RAADSVOORSTEL

Voorstel onder Verantwoordelijkheid van	:	Wethouder R. Groenewoud
Onderwerp	:	Vaststellen beleids- en beheerplan gemeentelijke gebouwen 2026-2031
Programma	:	Programma 1: Dienstverlening en bestuur Programma 3: Samen leven en participeren
Voorstelnummer	:	Rv. 26.44
Rondetafelgesprek	:	28 september 2026
Opiniërende/ Besluitvormende Raad	:	12 oktober 2026

Aan de raad,

Wat houdt het voorstel in het kort in (max 4 regels):

Met dit voorstel leggen wij het eerste geïntegreerde beleids- en beheerplan gemeentelijke gebouwen ter vaststelling voor. Met dit document leggen wij vast dat eens in de 5 jaar het beleids- en beheerplan gemeentelijke gebouwen incl. de DMJOP wordt geactualiseerd. De stand van zaken over het onderhoud van de gebouwen wordt dan opnieuw inzichtelijk gemaakt.

Wat is het probleem / waarom moet de raad hierover een besluit nemen?

De gemeenteraad stelt het beleids- en beheerplan voor de gemeentelijke gebouwen vast. De raad beslist over het beschikbare budget, het gewenste onderhoudsniveau en de ambities voor de toekomst. Met dit plan legt de raad vast hoe de gemeente haar gebouwen beheert, onderhoudt en verduurzaamt. Ook wordt duidelijk welke investeringen hiervoor nodig zijn.

Eerdere besluitvorming over dit onderwerp:

Het voorliggende beleids- en beheerplan markeert de samenvoeging en actualisatie van het strategische beleid en het operationele beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Hiermee wordt de basis gelegd voor een integraal sturingsinstrument voor de periode 2026 – 2031.

Historische Context en Actualisatie

- *Beleidsplan 2013:* In 2013 stelde de raad het oorspronkelijke beleidsplan voor het gemeentelijk vastgoed vast. Dit document is volledig herschreven en aangepast aan de huidige maatschappelijke en wettelijke standaarden.
- *DMJOP 2022-2025:* In januari 2022 heeft de gemeenteraad van Heeze-Leende het Duurzaam Meerjaren Onderhoudsbeleidsplan (DMJOP) vastgesteld. Dit plan vormt de technische en operationele basis voor de geactualiseerde onderhoudscycli.

Samenvoeging tot Integraal Plan 2026 – 2031

RAADSVOORSTEL

- *Beleid en beheer verenigd:* Het strategische beleidskader uit 2013 en het operationele onderhoudsplan (DMJOP) uit 2022 zijn samengevoegd. Dit voorkomt versnippering en zorgt voor een eenduidige sturing op maatschappelijk vastgoed.
- *Langetermijnvisie:* Het vernieuwde beleids- en beheerplan 2026 – 2031 biedt de gemeenteraad een stabiel financieel en kwalitatief kader voor een horizon van de eerstvolgende 5 jaar en een doorkijk van de komende 10 jaar

Wat zegt het raadsprogramma hierover en/of welke kaders heeft de raad hierover al meegegeven?

In raadsakkoord 2026-2030, vastgesteld in mei van dit jaar, wordt niet specifiek benoemd wat de kaders zijn van het beheer van de gemeentelijke gebouwen. De raad spreekt uit dat een gezonde financiële huishouding randvoorwaardelijk is.

In het raadsbesluit januari 2022 heeft de raad ingestemd met het te handhaven kwaliteitsniveau op conditiescore 3 onderhoudsniveau met uitzondering van de entree/publieksruimte van het gemeentehuis waarvan conditiescore 2 de norm is. Nieuwe gebouwen hebben altijd kwaliteitsniveau, uitstekend.

-

Toelichting op het voorstel:

Voor de totstandkoming van het voorliggende beleids- en beheerplan Gemeentelijke Gebouwen 2026–2031 is expertise ingeschakeld van gespecialiseerde adviseurs Het plan rust op een methodische cyclus van evaluatie en toekomstgerichte prognoses.

Voor het bepalen van het kwaliteitsniveau is de meetmethode NEN 2767 toegepast.
(Te vergelijken met de CROW-systematiek voor wegen)

"NEN 2767 is de Nederlandse norm voor het objectief en uniform meten van de technische onderhoudsstaat van gebouwen. Het helpt eigenaren en beheerders om gebreken vast te leggen, risico's te bepalen en betrouwbare Duurzame MeerJarenOnderhoudsPlannen (DMJOP) te maken."

Conditiescore NEN 2767: wat betekent het?

- Conditie score 1: Uitstekende conditie (nieuw of als nieuw).
- Conditie score 2: Uitstekende conditie, kleine veroudering.
- Conditiescore 3: Voldoende conditie (geen risico's).
- Conditiescore 4: Matige conditie (beginnend verval).
- Conditiescore 5: Slechte conditie (ernstig verval).
- Conditiescore 6: Zeer slechte conditie (falen van het bouwdeel)

Voor Heeze-Leende is de norm conditiescore 3 voor alle gemeentelijke gebouwen en voor het publieksgedeelte van het gemeentehuis de norm conditiescore 2. Voor de nieuwste gebouwen geld de norm conditiescore 1.

Evaluatie, Actualisatie en Areaaluitbreiding:

- *Terugblik en vooruitblik:* Wij hebben een integrale evaluatie van de afgelopen periode uitgevoerd en deze gekoppeld aan een strategische doorkijk naar de komende tien jaar.
- *Actualisatie DMJOP's:* De vigerende Duurzame Meerjarenonderhoudsplannen (DMJOP's) zijn op objectniveau geactualiseerd en sluiten direct aan op de huidige technische staat van het vastgoed.
- *Areaaluitbreiding*:* Binnen de geactualiseerde plannen is de recente en voorziene uitbreiding van het gemeentelijk areaal (de totale omvang van de vastgoedportefeuille) volledig verwerkt en financieel doorgerekend.
- Kostenkengetallen: Om marktconforme budgettering te waarborgen, zijn alle gehanteerde kostenkengetallen opgenomen in het huidige prijspeil. Deze zijn vastgesteld door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland(RVO).

*In de afgelopen jaren is het areaal toegenomen met ruim 4000m², dat is 21% meer dan het areaal in 2022. Het huidige aantal objecten/gebouwen is nu 26.

Juridisch en Bestuurlijk Kader:

- *Wettelijke conformiteit:* Alle relevante, actuele wet- en regelgeving is als dwingend kader in dit plan geïntegreerd.

Wat zijn de argumenten om dit zo te gaan doen?

De gemeente Heeze-Leende voert planmatig onderhoud uit aan haar vastgoedportefeuille om de continuïteit van de maatschappelijke dienstverlening te waarborgen, kapitaalvernietiging te voorkomen en te voldoen aan wettelijke verplichtingen. Dit onderhoud dient vier kernbelangen:

Waardebehoud en Voorkomen Kapitaalvernietiging:

- *Instandhouding kapitaal:* Tijdig en planmatig onderhoud voorkomt achterstalligheid en beschermt de financiële de waarde van het gemeentelijk bezit.
- *Kostenbeheersing:* Door preventief onderhoud uit te voeren, worden acute, grootschalige en kostbare ad-hoc reparaties in de toekomst voorkomen.

Continuïteit en Functionele Kwaliteit:

- *Maatschappelijke functie:* Gemeentelijke gebouwen (zoals het gemeentehuis, sportaccommodaties en dorpshuizen) moeten ononderbroken en veilig open kunnen blijven voor inwoners en verenigingen.
- *Gebruikerscomfort*: Het onderhoud draagt bij aan een gezonde en functionele werk- en werk- en gebruiksomgeving voor zowel medewerkers als bezoekers.

Wettelijke Conformiteit en Zorgplicht:

- *Veiligheid en gezondheid:* De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht (Arbowet en Bouwbesluit/Besluit bouwwerken leefomgeving) om te zorgen voor brandveiligheid, veilige installaties en een gezond binnenklimaat (zoals legionellapreventie en ventilatie).
- *Aansprakelijkheid:* Planmatig beheer minimaliseert de bestuurlijke en juridische risico's op het gebied van gebreken en incidenten.

Realisatie van Duurzaamheidsambities:

- *Transitie en verduurzaming:* Het onderhoudsmoment wordt benut om natuurlijke vervangingsmomenten te koppelen aan energiebesparende maatregelen (zoals isolatie, Ledverlichting en warmtepompen).
- *Klimaatdoelen:* Dit draagt rechtstreeks bij aan de lokale en nationale doelstellingen voor CO_2-reductie en de transitie naar een energieneutrale vastgoedportefeuille.

Wat willen we met dit voorstel bereiken (beoogd resultaat)?

Met de vaststelling van het beleids- en beheerplan gemeentelijke gebouwen 2026–2031 beoogt de gemeenteraad strategische, financiële en maatschappelijke effecten te realiseren. Het voorstel dient om de regie op de vastgoedportefeuille voor de komende 5 jaar stevig te verankeren via vier hoofddoelen:

Langetermijnsturing en Financiële Voorspelbaarheid:

- *Budgettaire stabiliteit:* Het plan biedt een structureel en dekkend financieel kader waardoor schommelingen in de jaarlijkse begroting door onvoorzien onderhoud worden voorkomen.
- *Doelmatige allocatie:* Het plan zorgt ervoor dat schaarse middelen objectief en op basis van technische noodzaak worden verdeeld over de totale vastgoedportefeuille.
- *Integratie areaaluitbreiding:* Het plan borgt dat de exploitatie- en onderhoudskosten van nieuw en uitgebreid vastgoed direct sluitend zijn opgenomen in de meerjarenbegroting.

Versnelling van de Duurzaamheidstransitie

- *Realisatie klimaatdoelen:* Het plan zet in op het behalen van de wettelijke en lokale CO_2-reductiedoelstellingen door onderhoudsmomenten dwingend te koppelen aan verduurzamingsmaatregelen (het 'natuurlijk vervangingsmoment').
- *Exploitatievoordelen:* Door te investeren in energiebesparing en circulariteit wil de raad de toekomstige energielasten van de maatschappelijke gebouwen structureel verlagen.

Waarborgen van Maatschappelijk Rendement en Toegankelijkheid

- *Optimale benutting:* Het plan geeft het nodige inzicht om gemeentelijke gebouwen multifunctioneel, flexibel en efficiënt worden ingezet ten behoeve van de lokale samenleving.
- *Inclusiviteit en vitaliteit:* Het plan beoogt gebouwen te realiseren die fysiek en sociaal toegankelijk zijn voor alle inwoners, wat bijdraagt aan de sociale cohesie in de kernen.

Risicobeheersing en Bestuurlijke Transparantie

- *Zorgplicht en veiligheid*: Het plan beoogt via dit formele kader de wettelijke veiligheidseisen (brandveiligheid, Arbonormen, gezond binnenklimaat) sluitend te garanderen voor gebruikers en bezoekers.
- *Eenduidige samenhang:* Door het samenvoegen van het strategische beleid en het operationele beheer (DMJOP) ontstaat er een directe koppeling tussen ambitie, maatregelen en middelen en daarmee tussen besluit en uitvoering.

Zijn er alternatieve mogelijkheden overwogen? Zo ja welke?

RAADSVOORSTEL

Dit is het eerste beheer- en beleidsplan gebouwen voor de gemeente Heeze-Leende. Het geadviseerde kwaliteitsniveau is op lange termijn het meest kostenefficiënt. Alternatieve scenario's zijn te vinden in hogere of lagere kwaliteitsniveaus. Waarbij lagere kwaliteitsniveaus op langere termijn leiden tot hogere kosten voor beheer en onderhoud en een lagere waarde van het vastgoed.

Welke beleidsmatige of juridische consequenties heeft dit voorstel?

De vaststelling van het beleids- en beheerplan Gemeentelijke Gebouwen 2026–2031 geeft invulling aan de verplichting van de gemeente om haar eigendommen goed te beheren. Het plan geeft de inhoudelijke onderbouwing bij de paragraaf kapitaalgoederen en de onderhoudsvoorziening. Het e.e.a. strookt met de eisen van het besluit begroting en verantwoording (BBV). Verplichtingen volgen uit de besteding van de beschikbaar gestelde middelen. Met de middelen gaan we contracten voor beheer en onderhoud opstellen binnen het beschikbare budget.

Past een en ander in de reguliere begroting of zijn hier incidenteel / structureel extra middelen voor nodig?

Het geactualiseerde Duurzame Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP) sluit niet aan op de begroting 2026-2029 door aanzienlijke kostenstijgingen. Deze worden veroorzaakt door areaaluitbreiding, strenge verduurzamingswetgeving en stijgende markt- en loonkosten, wat deels wordt gecompenseerd door meevallers bij brandweerkazernes (VRBZO) en het Educatief Centrum De Nieuwe Hoeven.

- De VRBZO gaat zelf duurzaamheidsactiviteiten uitvoeren. Dit is vastgelegd in de langdurige opnieuw vastgestelde huurovereenkomsten.
- In het Educatief Centrum zijn onlangs twee lokalen gerealiseerd. De onderhoudslasten komen hierdoor merendeels voor rekening van de scholen.
- Gymzaal Strabrecht wordt afgestoten en gesloopt. Er worden eenmalig sloopkosten opgenomen in de Bestuursrapportage(Berap 2026). Daartegenover staat dat er in de komende jaren geen onderhoudskosten meer zijn gebudgetteerd.

Onderhoudskosten.

In het DMJOP wordt onderscheid gemaakt in 4 categorieën onderhoud:

- Dagelijks- en herstelonderhoud;
- Contractonderhoud;
- Planmatig groot onderhoud
- Investeringen met het oog op levensduurverlenging en/of verduurzaming

Voor de onderhoudskosten van twee eerstgenoemde categorieën zijn in de huidige meerjarenbegroting exploitatiebudgetten opgenomen. Op basis van de doorrekening van het voorliggende DMJOP is gebleken dat de huidige budgetten voor beide categorieën niet toereikend zijn.
De huurinkomsten van maatschappelijk- en economisch verhuurde gemeentelijke gebouwen dragen bij aan de dekking van de onderhoudslasten en worden jaarlijks geïndexeerd.

Om de jaarlijkse schommelingen in kosten van het planmatig onderhoud te egaliseren is een voorziening groot onderhoud gevormd. Om de voorziening op peil te houden moet jaarlijks een gelijkblijvend bedrag aan de voorziening worden gedoteerd. Uit deze voorziening (lees spaarpot) worden dan de jaarlijkse lasten voor groot planmatig onderhoud gedekt. In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met de jaarlijkse dotatie aan de voorziening. Op basis van de doorrekening van

het voorliggende DMJOP is echter gebleken dat de huidige jaarlijkse dotatie niet toereikend is om de voorziening groot onderhoud op peil te houden.

Op basis van het voorliggende DMJOP zijn ook de in meerjarige investeringsplanning opgenomen onderhouds- en verduurzamingsinvesteringen geactualiseerd. Onderdeel van deze actualisatie is de overheveling van een aantal onderhoudsinvesteringen naar de onderhoudsvoorziening. Hierdoor treedt enerzijds een meerjarig positief effect op bij de door te rekenen kapitaallasten. Anderzijds is deze overheveling deels de oorzaak van de eerdergenoemde stijging van de jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening.

In onderstaande tabel zijn de jaarlijkse meerkosten van het DMJOP weergegeven:

Meerkosten DMJOP bedragen * € 1.000	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Dagelijks en contractonderhoud	141	128	163	110	105
Dotatie aan voorziening groot onderhoud	110	110	110	110	110
Kapitaallasten investeringen	-	-109	-111	-93	-92
Totaal effect op exploitatie	**251**	**129**	**162**	**127**	**123**

Hoe gaan we dit besluit een vervolg geven (waaronder communicatie naar buiten toe en planning)?

Om dit besluit effectief te implementeren, wordt direct na vaststelling gestart met een gestructureerd vervolgtraject. Dit traject is opgedeeld in operationele planning, contractmanagement en een gerichte communicatiestrategie naar buiten toe.

De uitvoering van het beleids- en beheerplan 2026–2031 vindt gefaseerd plaats. Op korte termijn worden de financiële gevolgen verwerkt in de begroting, worden de geactualiseerde gegevens opgenomen in de beheersystemen en krijgen noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden prioriteit. In de periode 2027–2029 ligt de nadruk op de uitvoering van onderhoudsprojecten, het combineren van onderhoud en verduurzaming en het monitoren van afspraken met huurders en gebruikers van gemeentelijke gebouwen.

De gemeente communiceert open en transparant via de gebruikelijke kanalen over het maatschappelijk vastgoed. Gebruikers en huurders ontvangen tijdig informatie over werkzaamheden en eventuele gevolgen voor hun huisvesting.

De voortgang van het plan wordt jaarlijks gemonitord en gerapporteerd aan de gemeenteraad via de jaarstukken. In 2030 vindt een tussentijdse evaluatie plaats om het beleid, de financiële uitgangspunten en de ontwikkelingen in wet- en regelgeving opnieuw te beoordelen als voorbereiding op het volgende beleids- en beheerplan.

Beslispunten:

1. Het beleids- en beheerplan gemeentelijke gebouwen 2026-2031 vast te stellen.
2. Voor de periode 2026-2031 vast te houden aan systematiek NEN2767 conditiescore 3 als kwaliteitsambitie voor de gemeentelijke gebouwen en conditiescore 2 voor de publiek toegankelijke delen van het gemeentehuis.
3. De financiële consequenties van het Beleids- en Beheerplan gebouwen zoals die optreden in 2027 en volgende jaren op te nemen in de Meerjarenbegroting

RAADSVOORSTEL

Heeze-Leende,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE,

De secretaris, De burgemeester,

mw. E. Dielissen T.M. Heldens