

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2026-2030
Vergaderdatum:	23 september 2025
Documentnr. Corsa.:	RA25.047
Case nr. Corsa:	Z25000653
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

1. Gemeentelijke gebouwen in goede staat te brengen en te onderhouden.
En daarvoor:
2. Het beheerplan gemeentelijke gebouwen 2026-2030 vast te stellen;
3. De jaarlijkse dotatie aan de voorziening onderhoud gebouwen met € 84.900 te verhogen, vast te stellen op € 468.500 en bij de begrotingsbehandeling 2026 mee te nemen in de integrale afweging.

Inleiding

Gemeente Reusel-De Mierden heeft een aantal gebouwen en bouwwerken in eigendom. De gemeente is verantwoordelijk voor periodiek onderhoud van een deel van deze gebouwen. Om inzicht te krijgen in de toekomstige onderhoudswerkzaamheden en de kosten ervan wordt eens per vijf jaar een beheerplan onderhoud opgesteld. Dit plan stellen we ter besluitvorming aan uw raad voor. Het beheerplan is een soort samenvatting van de afzonderlijke Meerjaren onderhoudsplannen (MJOP's) van acht gemeentelijke gebouwen en sporthal Den Houtert. Sporthuis Reusel en zes basisscholen worden door externe partijen geëxploiteerd en vallen daarom niet binnen de scope van dit beheerplan. MJOP's geven een gedetailleerd overzicht van onderhoudswerkzaamheden en vervangingen per gebouw gedurende 15 jaar, inclusief de kosten ervan. Met deze lange termijnplanning kan de jaarlijkse dotatie aan de voorziening bepaald worden voor het beheerplan 2026-2030. Met de te vormen voorziening kan de gemeente de jaarlijkse schommelingen in de geplande uitgaven makkelijk opvangen.

Het beheerplan heeft iets langer op zich heeft laten wachten dan dat de bedoeling was mede door de beperkte capaciteit gebouwenbeheer. Inmiddels beschikt de gemeente weer over de benodigde (beleidsmatige en uitvoerende) capaciteit voor gebouwenbeheer. Daarom zijn we bezig met een inhaalslag.

Argumenten

1.1 Wij zetten ons in voor waarde behoud van gemeentelijk vastgoed

De gebouwenportefeuille van de gemeente vertegenwoordigt een bepaalde waarde aan kapitaalgoederen. Om te kunnen beschikken over functioneel bruikbare gebouwen en om te voorkomen dat gebouwen door achterstallig onderhoud schade oplopen en uiteindelijk in waarde verminderen, zetten wij ons in voor sober en doelmatig onderhoud ervan.

2.1 Beheerplan geeft in een oogopslag gepland onderhoud en kosten voor het komende vijf jaar weer

Het beheerplan biedt het totaal overzicht van de geplande werkzaamheden en de kosten ervan. Het uitgangspunt hierbij is sober en doelmatig onderhoud. De gebouwenbeheerder ziet er op toe dat de MJOP's tijdig en kundig worden uitgevoerd. Hij is ook de eerste aanspreekpunt voor huurders en beheerders van gemeentelijke gebouwen.

2.2 Het is de bevoegdheid van uw raad om het beheerplan vast te stellen

De financiële verordening van Gemeente Reusel-De Mierden 2024 schrijft voor dat het college minstens eens per vijf jaar een beheerplan onderhoud gebouwen voor de periode van vijf jaar ter vaststelling aan uw raad voorlegt.

3.1 Wij willen de reële kosten van onderhoud in de gemeentelijke begroting opnemen

De voorziening onderhoud gebouwen wordt opgebouwd uit de bedragen, die nodig zijn voor de uitvoering van werkzaamheden zoals opgenomen in de afzonderlijke MJOP's. De jaarlijkse dotatie



aan deze voorziening stijgt met € 84.900 ten opzichte van de eerdere stand (begroting 2025). Deze afwijking is ontstaan mede door:

- De toevoeging van 8% aan het bedrag zoals in MJOP's opgenomen voor de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van voorbereiding & toezicht;
- De stijgende bouw-/materiaalkosten.

3.2 Wij maken een uitzondering voor twee gebouwen

De dotatie voor twee gebouwen, te weten het gemeentehuis en de beheerderswoning op Den Hoek, blijft op het oude niveau. Dit omdat:

1. Er twee ontwikkelingen rond het gemeentehuis gaande zijn:
 - Wij zijn in gesprek met Gemeenschappelijke Regeling Samenwerking Kempengemeenten over een mogelijke huisvesting van medewerkers van de afdeling Maatschappelijke Dienstverlening (MD) in het gemeentehuis.
 - Als de huisvesting van de MD-medewerkers is gerealiseerd, nemen wij de tijd om na te denken over de toekomstige invulling/inrichting van het gemeentehuis. Deze ontwikkelingen kunnen leiden tot een hoger bedrag voor de uitvoering van het MJOP. Het noodzakelijke onderhoud tot die tijd kan uit de huidige dotatie/voorziening worden gedekt. Als er duidelijkheid is over deze ontwikkelingen kan een nieuw MJOP opgesteld worden om de hoogte van de dotatie aan de voorziening voor het gemeentehuis vast te stellen.
2. Uw raad heeft er voor gekozen dat zodra de huidige huurder de beheerderswoning op Den Hoek verlaat, deze zal worden gesloopt. Op het moment dat de huur beëindigd is, gaan we over tot sloop van het pand. Dit is de reden waarom de huidige dotatie niet wordt verhoogd. De bestaande voorziening is voldoende om de noodzakelijke onderhoudskosten te dekken.

Kanttekeningen

2.1 Verduurzamingsmaatregelen vallen buiten MJOP's

Het geheel van de in 2023 uitgevoerde energiescans van gemeentelijke accommodaties en de bijbehorende prioriteringsmatrix geven concrete adviezen over verduurzamingsmaatregelen, prioritering en benodigde investeringen. Met de uitvoering van deze maatregelen kan de gemeente het grootste deel van haar verduurzamingsopgave realiseren. Maar de bekostiging ervan uit de voorziening onderhoud gebouwen is volgens de financiële regels niet toegestaan. Om deze reden wil het college verduurzamingsmaatregelen laten opnemen in het uitvoeringsplan Lokale Energie Strategie (in december 2024 door de gemeenteraad vastgesteld). Een van de acties die het college in het uitvoeringsplan wil opnemen, is het opstellen van een uitvoeringsprogramma maatschappelijk vastgoed, inclusief het verkrijgen van financiering voor de eerste tranche (2026-2030). Het uitvoeringsprogramma wordt naar verwachting eind dit jaar aan uw raad voorgelegd. De financiering komt dan deels uit subsidie (bijvoorbeeld subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed) en deels uit een aanvullend krediet.

Financiën

Voor de uitvoering van de MJOP's zoals opgenomen in het onderliggende beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen is een jaarlijkse dotatie aan voorziening gebouwen benodigd van € 468.500. Door verschillende factoren stijgt de dotatie met € 84.900 ten opzichte van de begroting 2025. Deze stijging van de dotatie graag meenemen bij de integrale afweging bij de het vaststellen van de begroting 2026, die in november aan uw raad zal worden voorgelegd.

Vervolg

Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt de voorziening onderhoud gebouwen in de begroting verwerkt en de jaarlijkse dotatie aangepast.

Bijlagen

- Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen Reusel-De Mierden 2026-2030

het college van burgemeester en wethouders,



dhr. J.P.P.S. Ruyters
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	23 september 2025
Onderwerp:	Beheerplan gemeentelijke gebouwen 2026-2030
Documentnr. Corsa.:	RA25.047
Case nr. Corsa	Z25000653

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 augustus 2025

Besluit

1. Gemeentelijke gebouwen in goede staat te brengen en te onderhouden.
En daarvoor:
2. Het beheerplan gemeentelijke gebouwen 2026-2030 vast te stellen;
3. De jaarlijkse dotatie aan de voorziening onderhoud gebouwen met € 84.900 te verhogen, vast te stellen op € 468.500 en bij de begrotingsbehandeling 2026 mee te nemen in de integrale afweging.

De raad voornoemd,

de griffier,

mw. I.A.C. de Groot

de voorzitter,

mw. A.J.M.H. van de Ven

