zegt niet dat het onderhoud er goed voor staat. Hiervoor zoomen we in op de geconstateerde gebreken.

Gemeten gebreken: Totaal zijn er 719 gebreken geconstateerd. Waarvan 98 manifeste gebreken en 621 verouderingsgebreken.

Figuur 3: Dashboard met overzicht van de kwaliteit van het vastgoed in Heeze-Leende

- *Manifeste gebreken:* zijn schades die aandacht behoeven ondanks een mogelijke lage conditiescore. Hierbij valt te denken aan dak lekkages, houtrot en scheurvormingen. Manifeste gebreken zijn vaak klein in omvang waardoor de uiteindelijke conditiescore laag blijft. Herstelmaatregelen voor manifeste gebreken worden op de korte termijn opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan en worden gezien als 'correctief onderhoud'.
- *Verouderingsgebreken:* ontstaan uit natuurlijke veroudering van elementen. Dit is bijvoorbeeld het verweren van gevelbekleding, corrosie op metalen en verkleuring van schilderwerken. Verouderingsgebreken worden op basis van restlevensduur opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan.

Kortom. De gebouwen van Heeze-Leende staan er goed voor. Er is geen sprake van achterstallig onderhoud en er zijn geen extra investeringen noodzakelijk om dit kwaliteitsniveau te bereiken of te kunnen voldoen aan wet- en regelgeving.

2.3.2 Verduurzaming

Energieprestatie gebouwen
Het gemeentehuis van Heeze-Leende had tot aan de renovatie en verduurzaming (2019-2023) een label C. Na afronding van de verduurzaming kon het energielabel geactualiseerd worden naar een label A+. Sportcentrum de Pompenmaker heeft A++ behaald. Dorpshuis Valentijn is van label G naar label A+ gestegen. Bij het verbeteren van de energiezuinigheid streven wij ernaar om in de komende jaren zoveel mogelijk gebouwen op renovatiestandaard energielabel niveau A+++ te krijgen.

Energie- en waterbesparing
Op het gebied van energie- en waterbesparing is er bij de bewustwording van medewerkers, beheerders en gebruikers nog veel terrein te winnen. Deze personen hebben namelijk de grootste invloed op het gebruik van energie en de besparing daarvan. In een energiebeheersysteem, dat de gemeente recent heeft aangeschaft, kan het energieverbruik van de gebouwen worden geregistreerd en geanalyseerd. Hiermee moeten beheerders en gebruikers worden gemotiveerd om actief te werken aan energiebesparing. Het is onze bedoeling om het energiebeheer in de komende jaren zodanig op te zetten en uit te voeren dat er een structurele grip blijft op het energieverbruik. Daar waar nodig kan er worden bijgestuurd in de wijze waarop de gebouwen gebruikt worden of kunnen er technische verbetermaatregelen genomen worden.

Energieopwekking
De gemeente zoekt al enkele jaren naar mogelijkheden om een deel van de energiebehoefte zelf op te wekken. Bij de gemeentelijke gebouwen heeft dit concreet geleid tot het aanbrengen van zonnepanelen op onze grootste gemeentelijke gebouwen. Op de daken van deze gebouwen zijn nu zoveel mogelijk zonnepanelen gelegd, voor zover de dakconstructie hiervoor voldoende ruimte en draagkracht bood.
Het gaat hier om de gebouwen het gemeentehuis, gymzaal Leenderstrijp, sporthal de Pompenmaker, dorpshuis Valentijn. Bij uitvoering van de verduurzaming voor de gemeentewerf en de brandweerkazernes zullen waar mogelijk ook daar de daken (extra) benut worden voor zonnepanelen. Alle nieuwe gebouwen moeten volgens de huidige regelgeving zijn voorzien van zonnepanelen.

Verduurzaming en gebouwonderhoud
Duurzaamheid is een steeds belangrijker onderdeel geworden van onze samenleving en het onderhoud van de openbare ruimte. De gemeente heeft dan ook een duidelijke voorbeeldfunctie heeft op het gebied van duurzaamheid. In het gebouwonderhoud heeft duurzaamheid al steeds meer een structurele plaats gekregen, door gebouwonderdelen op natuurlijke vervangingsmomenten te verduurzamen. Zo worden traditionele Cv-installaties vervangen voor hoogrenderend installaties en wordt bestaande verlichting al zoveel mogelijk voor Ledverlichting vervangen. Bij de vervanging van dakbedekking wordt zo mogelijk extra isolatie toegepast en bij kozijnvervanging zal de beglazing vervangen worden door extra isolerende beglazing, naar de huidige RC-isolatiewaarden. Deze maatregelen zijn al meegenomen in de duurzame gebouwbeheerplannen.

Voor de concrete verduurzamingsmaatregelen per gebouw kunnen wij deels gebruik maken van de energieprestatieadviezen die een aantal jaren geleden per gebouw zijn opgesteld. Daarnaast is er een

adviesbureau, via het ontzorgingsloket van de provincie Noord-Brabant, ingeschakeld om de mogelijke verduurzamingen concreter uit te werken en de haalbaarheid te onderzoeken.

Met het huidige energiemonitoringsysteem kunnen wij de CO2-reductie berekenen. De Werkelijke Energie intensiteit indicator (WEii) toont hoe energiezuinig een gebouw écht is. Je berekent WEii op basis van het werkelijke, gemeten energiegebruik en de oppervlakte van het gebouw.

2.4 Wat hebben we geleerd en nemen we mee?

Afgelopen periode zijn er stappen gezet in het gebouwenbeheer. Het gebouwenbeheer in Heeze-Leende staat er goed voor en wordt professioneel beheerd. Dit blijkt uit het goede inzicht in en grip op het areaal, de kwaliteit en de bijbehorende kosten.

Vanuit deze professionaliteit worden ook een drietal (kleine) aandachts- of verbeterpunten gezien:

- Kwetsbaarheid in bezetting gebouwbeheer (1 persoon). Gebouwbeheer wordt door 1 persoon uitgevoerd. Hierdoor zien we 2 aandachtspunten: 1. Continuïteit: de gemeente loopt een mogelijk risico in continuïteit bij het wegvallen van deze gebouwbeheerder. 2. Werkdruk: bij pieken in projecten en/of areaaluitbreiding wordt werkdruk ervaren.
- Gebouwbeheer wil eerder betrokken worden bij projecten en verwerving. Vanuit de kennis en ervaring van gebouwbeheer kan dit bijdragen aan betere technische en financiële onderbouwing van projecten en bij verwerving.
- Jaarlijkse actualisatie begroting. Bij nieuwbouw, renovatie of verwerving de beheerskosten direct weer actualiseren in de begroting van het volgende jaar.



Figuur 4: Politiepost te Leende

3. Wat beheren we?

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in het beheerareaal van de gemeente Heeze-Leende. Allereerst wordt ingegaan op het databeheer, waarna de belangrijkste en specifieke beheerkenmerken inzichtelijk worden gemaakt. Het beheerareaal vormt de basis voor de berekeningen die worden uitgevoerd.

3.1 Hoe gaan we om met het databeheer?

Goede en betrouwbare beheerdata zijn de basis voor het gehele beheerproces. De afgelopen jaren is het databeheer gegroeid en steeds verder uitgewerkt. De gemeente Heeze-Leende maakt voor de registratie van het vastgoed gebruik van de software van Axxerion zoals dat ook binnen de A2 samenwerking wordt gebruikt.

Ook het contractbeheer en de wettelijke keuringen en controles worden hierin bijgehouden.

De informatie uit de recente visuele inspectie en de recent opgestelde DMJOP worden aangeleverd door een onafhankelijke adviseur.

Gezien het belang van de beheerdata is het belangrijk dat de gemeente ook de komende periode blijft investeren in een goed en bruikbaar beheerbestand, zoals de afgelopen periode is gebeurd. De dataset in het beheersysteem van de gemeente Heeze-Leende is nu van goede kwaliteit, de belangrijkste kenmerken zijn voor de gebouwonderdelen gevuld.

De in deze rapportage gepresenteerde overzichten van gebouwen zijn gemaakt op basis van de arealen zoals vastgelegd in het Axxerion systeem, peildatum februari 2025.

3.2 Welke specifieke kenmerken heeft het areaal van Heeze-Leende?

3.2.1 Gemeentelijke gebouwen

Op dit moment (eind 2024) heeft de gemeente Heeze-Leende nog 25 gemeentelijke gebouwen in eigendom (zie ook 1.2 scope). Onder gemeentelijke gebouwen worden alle gebouwen gerekend waarbij de gemeente als vastgoedeigenaar een verantwoordelijkheid draagt voor het onderhoud. Het betreft hier onder andere het gemeentehuis, gemeentewerf en de sportgebouwen. Bij een aantal gebouwen is sprake van gedeeld beheer en onderhoud. Voorbeelden hiervan zijn de dorpshuizen en brandweerkazernes. Aan het beheer en onderhoud van deze specifieke gebouwen liggen verhuur- of bruikleenovereenkomsten ten grondslag. De algehele beleidslijn daarbij is dat al het ‘buitenonderhoud’ voor verantwoording is van de gemeente en dat het ‘binnenonderhoud’ (incl. inventaris) voor rekening van de gebruikers komt, tenzij daar specifieke afspraken over zijn gemaakt. In het algemeen komen dan alle grote investeringen met een cyclus van 10 jaar of meer ook voor rekening van de gemeente.

3.2.2 Onderwijsgebouwen

De onderwijsgebouwen in de gemeente Heeze-Leende zijn deels juridisch het eigendom van de schoolbesturen en deels van twee woningbouwverenigingen, waarbij het economisch eigendom bij de gemeente ligt. Het gaat hierbij om 8 basisscholen (7 schoolgebouwen). Dit is inclusief de VSO. Tot en met 2014 was de gemeente verantwoordelijk voor het buitenonderhoud. Per 1 januari 2015 ligt de verantwoordelijkheid voor al het onderhoud bij de scholen. In de voorbije jaren zijn een aantal scholen samengevoegd/geclusterd tot Integrale Kind centra (IKC’s). Met de schoolgebouwen in eigendom van de woningbouwverenigingen zijn speciale huur- en onderhoudsafspraken gemaakt. Over het algemeen wordt de volgende vuistregel gehanteerd: De school is verantwoordelijk voor de veiligheid en het onderhoud van het schoolgebouw en het schoolplein. Zij moeten zich daarbij aan verschillende wetten houden. Vaak is de gemeente eigenaar van een schoolgebouw en verantwoordelijk voor grote werkzaamheden en bijzondere omstandigheden.

3.2.3 Buitensportaccomodaties

Voor het in stand houden van de buitensportaccommodaties en de rolverdeling tussen gemeente en sportclubs, is in 2008 de beleidslijn Privatisering Buitensportaccommodaties opgesteld. Deze beleidslijn geeft inzicht welke partijen verantwoordelijk zijn bij het in stand houden van de basisvoorzieningen op de sportparken.
De Privatisering Buitensportaccommodaties en het bijbehorende beheerplan buitensportaccommodaties en sportvelden komen bij geen beleidswijziging per 2029 te vervallen. Verenigingen die onder de werking van deze beleidslijn vallen, krijgen nu een vast subsidiebedrag voor onderhoud en instandhouding van de basisvoorzieningen, de sportvelden, op hun complexen.



Figuur 5: Gymzaal Weibossen te Heeze

4. Wat zijn de uitgangspunten voor gebouwbeheer?

4.1 Welke wettelijke kaders en richtlijnen gelden?

Het gemeentelijk vastgoed dient afhankelijk van het type gebouw te voldoen aan vele wettelijke kaders en richtlijnen.

Brandveiligheid
De eisen op gebied van brandveiligheid zijn geregeld in het Bouwbesluit, Bouwverordening, Arbowet, Wet Milieubeheer en in gemeentelijke wetgeving zoals Algemeen Plaatselijke Verordening, Brandveiligheidverordening, Drank- en horecawet. Het betreft dan met name eisen zoals, voldoende nooduitgangen, de aanwezigheid van noodverlichting en vluchtwegaanduiding, de toepassing van brandwerende materialen, het aanbrengen van rookmelders en de periodieke controle van elektrische installaties.

ARBO
De Arbo-wet heeft betrekking op de bescherming van werknemers tegen gevaren tijdens het werk. Bijvoorbeeld: veilig werken op daken en aan gevels, veiligheidsvoorzieningen voor machines, veilige werkplekken, geluidhinder, schadelijke stoffen, enz. E.e.a. is vastgelegd in: Arbo-wet, Arbo-besluit en Arbo-regelingen, Wet Milieubeheer, Bouwbesluit, Bouwverordening.

Volksgezondheid
Legionella preventie is hiervan een goed voorbeeld. De eigenaar van de collectieve leidingwaterinstallatie is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de waterinstallatie. De eisen zijn vastgelegd in: Waterleidingwet en Waterleidingbesluit. Bij verbouwingen en renovaties dient rekening gehouden te worden met deze wetgeving. Ook wordt met het dagelijks beheer van installaties de nodige aandacht verlangd.

Milieu
De Wet Milieubeheer is van toepassing op de meeste gemeentelijke gebouwen. Hierin zijn een groot aantal voorschriften opgenomen ter bescherming van het milieu. Tevens zijn een groot aantal veiligheidsvoorschriften opgenomen. Deze gaan o.a. over periodieke keuringen van (cv) stookinstallaties, keuringen van brandblusmiddelen, keuze van materialen bij renovatie en/of groot onderhoud etc.

Klimaat
In het Klimaatakkoord is afgesproken dat gemeenten hun maatschappelijk vastgoed voor 2050 verduurzamen. Uitgangspunt is een reductie van 95% van de CO_2-uitstoot en het aardgasvrij maken van gebouwen. De Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed bevat de aanpak voor de 36.000 gebouwen die het betreft, een doorrekening van de benodigde middelen en een stappenplan als hulpmiddel om een eigen gemeentelijke portefeuilleroutekaart op te stellen. Het is nu aan gemeenten om dit op te pakken en daarmee de voorbeeldrol van maatschappelijk vastgoed in de energietransitie in te vullen.

Energieprestatie gebouwen

Energielabel
Vanuit landelijke wetgeving is een gebouweigenaar verplicht om voor elk gebouw waarbij verhuur of verkoop aan de orde is, een energielabel te kunnen verstrekken. De gemeente Heeze-Leende heeft hieraan al een aantal jaren geleden gehoor gegeven door voor alle gemeentelijke gebouwen een energieprestatieadvies op te laten stellen. De energie labels geven een indicatie over de energiezuinigheid van een gebouw, aangeduid met een classificering. Op een verdeling van A t/m G scoorden bijna alle gebouwen een A, B of C label. A staat hiervoor zeer energiezuinig en G voor zeer energie onzuinig. Vanaf 1 januari 2023 dienen alle kantoorgebouwen in Nederland minimaal over een energielabel C te beschikken.

Eed-auditplicht
De EED-auditplicht is een verplichting vanuit de Europese Energie-Efficiency Richtlijn (EED). Grote ondernemingen en gemeenten dienen een verplichte energie-audit te doen in het kader van de Europese Energy Efficiency Directive (EED). Eens in de vier jaar moet gerapporteerd worden aan de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

GACS
Vanaf 1 januari 2026 moeten utiliteitsgebouwen met verwarmings- of airconditioningsystemen met een kracht van meer dan 290 kW een speciaal systeem hebben. Dit heet een gebouwautomatiserings- en controlesysteem (GACS). Dit slimme systeem helpt om energie te besparen en het gebouw efficiënter te maken. Voor systemen boven 70 kW geldt dit vanaf 1 januari 2030.

4.2 Vigerend beleid gemeente Heeze-Leende

Naast dit 'Beleids- en Beheerplan Gebouwen' zijn of worden er andere beleidsplannen vastgesteld die richtinggevend zijn voor dit plan.

4.2.1 Raadsprogramma 2022-2026

Dit raadsprogramma is gezamenlijk door alle raadsfracties opgesteld, gericht op het welzijn en toekomst van de inwoners van Heeze-Leende. We gaan dit samen aan vanuit het vertrouwen dat we op deze manier als raad op een constructieve manier te werk gaan, goed met elkaar de dialoog kunnen voeren op concrete onderwerpen en vanuit die dialoog de goede besluiten zullen nemen. Dit raadsprogramma is feitelijk de gezamenlijke opdracht van de raad aan het college van burgemeester en wethouders en gaat in op de belangrijkste ontwikkelingen die de raad in de periode 2022-2026 voor ogen heeft.
Voor alle duidelijkheid, het raadsprogramma geeft vooral inzicht in waar de verschillende fracties/politieke partijen op hoofdlijnen overeenstemming hebben. WAT ze willen bereiken of WAT ze belangrijk vinden dat aangepakt moet worden. Verschil van opvatting over het HOE we dat willen bereiken, en de mogelijke oplossingsrichting zullen er op onderdelen zijn. Het college van B & W zal bij herhaling gevraagd worden (via het kopje: hoe willen dat als eerste opgepakt zien) om de verschillende mogelijkheden te laten doorrekenen met voor- en nadelen of risico's, zodat het onderlinge debat tussen de fracties vervolgens in de openbaarheid meer en ook beter gevoerd kan gaan worden.
Dit raadsprogramma moet dan ook zijn vervolg krijgen in een zogenaamde uitvoeringsprogramma 2022-2026, op te stellen door het college van B & W en voor te leggen aan de gemeenteraad.

In het raadsprogramma is geen specifiek richtinggevend beleid opgenomen voor de maatschappelijke gebouwen van de gemeente.

4.2.2 Programmabegroting 2023-2026

De Programmabegroting 2023-2026 beschrijft alle voorgenomen taken en activiteiten van de gemeente Heeze-Leende op grond van wettelijke voorschriften, de uitvoering van het bestuursakkoord en ander door de raad vastgesteld of voorgenomen beleid.
Het onderhoud aan gebouwen is onderdeel van de paragraaf 'Onderhoud Kapitaalgoederen'. Een aantal ontwikkelingen rondom gemeentelijke gebouwen staan hierin beschreven, verwijzend naar de geactualiseerde beheerplannen die begin 2026 ter vaststelling worden aangeboden.

Activiteiten 2023
In 2023 starten wij met de verduurzaming van drie gemeentelijke gebouwen. Deze gebouwen hebben de grootste impact op de reductie van CO2. Het zijn: het gemeentehuis, de Pompenmaker en dorpshuis Valentijn. Deze werkzaamheden vallen samen met planmatige werkzaamheden, zodat er op gunstige en op natuurlijke momenten werkzaamheden plaats vinden. Daarnaast wordt aan diverse gebouwen planmatig, contract- en dagelijks onderhoud uitgevoerd om deze gebouwen op het gewenste kwaliteitsniveau te houden.

Financiën
Voor de financiering van het onderhoud is de **'voorziening gemeentelijke accommodaties'** ingericht. Het doel van de voorziening is om de fluctuerende kosten door de jaren heen te egaliseren en een vaste storting in de begroting op te nemen. Voor dagelijks- en contractonderhoud zijn bedragen in de exploitatiebegroting opgenomen.

Daarnaast staan in de paragraaf 'Duurzaam Heeze-Leende' de doelstellingen en actuele ontwikkelingen voor de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente beschreven. Zie de verdere toelichting hieronder.

4.2.3 Kadernota 2024-2027

3.6 Dorpshuizen
De raad heeft bij amendement op 6 februari 2023 gevraagd om een onderzoek naar de exploitatie van de dorpshuizen. De raad heeft daarbij opdracht gegeven om met het bestuur van het dorpshuis De Schammert te

komen tot afspraken voor een passende bedrijfsvoering. Wat betreft 't Perron de mogelijkheid tot aankoop van het gebouw te onderzoeken. Voor het Valentijn willen we tot een plan van eisen komen met betrekking tot renovatie en verduurzaming. Daarbij meerjarig een stabiele balans bereiken tussen kosten en maatschappelijk rendement bij de dorpshuizen en deze optimaal inzetten voor onze inwoners. En te komen tot een heldere beleidslijn voor de drie dorpshuizen en de bedrijfsvoering te professionaliseren. Daar waar nodig wordt een voorstel aan de raad voorgelegd voor aanpassing van de structurele subsidiering.

4.2.4 Duurzaamheidsbeleid gemeente Heeze-Leende – mei 2024

3. Circulaire Economie
De gemeente Heeze-Leende profileert zich als **proeftuin** voor pilotprojecten in het kader van circulaire economie, o.a. door gebruik van circulaire, energiezuinige materialen (volgens erkende standaarden als BREEAM) in de openbare ruimte en in het **gemeentelijk vastgoed** (in 2030 100% toe te passen, mits beschikbaar).



8. Energietransitie
Verder te werken naar het **(versneld) CO2-arm** realiseren van het totaal aan **gemeentelijk vastgoed,** door in ieder geval gebruik van fossiele energie uit te faseren, onderbouwd door een gedegen afweging van financiële haalbaarheid en gebruik op de lange termijn, ook om invulling te geven aan de voorbeeldfunctie van de gemeente.

4.2.5 A2-Samenwerking

De gemeenten Cranendonck, Heeze-Leende, Valkenswaard werken sinds 2004 op verschillende onderdelen samen. De samenwerking is genoemd naar de snelweg A2, de weg die de drie gemeenten met elkaar verbindt. De gemeenten bedienen samen een gebied met ongeveer 66.000 inwoners. Sinds april 2012 is de Gemeenschappelijke Regeling Samenwerking (GRS) A2-gemeenten van kracht en is de GRS A2 een zelfstandig rechtspersoon geworden.

Doel van de samenwerking is om, met behoud van eigen identiteit, de bestuurskracht van de gemeenten te versterken door kracht te ontwikkelen in de bedrijfsvoering. Hierdoor kunnen de samenwerkende gemeenten beter voldoen aan de eisen die door rijksoverheid, burgers en bedrijven nu en in de toekomst aan hen worden gesteld.

5. Wat gaan we doen?

5.1 Wat stellen we voor?

Met dit Beleids- en Beheerplan worden in de komende jaren de volgende doelstellingen nagestreefd:

1. Optimalisatie van de bouwkundige- en installatietechnische kwaliteit van de gebouwen;
2. De huisvesting, met de daaraan toegekende gebruiksfunctie, optimaal geschikt maken om een klantgerichte dienstverlening uit te kunnen voeren;
3. Het realiseren van een representatieve, eigentijdse en klantgerichte uitstraling binnen het uitgangspunt sober en doelmatig;
4. De brand- en inbraakveiligheid van de gebouwen waarborgen alsook een veilige en gezonde omgeving garanderen voor werknemers en bezoekers in deze gebouwen;
5. Een verhoogde energiezuinigheid en duurzaamheid van de gebouwen, door bouwkundige- en installatietechnische aanpassingen en bewustwording van beheerders en gebruikers;

Gedurende de looptijd van dit Beleids- en Beheerplan zullen er met betrekking tot gemeentelijke gebouwen diverse ontwikkelingen aan de orde komen. Multifunctioneel gebruik van accommodaties is daarvan een voorbeeld. De ambitie om het aantal afzonderlijke voornamelijk kleine accommodaties terug te dringen sluit aan bij de ontwikkelingen rondom ‘Centrumplan Heeze’. In de komende jaren worden de mogelijkheden verder verkend om het beheer en onderhoud van enkele gebouwen, geheel of gedeeltelijk, over te dragen aan de samenleving. Dit geldt met name voor de dorpshuizen.

Veiligheid
Het waarborgen van de brand- en inbraakveiligheid van de gebouwen, evenals het garanderen van een veilige en gezonde omgeving voor werknemers en bezoekers, staat centraal.
In 2026 en 2027 willen wij aan de slag met camerabeveiliging bij de volgende gebouwen:

- De sportgebouwen die niet in een dorpshuis zijn opgenomen:
  - Gymzaal Leenderstrijp
  - Gymzaal Weibossen
- De gemeentewerf en brandweerkazerne
- Sportcentrum De Pompenmaker (uitbreiding van de huidige situatie)

Wij hebben het voornemen om als eerste camera’s te plaatsen bij gymzaal Weibossen. Op deze locatie heeft al vandalisme plaatsgevonden in de buitenruimte. De kosten per locatie liggen naar verwachting tussen de € 10.000, - en € 15.000, - afhankelijk van de specifieke situatie.
Voor gymzaal Weibossen nemen wij dit op bij de vaststelling van het huidige DMJOP.
Voor de overige locaties komen wij met een voorstel richting het college en de raad.

Verduurzaming en gebouwonderhoud
Voor de concrete verduurzamingsmaatregelen per gebouw kunnen wij deels gebruik maken van de energieprestatieadviezen die een aantal jaren geleden per gebouw zijn opgesteld. Daarnaast is er een adviesbureau, via het ontzorgingsloket van de provincie Noord-Brabant, ingeschakeld om de mogelijke verduurzamingen concreter uit te werken en de haalbaarheid te onderzoeken. Hiermee hebben wij het punt bereikt om de grootschalige verduurzamingen in te plannen en uit te gaan voeren.

Dit willen we doen op de volgende wijze:

1. De verduurzaming te combineren met groot onderhoud en renovatie, zoals we enkele jaren geleden bij het gemeentehuis en de sporthal hebben gedaan. Dit is de enige manier om een maximale verduurzaming uit te kunnen voeren en, in geval van het gemeentehuis, een upgrading te realiseren van energielabel C naar A+. De over een reeks van jaren gespaarde budgetten vanuit het gebouwbeheerplan kunnen dan ingezet worden als dekking voor de uit te voeren renovatie. Daarnaast hebben wij de geactualiseerde MJOP van 2022 omgezet naar een DMJOP, een duurzame meerjaren onderhoudsplan. Deze projectmatige uitvoering wordt ook voorgesteld voor de komende verduurzamingsmaatregelen bij de gemeentewerf, de brandweerkazernes en de overige

verduurzamingsmaatregelen bij gymzaal Leenderstrijp. Deze gebouwen zijn daarna dusdanig geüpgraded dat ze daarna weer jaren mee kunnen.

2. De (verdere) verduurzamingen op te nemen als maatregelen in de nieuwe gebouwbeheerplannen. Hierbij kunnen verduurzamingen zoveel als mogelijk op natuurlijke vervangingsmomenten worden ingepland. Dit is met name een goede werkwijze bij de kleinere gebouwen, of bij gebouwen waar al een aantal duurzaamheidsmaatregelen zijn getroffen. Door het inplannen op natuurlijke vervangingsmomenten voorkomen of beperken we een desinvestering op installaties die nog redelijk recent zijn. Ook betreft het vaak maatregelen, zoals het plaatsen van zonnepanelen of het toepassen van extra isolatie, die ook zonder een totale renovatie goed uit te voeren zijn.

De gebouwbeheerplannen die we gelijktijdig met dit Beleids- en Beheerplan ter vaststelling aanbieden zijn deels al ingericht op laatstgenoemde optie.

In 2026 en 2027 gaan we aan de slag met de verduurzaming van de volgende drie gebouwen:
- Energiescan en Maatwerkadvies Gymzaal Leenderstrijp (2024);
- Energiescan en Maatwerkadvies Brandweerkazerne Heeze (2024);
- Energiescan en Maatwerkadvies Brandweerkazerne Leende (2024).

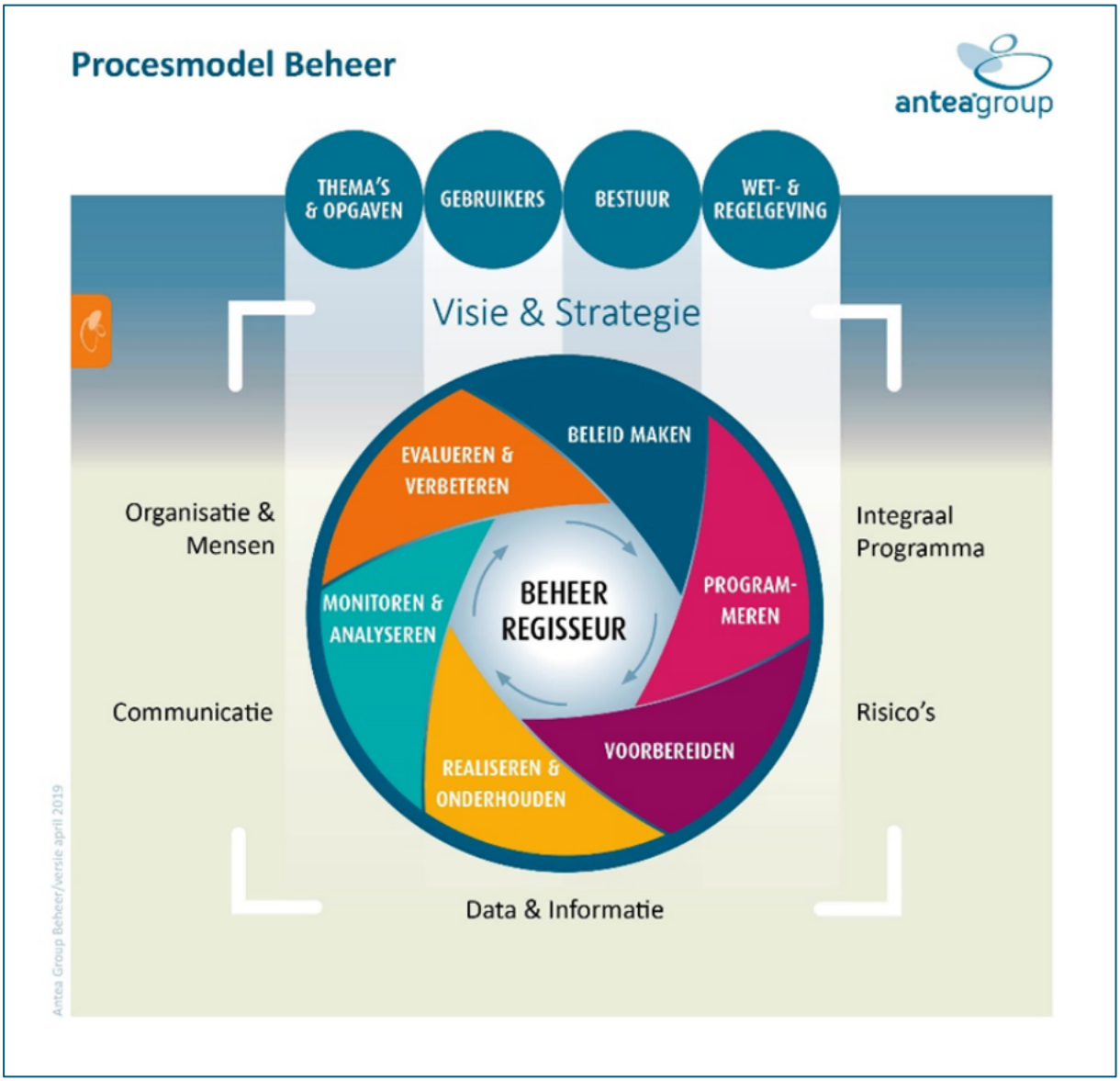
Algemeen
- Uitvoeren energie audit en opstellen EED
- Inventariseren waar wij als gemeente een GACS-verplichting hebben

5.2 Meldingen

Meldingen in de openbare ruimte kunnen sinds januari 2025 gemaakt worden met de BuitenBeter app.
Met de BuitenBeter app kan iedereen eenvoudig een melding maken en versturen naar de gemeente. De gemeente krijgt de melding van BuitenBeter binnen en kan direct aan de slag om het probleem op te lossen.
- De melding gaat meteen naar de juiste afdeling. Zo wordt het probleem sneller opgelost. De melder ziet ook wat anderen al hebben gemeld.
- De app kan overal gebruikt worden, ook onderweg. Maak een foto, kies je het onderwerp en geef de locatie door.

5.3 Hoe richten we het beheerproces in?

Voor het beheerproces maken we, net als voor de andere disciplines binnen de gemeente, gebruik van onderstaande model, gebaseerd op de principes van Assetmanagement.



Figuur 6: Procesmodel Beheer

Het procesmodel Beheer kent een aantal heldere stappen en is cyclisch van aard.

Met dit Beleids- en Beheerplan wordt invulling gegeven aan de stappen 'Beleid maken' en 'Programmeren'. Dit wordt gedaan met in achtneming van de actuele thema's & opgaven, de gebruikers, het bestuur en de wet & regelgeving.
Ten behoeve van het Programmeren wordt iedere vijf jaar een visuele inspectie uitgevoerd. Op basis van deze visuele inspectie conform de NEN2767 worden de onderhoudsmaatregelen voor de gebouwen bepaald. Deze worden integraal afgestemd en opgenomen in het Duurzaam-Meer-Jaren-Onderhouds-Plan (DMJOP).

De werkzaamheden worden voorbereid en de juiste contractpartijen worden geselecteerd. De gemeente Heeze-Leende werkt voor de realisatie samen met verschillende marktpartijen. De resultaten van de visuele inspectie worden tevens gebruikt om de kwaliteit te monitoren en waar nodig bij te sturen.

De resultaten van de verschillende werkstappen worden geëvalueerd en waar nodig bijgestuurd.

6. Wat gaat het kosten?

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de kosten voor het gebouwbeheer in de gemeente Heeze-Leende. Eerst wordt ingegaan op de uitgangspunten van de berekeningen, waarna de verschillende kostenposten inzichtelijk worden gemaakt.

6.1 Wat zijn de uitgangspunten van de kostenberekening?

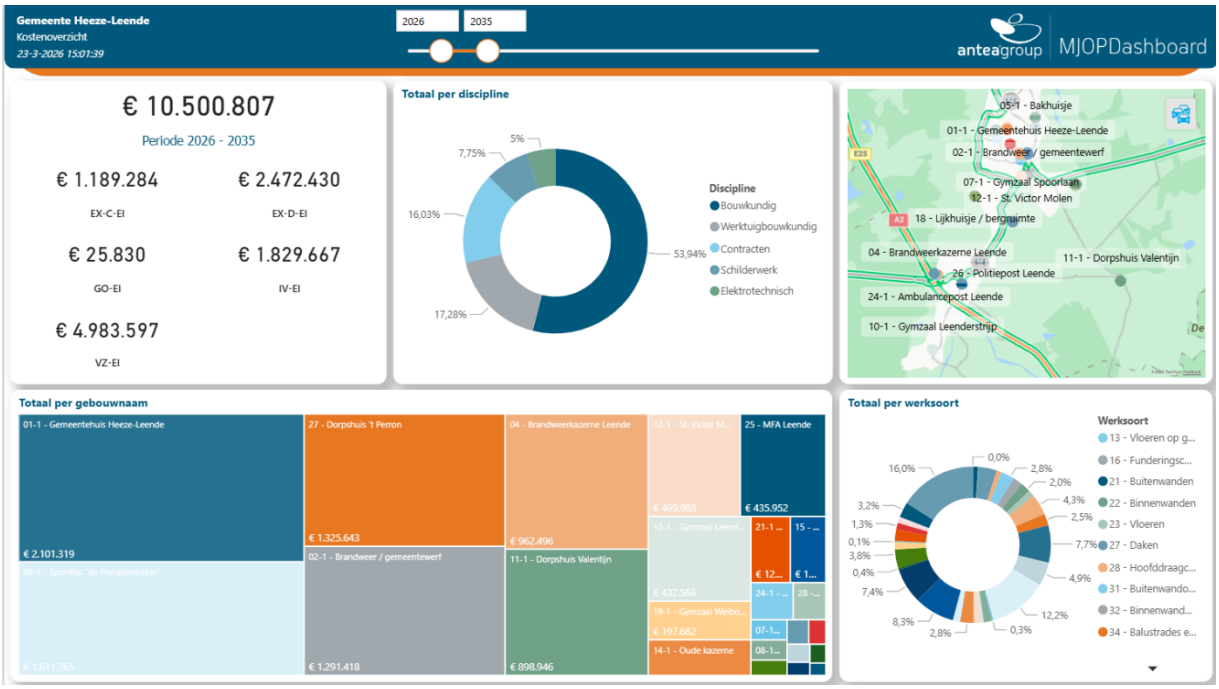
De kostenberekeningen op basis van de DMJOP's zijn gemaakt met behulp van het beheersysteem GBI en op basis van een aantal andere uitgangspunten. Deze worden hier kort opgesomd.

- Areaal op basis van areaalomvang in Axxerion (februari 2025);
- De genoemde bedragen zijn geïndexeerd naar het prijspeil 1 januari 2025; jaarlijks wordt er door de afdeling financiën een indexatie toegepast en de geactualiseerde begroting vastgesteld;
- In het DMJOP wordt de BTW van 21% meegerekend.

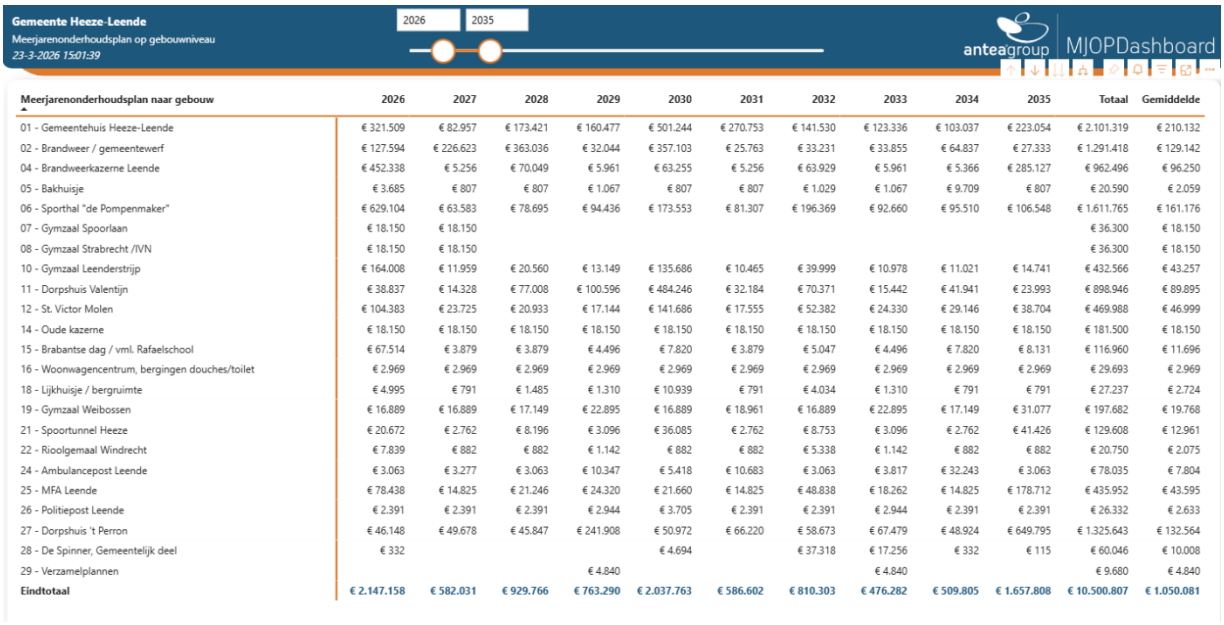
6.2 Kosten onderhoud gebouwen

In het MJOP worden alle onderhoudsmaatregelen voor de gebouweigenaar (EI eigenaarsdeel) en voor de gebruiker (GB gebruiker) inzichtelijk gemaakt. De kosten voor het gebruikersdeel worden gedragen door de gebruiker zelf.

De kosten voor rekening van de gemeente voor het onderhoud eigenaars-deel (EI) van de gemeentelijke gebouwen bedragen voor de komende 10 jaar (periode 2026 - 2035) €10.500.807,00 (alleen eigenaarsdeel).



Figuur 7: Dashboard met overzichten MJOP alleen het Eigenaarsdeel (EI) op basis van verschillende invalshoeken



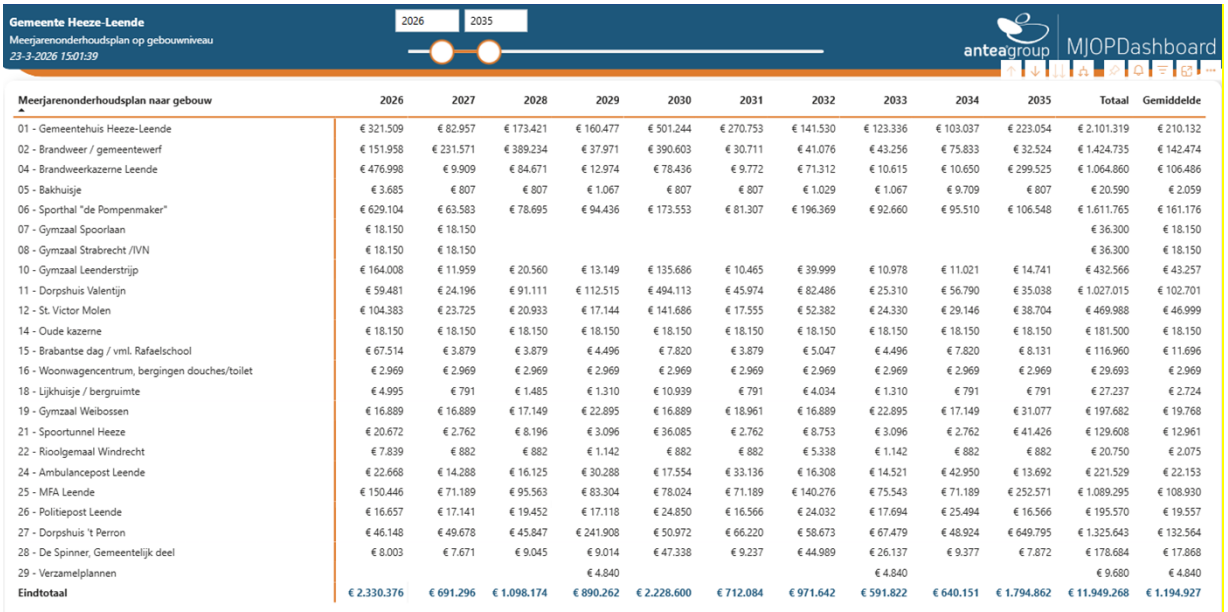
Gemeente Heeze-Leende
Meerjarenonderhoudsplan op gebouwniveau
23-3-2026 15:01:39

2026 — 2035

anteagroup MJOPDashboard

Meerjarenonderhoudsplan naar gebouw	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal	Gemiddelde
01 - Gemeentehuis Heeze-Leende	€ 321.509	€ 82.957	€ 173.421	€ 160.477	€ 501.244	€ 270.753	€ 141.530	€ 123.336	€ 103.037	€ 223.054	€ 2.101.319	€ 210.132
02 - Brandweer / gemeentewerf	€ 127.594	€ 226.623	€ 363.036	€ 32.044	€ 357.103	€ 25.763	€ 33.231	€ 33.855	€ 64.837	€ 27.333	€ 1.291.418	€ 129.142
04 - Brandweerkazerne Leende	€ 452.338	€ 5.256	€ 70.049	€ 5.961	€ 63.255	€ 5.256	€ 63.929	€ 5.961	€ 5.366	€ 285.127	€ 962.496	€ 96.250
05 - Bakhuisje	€ 3.685	€ 807	€ 807	€ 1.067	€ 807	€ 807	€ 1.029	€ 1.067	€ 9.709	€ 807	€ 20.590	€ 2.059
06 - Sporthal "de Pompenmaker"	€ 629.104	€ 63.583	€ 78.695	€ 94.436	€ 173.553	€ 81.307	€ 196.369	€ 92.660	€ 95.510	€ 106.548	€ 1.611.765	€ 161.176
07 - Gymzaal Spoorlaan	€ 18.150	€ 18.150									€ 36.300	€ 18.150
08 - Gymzaal Strabrecht /IVN	€ 18.150	€ 18.150									€ 36.300	€ 18.150
10 - Gymzaal Leenderstrijp	€ 164.008	€ 11.959	€ 20.560	€ 13.149	€ 135.686	€ 10.465	€ 39.999	€ 10.978	€ 11.021	€ 14.741	€ 432.566	€ 43.257
11 - Dorpshuis Valentijn	€ 38.837	€ 14.328	€ 77.008	€ 100.596	€ 484.246	€ 32.184	€ 70.371	€ 15.442	€ 41.941	€ 23.993	€ 898.946	€ 89.895
12 - St. Victor Molen	€ 104.383	€ 23.725	€ 20.933	€ 17.144	€ 141.686	€ 17.555	€ 52.382	€ 24.330	€ 29.146	€ 38.704	€ 469.988	€ 46.999
14 - Oude kazerne	€ 18.150	€ 18.150	€ 18.150	€ 18.150	€ 18.150	€ 18.150	€ 18.150	€ 18.150	€ 18.150	€ 18.150	€ 181.500	€ 18.150
15 - Brabantse dag / vml. Rafaelschool	€ 67.514	€ 3.879	€ 3.879	€ 4.496	€ 7.820	€ 3.879	€ 5.047	€ 4.496	€ 7.820	€ 8.131	€ 116.960	€ 11.696
16 - Woonwagencentrum, bergingen douches/toilet	€ 2.969	€ 2.969	€ 2.969	€ 2.969	€ 2.969	€ 2.969	€ 2.969	€ 2.969	€ 2.969	€ 2.969	€ 29.693	€ 2.969
18 - Lijkhuisje / bergruimte	€ 4.995	€ 791	€ 1.485	€ 1.310	€ 10.939	€ 791	€ 4.034	€ 1.310	€ 791	€ 791	€ 27.237	€ 2.724
19 - Gymzaal Weibossen	€ 16.889	€ 16.889	€ 17.149	€ 22.895	€ 16.889	€ 18.961	€ 16.889	€ 22.895	€ 17.149	€ 31.077	€ 197.682	€ 19.768
21 - Spoortunnel Heeze	€ 20.672	€ 2.762	€ 8.196	€ 3.096	€ 36.085	€ 2.762	€ 8.753	€ 3.096	€ 2.762	€ 41.426	€ 129.608	€ 12.961
22 - Rioolgemaal Windrecht	€ 7.839	€ 882	€ 882	€ 1.142	€ 882	€ 882	€ 5.338	€ 1.142	€ 882	€ 882	€ 20.750	€ 2.075
24 - Ambulancepost Leende	€ 3.063	€ 3.277	€ 3.063	€ 10.347	€ 5.418	€ 10.683	€ 3.063	€ 3.817	€ 32.243	€ 3.063	€ 78.035	€ 7.804
25 - MFA Leende	€ 78.438	€ 14.825	€ 21.246	€ 24.320	€ 21.660	€ 14.825	€ 48.838	€ 18.262	€ 14.825	€ 178.712	€ 435.952	€ 43.595
26 - Politiepost Leende	€ 2.391	€ 2.391	€ 2.391	€ 2.944	€ 3.705	€ 2.391	€ 2.391	€ 2.944	€ 2.391	€ 2.391	€ 26.332	€ 2.633
27 - Dorpshuis 't Perron	€ 46.148	€ 49.678	€ 45.847	€ 241.908	€ 50.972	€ 66.220	€ 58.673	€ 67.479	€ 48.924	€ 649.795	€ 1.325.643	€ 132.564
28 - De Spinner, Gemeentelijk deel	€ 332				€ 4.694		€ 37.318	€ 17.256	€ 332	€ 115	€ 60.046	€ 10.008
29 - Verzamelplannen				€ 4.840				€ 4.840			€ 9.680	€ 4.840
Eindtotaal	**€ 2.147.158**	**€ 582.031**	**€ 929.766**	**€ 763.290**	**€ 2.037.763**	**€ 586.602**	**€ 810.303**	**€ 476.282**	**€ 509.805**	**€ 1.657.808**	**€ 10.500.807**	**€ 1.050.081**

Figuur 8: Dashboard met overzicht MJOP op gebouwniveau eigenaarsdeel (EI)



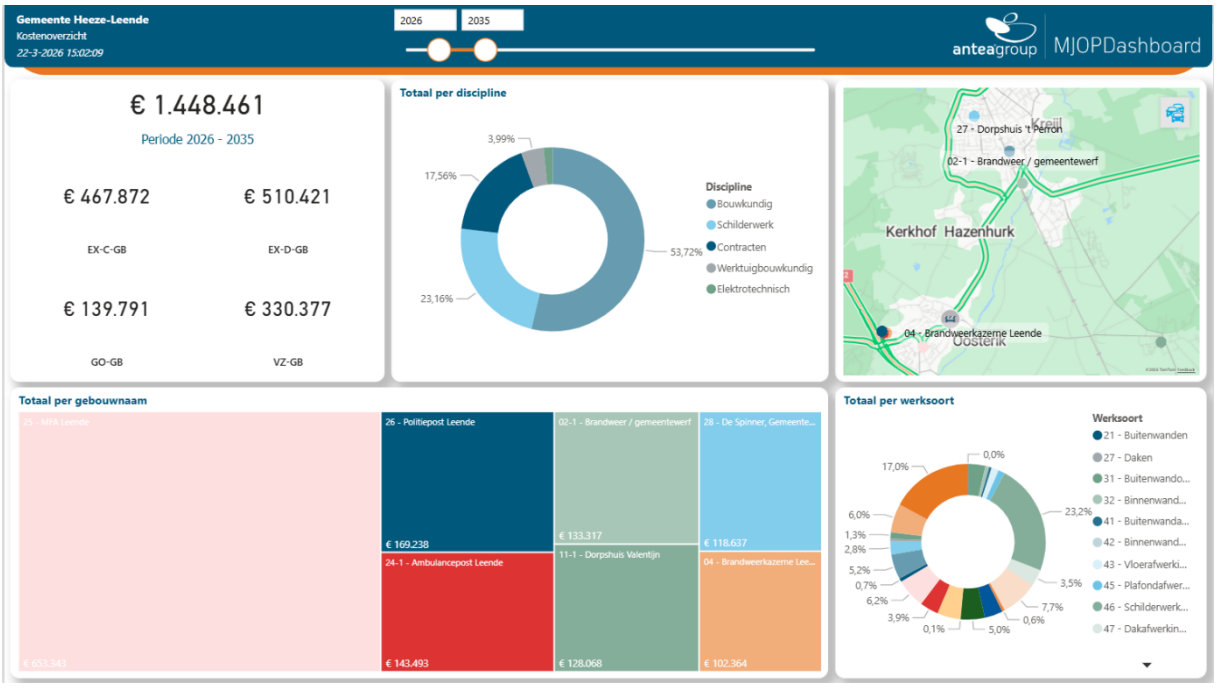
Gemeente Heeze-Leende
Meerjarenonderhoudsplan op gebouwniveau
23-3-2026 15:01:39

2026 — 2035

anteagroup MJOPDashboard

Meerjarenonderhoudsplan naar gebouw	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal	Gemiddelde
01 - Gemeentehuis Heeze-Leende	€ 321.509	€ 82.957	€ 173.421	€ 160.477	€ 501.244	€ 270.753	€ 141.530	€ 123.336	€ 103.037	€ 223.054	€ 2.101.319	€ 210.132
02 - Brandweer / gemeentewerf	€ 151.958	€ 231.571	€ 389.234	€ 37.971	€ 390.603	€ 30.711	€ 41.076	€ 43.256	€ 75.833	€ 32.524	€ 1.424.735	€ 142.474
04 - Brandweerkazerne Leende	€ 476.998	€ 9.909	€ 84.671	€ 12.974	€ 78.436	€ 9.772	€ 71.312	€ 10.615	€ 10.650	€ 299.525	€ 1.064.860	€ 106.486
05 - Bakhuisje	€ 3.685	€ 807	€ 807	€ 1.067	€ 807	€ 807	€ 1.029	€ 1.067	€ 9.709	€ 807	€ 20.590	€ 2.059
06 - Sporthal "de Pompenmaker"	€ 629.104	€ 63.583	€ 78.695	€ 94.436	€ 173.553	€ 81.307	€ 196.369	€ 92.660	€ 95.510	€ 106.548	€ 1.611.765	€ 161.176
07 - Gymzaal Spoorlaan	€ 18.150	€ 18.150									€ 36.300	€ 18.150
08 - Gymzaal Strabrecht /IVN	€ 18.150	€ 18.150									€ 36.300	€ 18.150
10 - Gymzaal Leenderstrijp	€ 164.008	€ 11.959	€ 20.560	€ 13.149	€ 135.686	€ 10.465	€ 39.999	€ 10.978	€ 11.021	€ 14.741	€ 432.566	€ 43.257
11 - Dorpshuis Valentijn	€ 59.481	€ 24.196	€ 91.111	€ 112.515	€ 494.113	€ 45.974	€ 82.486	€ 25.310	€ 56.790	€ 35.038	€ 1.027.015	€ 102.701
12 - St. Victor Molen	€ 104.383	€ 23.725	€ 20.933	€ 17.144	€ 141.686	€ 17.555	€ 52.382	€ 24.330	€ 29.146	€ 38.704	€ 469.988	€ 46.999
14 - Oude kazerne	€ 18.150	€ 18.150	€ 18.150	€ 18.150	€ 18.150	€ 18.150	€ 18.150	€ 18.150	€ 18.150	€ 18.150	€ 181.500	€ 18.150
15 - Brabantse dag / vml. Rafaelschool	€ 67.514	€ 3.879	€ 3.879	€ 4.496	€ 7.820	€ 3.879	€ 5.047	€ 4.496	€ 7.820	€ 8.131	€ 116.960	€ 11.696
16 - Woonwagencentrum, bergingen douches/toilet	€ 2.969	€ 2.969	€ 2.969	€ 2.969	€ 2.969	€ 2.969	€ 2.969	€ 2.969	€ 2.969	€ 2.969	€ 29.693	€ 2.969
18 - Lijkhuisje / bergruimte	€ 4.995	€ 791	€ 1.485	€ 1.310	€ 10.939	€ 791	€ 4.034	€ 1.310	€ 791	€ 791	€ 27.237	€ 2.724
19 - Gymzaal Weibossen	€ 16.889	€ 16.889	€ 17.149	€ 22.895	€ 16.889	€ 18.961	€ 16.889	€ 22.895	€ 17.149	€ 31.077	€ 197.682	€ 19.768
21 - Spoortunnel Heeze	€ 20.672	€ 2.762	€ 8.196	€ 3.096	€ 36.085	€ 2.762	€ 8.753	€ 3.096	€ 2.762	€ 41.426	€ 129.608	€ 12.961
22 - Rioolgemaal Windrecht	€ 7.839	€ 882	€ 882	€ 1.142	€ 882	€ 882	€ 5.338	€ 1.142	€ 882	€ 882	€ 20.750	€ 2.075
24 - Ambulancepost Leende	€ 22.668	€ 14.288	€ 16.125	€ 30.288	€ 17.554	€ 33.136	€ 16.308	€ 14.521	€ 42.950	€ 13.692	€ 221.529	€ 22.153
25 - MFA Leende	€ 150.446	€ 71.189	€ 95.563	€ 83.304	€ 78.024	€ 71.189	€ 140.276	€ 75.543	€ 71.189	€ 252.571	€ 1.089.295	€ 108.930
26 - Politiepost Leende	€ 16.657	€ 17.141	€ 19.452	€ 17.118	€ 24.850	€ 16.566	€ 24.032	€ 17.694	€ 25.494	€ 16.566	€ 195.570	€ 19.557
27 - Dorpshuis 't Perron	€ 46.148	€ 49.678	€ 45.847	€ 241.908	€ 50.972	€ 66.220	€ 58.673	€ 67.479	€ 48.924	€ 649.795	€ 1.325.643	€ 132.564
28 - De Spinner, Gemeentelijk deel	€ 8.003	€ 7.671	€ 9.045	€ 9.014	€ 47.338	€ 9.237	€ 44.989	€ 26.137	€ 9.377	€ 7.872	€ 178.684	€ 17.868
29 - Verzamelplannen				€ 4.840				€ 4.840			€ 9.680	€ 4.840
Eindtotaal	**€ 2.330.376**	**€ 691.296**	**€ 1.098.174**	**€ 890.262**	**€ 2.228.600**	**€ 712.084**	**€ 971.642**	**€ 591.822**	**€ 640.151**	**€ 1.794.862**	**€ 11.949.268**	**€ 1.194.927**

Figuur 9: Dashboard met overzicht MJOP op gebouwniveau eigenaars- en gebruikersdeel (EI+GB)



Figuur 10: Dashboard met overzicht MJOP alleen het Gebruikersdeel (GB)

6.3 Risicoparagraaf kostenberekening

Bij de kostenberekeningen dient rekening te worden gehouden met de volgende risico's en aandachtspunten:

- Er is geen rekening gehouden met toekomstige areaaluitbreidingen en nieuw areaal;
- Er is geen rekening gehouden met toekomstige aanpassingen in wet- en regelgeving zoals de Energie audit (EED) en Gebouw Automatiserings en Controle Systeem (GACS) verplichting;
- Er is geen rekening gehouden met aanvullende wensen en eisen zoals camerabeveiliging.

Als dit grote impact heeft op het voorgelegde beheersplan dan komen wij daar specifiek op terug.

7. Welke budgetten zijn hiervoor nodig?

7.1 Welke budgetten zijn beschikbaar?

Onderstaande tabellen voor de voorziening, exploitatie en kapitaallasten geven inzicht in de beschikbare budgetten en de financieringsvorm.

Voorziening
De gemeente Heeze – Leende maakt voor het onderhoud gebruik van een voorziening (zie onderstaande tabel).

Voorziening

looptijd	10									
saldo 1-1	1.993.320	950.262	1.150.614	1.075.175	1.066.989	290.403	262.643	61.655	178.086	229.692
onttrekking	1.262.426	19.017	294.807	227.554	995.955	247.129	420.356	102.938	167.762	449.061
storting	219.369	219.369	219.369	219.369	219.369	219.369	219.369	219.369	219.369	219.369
saldo 31-12	950.262	1.150.614	1.075.175	1.066.989	290.403	262.643	61.655	178.086	229.692	0

Figuur 11: Tabel voorziening met jaarlijkse onttrekking en storting

Deze voorziening is bedoeld om de fluctuaties in uitgaven op te vangen. Conform de BBV eisen mag deze voorziening de komende 10 jaar niet negatief uitkomen.

De gemeente doteert jaarlijks € 219.000 in deze voorziening.

Exploitatie
Onderstaande tabel geeft inzicht in de afwijking van de begroting aan contractonderhoud en dagelijks klein onderhoud t.o.v. het DMJOP

Exploitatiekosten

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
(meerjarenbegroitng 2026-2029)	60.831,00	62.170,00	63.537,00	64.998,00						
Contractonderhoud volgens DMJOP										
Totaal	111.752,59	110.470,53	125.809,49	108.529,73	107.677,22	104.413,85	125.565,94	108.975,53	111.368,03	107.235,35
saldo	-50.921,59	-48.300,53	-62.272,49	-43.531,73						

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
(meerjaren)begroting 2026-2029)	99.113,00	101.293,00	103.524,00	105.904,00						
Dagelijks klein onderhoud volgens DMJOP										
Totaal	359.323,92	222.417,76	246.750,78	190.224,68	191.304,02	165.400,28	199.321,08	186.638,87	173.091,02	158.571,84
saldo	-260.211	-121.125	-143.227	-84.321						
exploitatie kosten totaal	992371,43	720798,05	788403,05	661914,09	599997,48	541665,26	651813,04	593269,8	570961,1	533659,38

Figuur 12: Exploitatie overzicht

Kapitaallasten
Betreft de kapitaallasten ten behoeve van de genoemde verduurzamingsmaatregelen (zie 2.1) in de komende vier jaar.

Kapitaallasten investeringen 2026-20229				
	2026	**2027**	**2028**	**2029**
02. Brandweer - gemeentewerf				
Warmtepomp (15 jaar)			5.538	23.997
04. Brandweerkazerne Leende				
Daken (25 jaar)	1.855	5.565	5.491	5.417
Photo-Voltage-cellen (15 jaar)	4.017	17.408	17.140	16.872
10. Gymzaal Leenderstrijp				
Buitenwanden (25 jaar)	1.858	5.573	5.499	5.425
Totaal kapitaallasten	**7.730**	**28.546**	**33.668**	**51.711**

Figuur 13: Overzicht investeringen duurzaamheid

7.2 Hoe verhouden de beschikbare en benodigde budgetten zich?

Als we kijken naar het beschikbare budget en het benodigde budget vanuit het meerjarenonderhoudsplan (zie ook paragraaf 6.2) dan constateren we de volgende zaken:

De storting in de voorziening wijkt af van de huidige storting. Deze zijn ontstaan door de areaal uitbreiding (zie 1.2) en indexatie van de kosten.

De exploitatiekosten zijn aanzienlijk gestegen t.o.v. de kosten die nu in de begroting staan. Ook dit heeft te maken met de areaal uitbreiding (zie 1.2) en indexatie van kosten.

8. Conclusie en aanbevelingen

Professioneel beheer
In het algemeen is het beheer van de gemeentelijke gebouwen goed op orde. Er is de afgelopen 6 jaar een inhaalslag gedaan in het in kaart brengen van alle gebouwen in eigendom van de gemeente en de kwaliteit van deze panden.

Het is aan te bevelen om bij verwerven van bestaande panden, gelijktijdig financiering mee te nemen voor het onderhoud van dat betreffende gebouw.

De geactualiseerde duurzame meerjaren onderhoudsplannen (DMJOP) worden jaarlijks beoordeelt of het geplande onderhoud ook noodzakelijk is. Op basis daarvan wordt een jaarplan gemaakt.

Financieel stabiel
Na opstellen van het actuele MJOP is gebleken dat de financiën de komende tien jaar binnen de verwachtingen liggen zoals afgegeven in de begroting 2025-2027. De voorgestelde storting in de voorziening wijkt af van de huidige storting. Deze zijn ontstaan door de areaal uitbreiding (zie 1.2) en indexatie van de kosten.

Ten opzichte van de begroting van 2025-2027 zijn er drie panden bijgekomen. Het betreft ‘t Perron, Politiepost, Gymzaal Weibossen. Voor deze panden is in de begroting al rekening gehouden met extra onderhoudskosten.

Verwerven van de Rafaelschool. In de verwerving zijn geen financiële middelen voor de te verwachten onderhoudskosten meegenomen. In het actuele DMJOP zijn deze kosten wel meegenomen.

De budgetten zijn in het nieuwe DMJOP afgestemd op de verordening BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten).

Doorpakken in duurzaamheid
In lijn met het duurzaamheids beleidsplan en het Klimaatakkoord gaan we de komende twee jaar aan de slag met de verduurzaming van weer drie gebouwen: de Gymzaal Leenderstrijp, de Brandweerkazerne in Heeze en de Brandweerkazerne in Leende.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

Copyright ©
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl