

Datum	21 september 2026	
Onderwerp	Vragen t.b.v. de RTG-vergadering van 28 september 2027	
	Fractie PRO Heeze-Leende	

Agendapunt 7: Beleids- en beheersplan gemeentelijke gebouwen (Rv. 26.44)

Beste college,

Gezien het grote aantal vragen die dit raadsvoorstel bij ons heeft opgeroepen hebben we ervoor gekozen om de vragen zo snel mogelijk voor te leggen aan het college. Het zou (bij nader inzien) beter zijn geweest om hiervoor een voorbereidende RIB te organiseren. Als het college een mondeling beantwoording van (een deel van) de vragen prefereert boven een schriftelijke, vinden wij dat ook prima.

Met vriendelijke groet
Mark Klerks
Raadslid PRO Heeze – Leende

De veelheid aan vragen maakt uw interesse in het onderwerp duidelijk. Graag voorzien wij u van alle informatie, maar willen u er ook op wijzen dat beantwoording van schriftelijke vragen relatief veel tijd kost en wij ook niet altijd de achtergrond van de vraag kennen, waardoor het risico bestaat dat het antwoord niet in de richting gaat die u voor ogen had. Ook zal niet iedere vraag even belangrijk zijn voor de uiteindelijke besluitvorming door de raad.

We hebben gepoogd uw vragen zo goed mogelijk te beantwoorden. Mocht u toch informatie missen dan bent u van harte welkom om nadere uitleg of toelichting te krijgen. We willen daarbij ter overweging meegeven om dit gedeeltelijk buiten de orde van de formele vergaderingen te doen in de vorm van kennisvergaring.

Uw suggestie om bij dit soort technische onderwerpen vooraf een RIB te organiseren nemen we ons ter harte. Of een RIB altijd de oplossing is valt te bezien, maar dat vooraf de vraag gesteld moet worden of de raad over voldoende informatie beschikt om gevraagde besluiten te kunnen nemen is duidelijk. De manier om daar vervolgens in te voorzien zal van geval tot geval kunnen verschillen.

Vragen vanuit het Raadsvoorstel

1. Waarom is de norm conditie score voor nieuwe gebouwen "1"

Dat is een definitiekwestie: een nieuw gebouw verkeert in nieuwstaat en daarmee score 1. Dat maakt meteen duidelijk dat de score niets zegt over ontwerp en materiaalkeuze. Een marmeren vloer met duidelijke gebruikssporen kan conditiescore 3 hebben, terwijl een nieuwe goedkope vinyl vloer score 1 heeft.

2. Wat zijn de verschillen tussen conditie 2 en 3 en kunnen wat visuele of tekstuele voorbeelden worden gegeven voor een Dorpshuis en het Gemeentehuis?

Een conditiescore 2 betekent een goede conditie met slechts kleine gebreken, terwijl een conditiescore 3 staat voor een conditie waarbij er merkbare gebreken zijn die nog geen direct risico vormen.

Voorbeelden: dorps huis de Schammert is van bouwjaar 2020 is in een goede conditie. (Zie fig. 3 van het beleidsplan)

Van het binnen schilderwerk van het gemeentehuis is op de deurkozijnen mechanische schade te zien. Veroorzaakt door gebruik. Dat verkeerd op die delen in conditie 3, terwijl het binnen schilderwerk als geheel conditiescore 2 heeft.

3. De huidige conditie van de luchtbehandeling in het gemeentehuis, is dit iets dat past in conditie 3?

Dat is juist gesteld, het verkeerd in conditie 3.

4. Er wordt benoemd: "*Dat is een omgeving die als prettig ervaren wordt*".
Is dit dus een voorwaarde voor conditieniveau 3 en hoe wordt deze 'ervaring' getoetst bij gebruikers?

In een gebouw moet het comfortabel zijn. Meetbaar is het klachtenpatroon. In een comfortabel gebouw is het klachtenpatroon onder normale omstandigheden laag.

5. Wat is de financiële impact wanneer normconditie 3 verhoogd zou worden naar 2 en hoe is dat specifiek voor de niet-openbare delen van het gemeentehuis?

Figuur 3 uit het beleids- en beheerplan geeft aan dat het conditieniveau van het gemeentehuis als geheel op conditiescore 2.34 staat. Dat is een mooi verworven score. Enkele jaren geleden is er onderhoud uitgevoerd op de vloerafwerking het schilderwerk op de wanden. Dit draagt bij aan een score dit dicht bij 2 ligt.

6. Gelden de normcondities op elke van de 4 genoemde kernbelangen of wordt een gemiddelde gehanteerd over alle 4?
 - o Waardebehoud en Voorkomen Kapitaalvernietiging
 - o Continuïteit en Functionele Kwaliteit
 - o Wettelijke Conformiteit en Zorgplicht
 - o (Snelheid van) Realisatie van Duurzaamheidsambities

Ja, dat klopt. Behalve bij de laatste. Dat is een nieuw toe te voegen element.

7. Is het een juiste aanname dat de afgelopen jaren de Rafaelschool en st. Maartenshuis en gymzaal aan de Spoorlaan zijn uitgesloten voor de norm conditie en voor welke gebouwen geldt dit op dit moment?

Het is voor de genoemde gebouwen een juiste aanname. Dit geldt eveneens voor gymzaal Strabrecht.

8. Einde levensduur
 - a. Voor welke gebouwen eindigt de levensduur in de komende 10 jaar?

Dit geldt enkel voor gymzaal Strabrecht

- b. Zijn de benodigde investeringen voor vervanging bij einde levensduur ook onderdeel van dit plan en de financiële dekking en zo niet, is het mogelijk om dit wel op te nemen?

Nee, de raad neemt hiervoor altijd een weloverwogen beslissing in een apart raadsvoorstel.

9. Overzicht jaarlijkse meerkosten:
 - a. Wat zijn de belangrijkste oorzaken van de variatie in de meerkosten van "Dagelijks en contractonderhoud"?

Bij navraag bij CBS blijkt dat de kostenstijging ontstaat door geopolitieke ontwikkelingen, schaarste aan personeel, stijgende materiaal- en loonkosten.

- b. In de toelichting wordt gesproken over "*overheveling van een aantal onderhoudsinvesteringen naar de onderhoudsvoorziening*"
Wordt met "*Onderhoudsvoorziening*" bedoelt "*voorziening groot onderhoud*" uit het financiële overzicht?

Dat is juist gesteld.

- c. 2026 is al vrijwel voorbij, hoe kunnen door vaststelling van dit plan er toch al 141 kEUR aan meerkosten zijn als gevolg van dit raadsvoorstel?

Om wel budgetten in de begroting op te voeren, neemt financiën voorlopig budgetten over uit de DMJOP 2022-2025 aangehouden. Onderhoud kan dan nog steeds uitgevoerd worden.

Na actualisatie DMJOP worden de nieuwe bedragen doorgevoerd in de gemeentebegroting als de raad daartoe besloten heeft.

Vragen volgend uit Beleids- en Beheerplan

10. Waarom is het onderscheid van belang tussen "manifeste gebreken" en "verouderingsgebreken"?

Het zijn gehanteerde technische termen die bekend zijn in de markt.

Manifeste gebreken (Zichtbare gebreken) zijn fouten of beschadigingen die je direct kunt zien wanneer je door of rond het gebouw loopt.

Verouderingsgebreken (Slijtage) horen simpelweg bij de leeftijd van het gebouw. Materialen hebben niet het eeuwige leven en verliezen na decennia hun werking.

11. Wat wordt bedoeld met "Het behalen van de conditiescores in het algemeen zegt niet dat het onderhoud er goed voor staat."

Als het dak lekt, kan het totale dakoppervlak de conditiescore 2 hebben terwijl het gebrek, de lekkage, conditiescore 5 heeft. De klacht, een lekkage, heeft veel invloed op dat moment van de staat van onderhoud.

12. Tegenover de meerkosten als gevolg van de uitbreiding met de 6 gebouwen in de afgelopen 4 jaar, staan in veel gevallen ook meeropbrengsten in de vorm van huur of minderkosten als gevolg van lagere subsidies.

Zijn de opbrengsten van de uitbreiding qua omvang vergelijkbaar met de kosten?

Nee, in de huuropbrengsten zitten niet alleen het kosten voor onderhoud, maar ook de kosten voor verzekeringen, belastingen, kapitaalslasten enz.

13. In de conditie meting in maart 2026 scoort Dorpshuis 't Perron 3,57, dit is lager dan de norm van 3. Wat zijn de belangrijkste aspecten waarom de norm score van 3 niet wordt behaald?

Er is achterstallig onderhoud weg te werken. Dit onderhoud heeft invloed op de te behalen conditiescore.

14. Scores van boven de 3 ingeval van 't Perron en Rafaelschool, worden benoemd als 'voldoen aan norm', waarom wordt de normscore van 3,0 niet als ondergrens gehanteerd?

Wij streven erna de gemeentelijke gebouwen op conditiescore 3 te krijgen en te behouden. Beide panden zijn de laatst verworven panden door de gemeente. Hier hebben wij een inhaalslag te maken om achterstallig onderhoud weg te werken.

15. Als aanbeveling staat vermeld: "Het is aan te bevelen om bij verwerven van bestaande panden, gelijktijdig financiering mee te nemen voor het onderhoud van dat betreffende gebouw", wordt deze aanbeveling overgenomen en wordt dit met het vaststellen van het beleidsstuk ook onderdeel van het beleid?

Ja, deze aanbeveling wordt overgenomen. Het wordt eveneens onderdeel van dit beleid.

16. Waarvoor wordt de software van Axserion door de A2 samenwerking gebruikt?

Om voor Heeze-Leende te spreken. Axserion is het beheerprogramma voor alle gemeentelijke eigendommen.

17. Kan de "beleidslijn Privatisering Buitensportaccommodaties" worden gedeeld?

Dit document is openbaar beschikbaar en vindbaar op de website.

18. "De Privatisering Buitensportaccommodaties en het bijbehorende beheerplan buitensportaccommodaties en sportvelden komen bij geen beleidswijziging per 2029 te vervallen".

Is dit het verwachte scenario en wat zijn hiervan de consequenties?

Buitensport accommodaties vallen buiten de scope van het plan. Inhoudelijk kan daar niet op in worden gegaan.

19. Energielabel eisen: "Vanaf 1 januari 2023 dienen alle kantoorgebouwen in Nederland minimaal over een energielabel C te beschikken."

Voldoende we als gemeente en de GRSA2 samenwerking aan deze verplichting?

Om voor Heeze-Leende te spreken. Het enige gebouw dat een kantoorfunctie heeft is het gemeentehuis. Dit gebouw heeft intussen label A+.

20. GACS: "Vanaf 1 januari 2026 moeten utiliteitsgebouwen met verwarmings- of airconditioningsystemen met een kracht van meer dan 290 kW een speciaal systeem hebben."

Voldoen we als gemeente en de GRSA2 samenwerking aan deze verplichting?

Om voor Heeze-Leende te spreken, wij werken er naartoe om aan deze verplichting te voldoen.

21. Er wordt verwezen naar "Programmabegroting 2023-2026".

In hoeverre is deze paragraaf nog actueel?

Ten tijde van het opstellen van het document was het nog actueel. Dat was voor raadsverkiezing van 2026.

22. Er wordt gesproken over inrichten van cameratoezicht bij een aantal gebouwen.

a. Waarom is dit onderwerp en de keuze onderdeel van het DMJOP?

Het wordt een onderdeel van het gebouw en valt dan binnen het beheer van het gebouw.

b. Onder wiens verantwoordelijkheid wordt dit gebruik van camera's uitgevoerd?

Het gebruik is een technische aangelegenheid en valt binnen het beheer van deze accommodatie.

c. Wat zijn de jaarlijkse kosten voor de gemeente voor het beheer en onderhoud van de camera's en het verwachte kosten voor het uitlezen van de beelden?

De kosten van beheer en onderhoud zijn nihil en vallen binnen het onderhoudsbudget. Het uitlezen zal altijd op verzoek van de politie gebeuren, samen met een vertegenwoordiger ervan.

De kosten vallen binnen werktijd.

d. Is hiervoor een privacy impact analyse gemaakt, wat was daarvan het resultaat en wat is aangemerkt als de juridische grondslag?

Het uitgangspunt voor het maken van beelden met camera's als objectbeveiliging valt onder toezicht van 'autoriteit persoonsgegevens' daar zijn wij strikt in.

23. Paragraaf 5.2 Meldingen, gaat over de BuitenBeter app.
Waarom is dit opgenomen in het DMJOP?

Vanuit de Buitenbeterapp ontvangen wij meldingen uit de openbare ruimte. Gebouwen vallen daar ook onder. Dan past het ook als onderdeel binnen het beleidsprogramma.

24. Er staat geschreven dat er geen rekening is gehouden met Energie audit (EED) en Gebouw Automatiserings en Controle Systeem (GACS) verplichting.
Waarom is dit?

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

25. In overzicht in hoofdstuk is te zien, dat de jaarlijkse dotatie van ruim 219 kEUR onvoldoende is om de kosten te dekken en dat over 10 jaar het huidige saldo van bijna 2 miljoen is teruggebracht naar 0.

Klopt het dat dit over 10 jaar een gat in de begroting zal geven van 200 kEUR?

Nee, dat klopt niet. Volgens BBV moet de voorziening om de 5 jaar herzien worden, lees geactualiseerd. Dit doen wij door de DMJOP om de 5 jaar te actualiseren, de voorziening opnieuw bij te stellen. De voorziening mag nooit onder 0 uitkomen.

Vragen voor het college:

26. Waarom is het meetpunt van dit beleidsplan bijna 2 jaar oud (paragraaf 3.2: *eind 2024*) en is dit voldoende actueel om hierover een besluit te nemen?

Eveneens staat in dezelfde zin dat Q1 van 2025 de laatste hand is gelegd aan de opname van de panden. Daarna is het traject beleids- en beheerplan opgesteld om de CVO ook te kunnen berekenen. (Fig. 3) Doordat de raad ook heeft aangegeven om ombuigingen te onderzoeken is vertraging opgetreden in het proces. Wij hebben het proces zuiver willen houden.

27. Hoe staat het college er tegenover om bij een raadsvoorstel rond nieuwbouw of verwerving van gebouwen, niet alleen de kapitaallasten vermelden maar alle kosten dus ook de Beheer- en Onderhoudskosten?

Positief

28. *"Gezien het belang van de beheerdata is het belangrijk dat de gemeente ook de komende periode blijft investeren in een goed en bruikbaar beheerbestand".*

Gaat dit 'investeren' worden opgenomen in de komende begroting 2027?

Het mag als investeren in tijd gelezen worden.

29. In paragraaf 4.2.2 wordt verwezen naar "Programmabegroting 2023-2026".

Waarom deze begroting van 4 jaar oud, graag een actualisatie van deze paragraaf.

Zie punt 21.

30. *"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."*

Wat wordt hiermee precies bedoeld en waarom is dit wenselijk?

In de lijn van het amendement op 6 februari 2023, de opdracht van de raad, zie punt 4.2.3. uit het beleidsplan past een verkenning of het beheer- en onderhoud van het dorpshuis ook past binnen de bedrijfsvoering.

31. In de budgetten wordt in de komende 10 jaar gesteund op het huidige saldo van 2 miljoen.

Is het financieel beter om in de komende 10 jaar het budget te laten groeien naar een niveau dat gemiddeld dekkend is?

Dit onderdeel van beslispunt 3

32. Er wordt benoemd dat de bezetting van gebouwenbeheer kwetsbaar is, door de bezetting van 1 persoon.

Is het mogelijk om gebouwenbeheer politiek neutraal te laten uitvoeren binnen de GRSA2 door een gezamenlijk team voor de 3 gemeentes?

Reactie voor Heeze-Leende. Dat is te overwegen, voor zover wij weten is de bezetting van de andere gemeentes niet groter dan die in Heeze-Leende.