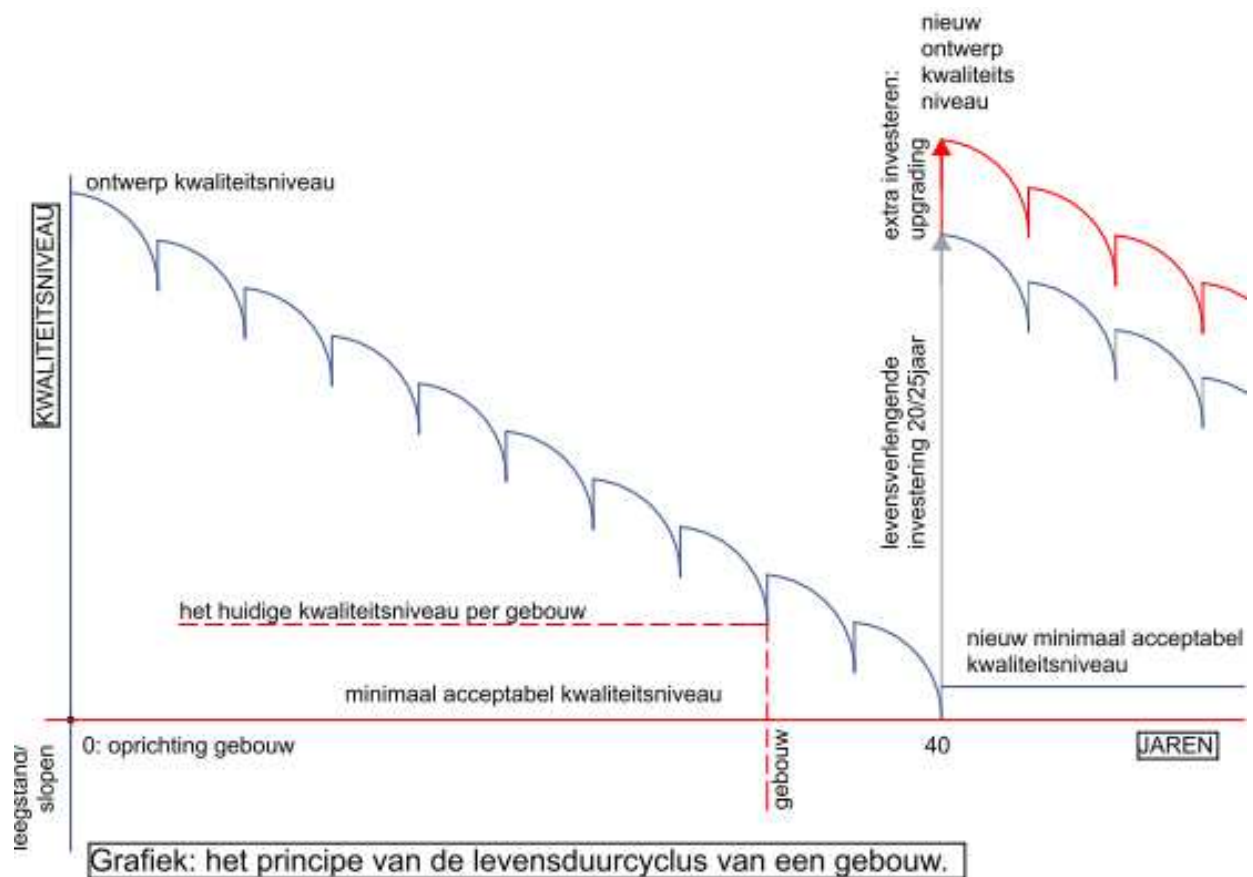


BEHEERPLAN GEBOUWEN 2019-2022

gebouwen	<i>overzicht levensduur in stand houding gebouwenbestand</i>				
	oprichting	uitbreidingen			40jaar
CC De Kei	1961	1988	2003	2007	2001
beheerderswoning	1975				2015
De Houtert	1976	2006	2009		2016
gemeentewerf	1982				2022
Brandweerkazerne	1989				2029
KDV Nummer Een	1996				2036
sanitaire gebouw	1999				2039
bij de bushalte					
gemeentehuis	2000				2040
De Ster	2010				2050

2019



1 INLEIDING

De gemeente Reusel –De Mierden heeft meerdere gebouwen en bouwwerken in bezit. Deze gebouwen en bouwwerken moeten onderhouden worden. Om inzicht te krijgen in de noodzakelijke toekomstige onderhoudswerkzaamheden en de kosten ervan wordt om de 4 jaar een beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen opgesteld. Het vorige beheerplan is in de raadsvergadering van 22-10-2013 vastgesteld en bestrijkt een periode van 2014 tot en met 2018. Een nieuw beheerplan is dus noodzakelijk. Vanwege de wisseling van gebouwenbeheerder (januari 2019) heeft het beheerplan 2019-2022 langer op zich doen wachten.

2 DOELSTELLING

De doelstelling van het beheerplan is bij te dragen aan een verantwoorde en doelmatige financiële huishouding van gemeente Reusel –De Mierden, waarbij onderhoud en instandhouding van kapitaalgoederen geborgd wordt.

Gemeente Reusel –De Mierden heeft op 22-10-2013 gekozen voor het onderhoudsniveau 'basis' (sober en doelmatig).

De meerjarenonderhoudsplanning 2019-2033 is ook gebaseerd op het niveau 'basis'. Dit is het uitgangspunt geweest van de grondige en zorgvuldige inventarisatie die vooraf gaat aan het opstellen van de meerjarenonderhoudsplanning. De gebouwenbeheerder maakt iedere 3 of 4 jaar een meerjarenonderhoudsplanning en is wekelijks bezig met het systematisch beheer en onderhoud van de gebouwen. Door maandelijks overleg te hebben met het management team is er afstemming op de organisatieprocessen. Om de week is er afstemming met de beleidsmedewerker van team Maatschappelijke Ontwikkeling en vraag gestuurd is er afstemming met medewerkers van financieel beheer.

Deze werkwijze maakt dat gemeente Reusel –De Mierden een professionele bedrijfsvoering voert op een economische verantwoorde wijze.

3 GEBOUWEN

Dit beheerplan gebouwen 2019-2022 - dat ingaat op 1 januari 2019 - beperkt zich tot de hieronder genoemde gemeentelijke gebouwen en -bouwwerken die eigendom zijn van de gemeente Reusel –De Mierden. Enkele gebouwen (zoals de leegstaande St. Jozefschool, basisscholen en Sporthuis Reusel) zijn opgenomen in exploitatieplannen en maken daarom geen deel uit van dit beheerplan.

GEBOUWEN:

Brandweerkazerne	Kruisstraat 3a	5541CH Reusel	1989
Cultureel centrum de Kei	Kerkplein 69	5541KB Reusel	1961 1988 2003 2007
Gemeentehuis / bibliotheek	Kerkplein 3 en 5	5541KB Reusel	2000
Kinderdagverblijf Nummer Een	Dooleg 20	5541GH Reusel	1996
Sportpark Den Hoek (beheerderswoning)	Sportpark 1	5541PC Reusel	1975
Sanitaire gebouw bij de bushalte	Kruisstraat 1b	5541CH Reusel	1999
Gemeenschapshuis De Ster	De Houtert 6	5094GN Lage Mierde	2010
Sporthal Den Houtert	De Houtert 8	5094GN Lage Mierde	1976 2006 2009
Gemeentewerf	Vloeiend 37	5094CL Lage Mierde	1982

BOUWWERKEN:

Vespasienne (openbaar toilet bij de bushalte)	Wilhelminalaan 44a	5541CH Reusel	1998
Overkapping (bij de bushalte)	Wilhelminalaan 44a	5541CH Reusel	1999
Fietsenstalling (bij de bushalte)	Wilhelminalaan 44a	5541CH Reusel	1999
Schuilhut (trimbaan)	Burg. Willekenslaan ong.	Reusel	-
Oeverwaluwwand / vleermuizenkelder	Molenheide 2	5541TR Reusel	2000
Historische waterpomp	Willibrordlaan ong.	Hulsel	1970
Kapel	Mierdseweg ong.	Reusel/Lage Mierde	1980
VVV-borden	divers	Hooge Mierde	-
Pompgemaal	Schoolstraat / Zeegstraat	Reusel	-
Pompgemaal	Wilhelminalaan	Reusel	-

4 MEERJARENONDERHOUDSPANNING

De beleidskeuze uit 2013 om sober en doelmatig te onderhouden wordt doorgezet en is het uitgangspunt van het voorliggende beheerplan 2019-2022 waarmee in januari 2019 is gestart.

Informatie uit het meerjaren onderhoudsplan 2014-2018 is geraadpleegd, dialogen zijn gevoerd met de huurders, gebruikers, de vorige gebouwenbeheerder én de bouwkundige huisaannemer (die al meer dan 20 jaar betrokken is bij het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed). Deze wijze van inventariseren heeft veel informatie opgeleverd over de historie van de onderhoudsactiviteiten, de hoeveelheden, de conditie van de elementen, het functioneren van de gebouwen en de risicoaspecten. Vervolgens heeft de gebouwenbeheerder met het bedrijf Arec uit Tilburg de 9 gemeentelijke gebouwen en de 3 gemeentelijke bouwwerken bij de bushalte in het 2^e kwartaal van 2019 bezocht. De overige bouwwerken zijn niet bezocht omdat die van ondergeschikte aard zijn. De opgedane informatie in combinatie met de expertise van Arec heeft geleid tot:

- een meerjarenonderhoudsplan 2019-2033 (15 jaar);

Deze meerjarenonderhoudsplanningen zijn afgestemd met medewerkers van financieel beheer en dienen voor de gebouwenbeheerder als basis om het planmatig onderhoud uit te kunnen voeren en wordt gebruikt door de collega's van financieel beheer voor de financiële vertaling naar de begroting.

De meerjarenonderhoudsplan is opgedeeld in regulier onderhoud, achterstallig onderhoud en onderhoud volgend vanuit wetgeving.

Regulier onderhoud:

De drie soorten onderhoud voor instandhouding van het gemeentelijk vastgoed:

Het dagelijks onderhoud dat tot doel heeft om het gebouw en de installaties in een toestand te houden die voor de dagelijkse functieervulling noodzakelijk is. In de exploitatiebegroting wordt hier elk jaar een post voor opgenomen;

Het periodiek onderhoud waarbij in de regel geen vernieuwing plaatsvindt, zoals buitenschilderwerk. Dit betreft terugkerend onderhoud met een zekere cyclus;

Het groot onderhoud, waarbij veelal onderdelen van het gebouw of een gedeelte van de installaties moeten worden vervangen (zoals vernieuwing van het dak of vervanging van de CV- installatie).

Achterstallig onderhoud:

Omdat er bouwfouten zijn gemaakt, de laatste jaren sober en doelmatig (correctief) onderhoud is uitgevoerd én omdat enkele gebouwen op leeftijd zijn is er achterstallig onderhoud ontstaan. Dit is geconstateerd bij de nieuwe inventarisatie.

Onderhoud vanuit wetgeving:

Wet milieubeheer en het arbeidsomstandighedenbesluit (wetgeving) is in ontwikkeling en legt verplichtingen op bij eigenaars van vastgoed. Denk hierbij aan het belang van duurzaamheid, veiligheid, de gezondheid en welzijn in verband met arbeid.

Speciale gebouwen

Cultureel Centrum De Kei bevindt zich al enkele jaren op het minimale acceptabele kwaliteitsniveau. Dit jaar heeft de raad ervoor gekozen om de functie op deze locatie te behouden. Vervolgens heeft een werkgroep enkele scenario's opgesteld die in september 2019 zijn gepresenteerd. De prognose is dat in 2022 gestart kan worden met de grootschalige renovatie/nieuwbouw. Dit gebouw wordt tot die tijd correctief onderhouden en hier wordt jaarlijks € 30.000,- voor gedoteerd.

Voor de beheerders woning wordt een plan van aanpak geschreven om de toekomst van dit gebouw te kunnen onderzoeken (levensduurverlengende investeren, andere bestemming of sloop). Dit gebouw wordt tot die tijd correctief onderhouden. De huidige huurder wordt hierbij betrokken. Indien nodig zal op een verantwoorde wijze de huurovereenkomst worden beëindigd.

Sporthal Den Houtert is hier weer een uitzondering op. Voor dit gebouw wordt in 2020 een plan van aanpak geschreven om een strategische keuze te kunnen maken. Dit gebouw heeft ook een leeftijd van >40jaar en bevindt zich ook op het minimale acceptabele kwaliteitsniveau. Omdat de toekomst van dit gebouw niet duidelijk is zal voor dit gebouw maatwerk worden geleverd. Het sober en doelmatig kunnen onderhouden is in de voorziening opgenomen.

5 FINANCIËLE VERTALING NAAR DE BEGROTING

Het beheerplan gebouwen 2019-2022 is in 2019 volledig geactualiseerd. In november 2019 zal dit plan door de raad worden vastgesteld en vooruitlopend daarop zijn de dotaties aan de onderhoudsvoorziening gebouwen reeds afgestemd op het beheerplan gebouwen 2019-2022. Daarbij wordt opgemerkt dat voor cultureel centrum De Kei een investeringsbeslissing wordt genomen. De middelen daarvoor zijn in de voorliggende begroting voorzien. Het onderhoudsbedrag is in verband daarmee niet aangepast, dus we houden het onderhoud voor De Kei op het bestaande niveau (correctief onderhoud). Zodra De Kei ingrijpend gerenoveerd is dan wel nieuw gebouw is, zal daarvoor een onderhoudsplanning opgesteld worden. Verder is er rekening mee gehouden dat de beheerderswoning op het sportpark mogelijk zal worden gesloopt nadat we de bestaande huurrelatie hebben beëindigd.

Voor zover er sprake is van achterstallig onderhoud zal daarin worden voorzien bij de vaststelling van het plan. Daarin is nauwelijks keuze mogelijk want voor achterstallig onderhoud moet op basis van het Bbv meteen een voorziening achterstallig onderhoud worden gevormd.

6 FINANCIËEL OVERZICHT MEERJARENONDERHOUDSPLAN 15 JAAR

25-9-2019	definitief MOP gebouwen (15jaar)		inclusief 21% btw en inclusief 2,5% indexatie	
	totaal 15jaar	achterstallig onderhoud	regulier onderhoud	wetgeving
Brandweer	€ 233.055	€ -	€ 226.399	€ 6.656
gemeentehuis	€ 4.370.107	€ 368.500	€ 3.157.034	€ 844.573
KDV nummer een	€ 191.102	€ 2.626	€ 187.294	€ 1.182
VOV	€ 223.298	€ 70.702	€ 152.596	€ -
De Ster	€ 399.674	€ 5.139	€ 368.210	€ 26.325
De Houtert	€ 485.999	€ 100.971	€ 367.776	€ 17.252
gemeentewerf	€ 382.990	€ -	€ 377.891	€ 5.099
subtotaal	€ 6.286.225	€ 547.938	€ 4.837.200	€ 901.087
diversen bouwwerken				
zwaluw vleermuis	€ 1.000			
schuilhut	€ 3.500			
kapel pomp vvv	€ 8.500			
subtotaal	€ 13.000			
speciale gebouwen				
De Kei	€ 30.000	jaarlijkse dotatie tot start renovatie		
beheerderswoning	€ 15.000	eenmalige dotatie voor sloop		

AFBEELDING: Financieel overzicht meerjarenonderhoudsplanning 15 jaar