Gebouwen beheerplan 2025-2030

Afdeling VTH, ABORG & OHD
Team ABORG

20 mei 2025

Inhoud

1.	**Inleiding en samenvatting**	blz . 3
1.1	Inleiding	blz. 3
1.2	Samenvatting	blz. 5
2.	**Onderhoudsbeleid/ Uitgangspunten**	blz. 6
2.1	Technische kwaliteit onderhoud gemeentelijke gebouwen	blz. 6
2.1.1	Conditieniveaus	blz. 6
2.2	**Wettelijk kader**	blz. 7
2.2.1	Legionella preventie/ waterleidingbesluit	blz. 7
2.2.2	Arbo regelgeving	blz. 7
2.2.3	Asbest	blz. 7
2.2.4	Veiligheidskeuringen elektrotechnische- en zonnepanelen installaties	blz. 7
2.2.5	Duurzaamheid	blz. 7
2.2.6	Toegankelijkheid	blz. 8
2.2.7	Erfgoedwet	blz. 9
3.	**Financiën**	blz. 9
3.1	Financieel kader	blz. 9
3.2	Opbouw begroting	blz. 9
3.2.1	Meerjarig-/ groot onderhoud	blz. 10
3.2.2.	Jaarlijks onderhoud	blz.10

1. Inleiding en samenvatting

1.1 Inleiding
Het beheerplan beschrijft de financiële- en kwalitatieve kaders voor het planmatig onderhoud (voortaan: onderhoud) aan de gemeentelijke gebouwen voor de periode 2025-2030. Het beheerplan geeft verder inzicht in wet- en regelgeving en overige zaken waar we rekening mee moeten houden bij het onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen. Dit beheerplan vervangt het vorige plan uit de periode 2019-2022 *(door onverwachte personele omstandigheden hebben we voorliggende actualisatie van het Gebouwen beheerplan niet eerder kunnen uitvoeren).*

Het beheerplan regelt het onderhoudsmanagement voor de volgende gemeentelijke gebouwen:
- Bergingen begraafplaatsen;
- Gemeentehuis;
- Brandweerkazerne;
- Gemeenteloods;
- Zalencentrum De Schakel;
- Sporthal De Schans;
- Gymzaal Beesel;
- Gymzaal Offenbeek;
- Kantoortje milieupark;
- Vleermuistoren.

Het beheerplan is gebaseerd op de uitvoering van conditie gestuurd onderhoud (methodiek NEN2767). Deze methodiek geeft een objectieve en gelijkwaardige beoordeling van ieder gebouw.

<u>Doelstelling</u>
Zonder differentiatie het in stand houden van alle gemeentelijke gebouwen op sober- en doelmatig niveau (conditie 3).
De onderhoudsplannen voorzien in de uitvoering van al het onderhoud over een periode van maximaal 20 jaar.
Door het onderhoud over een periode van 20 jaar te bekijken, zijn we in staat om tijdig financieel te kunnen anticiperen op grote onderhoudskosten en kunnen we hiervoor in een vroeg stadium rekening houden met de benodigde reserveringen in onze onderhoudsvoorziening.

<u>Afbakening</u>
Nieuwbouw, renovaties, aanpassingen en uitbreidingen hebben geen betrekking op onderhoudswerkzaamheden en zijn daarom niet opgenomen in dit beheerplan en onze onderhoudsplannen.
Voor deze renovatie-/ verbouwingswerkzaamheden is in de regel ook altijd een extra krediet noodzakelijk waardoor we deze onderdelen niet meer in onze onderhoudsplannen hebben opgenomen.

Bovendien is het niet toegestaan om werkzaamheden in de onderhoudsplannen op te nemen die betrekking hebben op investeringen. Behalve aan wezenlijke aanpassingen en renovaties moeten we hierbij ook denken aan werkzaamheden die betrekking hebben op verduurzaming van gebouwen. Voor investeringen geldt namelijk dat we deze over een bepaalde termijn afschrijven.

Verder vallen de volgende gebouwen buiten het beheerplan omdat het onderhoud/ onderhoudsplan op een andere manier is geregeld:
a. Schoolgebouwen;
b. Molen de Grauwe Beer;
c. Zwembad de Bercken;
d. Woning Markt 2 Beesel;
e. Kruisen en kapellen.

Ad. a: Voor schoolgebouwen geldt aparte regelgeving. De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht te voorzien in voldoende en adequate huisvesting voor het basisonderwijs en voortgezet onderwijs. Deze zorgplicht is vastgelegd in de Wet op het Primair Onderwijs (WPO) en Wet op het Voortgezet
Onderwijs (WVO). Deze zorgplicht is verder uitgewerkt in de verordening voorzieningenhuisvesting onderwijs gemeente Beesel. De gemeente is verantwoordelijk voor (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding, eerste inrichting en onderwijsleerpakketten, Herstel van constructiefouten (bij bouwheerschap gemeente) en herstel en vervanging bij schade door bijzondere omstandigheden.
Het schoolbestuur is verantwoordelijk voor de instandhouding van het schoolgebouw. Taken als het onderhouden, exploiteren en het uitvoeren van aanpassingen zijn belegd bij het schoolbestuur. Daarom zijn de scholen niet meegenomen in het gebouw beheerplan.

Ad. b.: Gezien het specialistische onderhoud van de molen, voeren we de onderhoudswerkzaamheden uit op basis van het onderhoudsplan dat door een specialistische molenbouwer is opgesteld in het kader van de subsidie aanvraag besluit restauratie en instandhouding monumenten en is goed gekeurd door de rijksdienst voor het cultureel erfgoed. Aan dit onderhoudsplan liggen de rapportages van de monumentenwacht ten grondslag.

Ad. c: Ten aanzien van zwembad de Bercken is in de met Stichting zwembad de Bercken afgesloten Bruikleen en Concessieovereenkomst vastgelegd dat deze stichting onder andere volledig verantwoordelijk is voor de exploitatie van de totale zwemaccommodatie. Hierbij is ook vastgelegd dat de stichting bij het eindigen van de overeenkomst, de zwemaccommodatie in de staat van de aanvang van de overeenkomst terug moet geven.

Ad. d: De woning Markt 2 Beesel is in 2024 door de gemeente aankocht met het oog op (tijdelijke) noodopvang voor Oekraïense vluchtelingen. De concrete plannen voor deze volledige locatie zijn nog niet bekend. Gezien deze onduidelijkheid beperken we het onderhoud voor deze locatie ook tot alleen correctief onderhoud.

Ad. e Omtrent het onderhoud aan kruisen en kapellen zijn afspraken gemaakt met de heemkundevereniging en zijn daarom geen onderdeel van onze onderhoudsplannen.

In afwijking van de eerder genoemde doelstelling voeren we ook bij zalencentrum De Schakel en gymzaal Beesel alleen correctief onderhoud uit. Dit gelet op de huidige onduidelijke toekomstplannen met betrekking tot deze beide accommodaties. Onderhoudsconditie 3 geldt dan ook niet voor deze accommodaties.
Het onderhoudsplan voor deze accommodaties zullen we aanpassen aan dit Gebouwen beheerplan zodra een concreet besluit is genomen dat duidelijkheid geeft over de toekomst van deze accommodaties.

<u>Doelmatigheid en doeltreffendheid</u>
De Hospitality Group heeft in 2018 een onderzoek uitgevoerd naar de doelmatigheid en doeltreffendheid van de organisatie en uitvoering van het onderhoud van gemeentelijk vastgoed.
Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van de “Verordening onderzoeken doelmatigheid en doeltreffendheid van de gemeente Beesel”.
In haar eindrapportage heeft de Hospitality Group aangegeven dat we het onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen op een doelmatige en doeltreffende manier uitvoeren.
Enige punten van aandacht volgens de Hospitality Group is het ontbreken van Duurzaamheid en Toegankelijkheid in ons onderhoudsbeleid. Deze onderwerpen zijn dan ook inmiddels onderdeel van dit Gebouwen beheerplan.
Ondanks de hoge frequentie van 1x/ 3 jaar waarin wij onze gemeentelijk onderhoudsplannen actualiseren, geeft de Hospitality Group ons verder in overweging om in de toekomst ook rekening te houden met een jaarlijkse indexering van de kosten.

1.2 Samenvatting

Onze onderhoudsplannen actualiseren we op basis van eenheidsprijzen.
Hierbij houden we verder ook rekening met eigen ervaringscijfers voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden.

Conditieniveau onderhoud gebouwen
Voor de gemeentelijke gebouwen stellen we het standaard conditieniveau voor het planmatig onderhoud op conditie 3. (Instandhouding op sober- en doelmatig niveau).

Wet- en regelgeving
Het Gebouwen beheerplan beschrijft ook aan welke wet- en regelgeving de gemeentelijke gebouwen moeten voldoen.
Gedurende de looptijd van dit beheerplan inventariseren we proactief op nieuwe wet- en regelgeving en bekijken we de consequenties (financieel en op gebruiksaspecten) van deze nieuwe wet- en regelgeving.

Onderhoud gebouwen
Als gebouweigenaar is de gemeente Beesel verantwoordelijk voor het meerjarig-/ groot onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen. Dit onderhoud voeren we uit op basis van het voor ieder gebouw opgestelde (vastgestelde) onderhoudsplan en met inachtneming van:
- Inkoopbeleid Gemeente Beesel 2024 en;
- Budgethoudersregeling.

Hierbij merken we op dat de gebruiker c.q. exploitant verantwoordelijk is voor het jaarlijks onderhoud. Voor de gemeentelijke gebouwen die wij hebben verhuurd aan een exploitant is de exacte verdeling van de onderhoudswerkzaamheden geregeld in de huurovereenkomst en/ of bijbehorende demarcatielijsten.
In de onderhoudsplannen hebben we rekening gehouden met deze verdeling van onderhoudswerkzaamheden.

Financiële aspecten en vertaling in de begroting
De kosten voor het onderhoud indexeren we voortaan jaarlijks met 8%. Deze indexering is een afgerond gemiddelde van het CBS-output prijsindexcijfer voor bouwkosten vanaf 2021.
Deze indexering is noodzakelijk omdat de bouwprijzen onderhevig zijn aan sterke fluctuaties door wereldwijde economische omstandigheden en wijzigen in (handels)beleid.
Deze indexering zullen we daar waar nodig bij de 3-jaarlijkse actualisatie van onze onderhoudsplannen eveneens bijstellen op basis van de dan bij het CBS bekende gegevens.

Verder houden we bij onze onderhoudskosten ook rekening met onvoorziene kosten. Voor onvoorziene kosten hebben we in de onderhoudsplanning een percentage van 10% opgenomen.

In de begroting hebben we jaarlijks structureel budget opgenomen voor de uitvoering van het noodzakelijk onderhoud.

2. Onderhoudsbeleid/ Uitgangspunten

Het onderhoudsbeleid is primair gericht op het langdurig technisch in stand houden van de gemeentelijke gebouwen, uitgaande van een gelijkblijvende functie. Met uitzondering van de onder 1.1 genoemde schoolgebouwen, molen, zwembad en woning Markt 2 in Beesel, hebben wij op basis van dit Gebouwen beheerplan de technische staat vastgesteld voor onze gemeentelijke gebouwen.

De vastgestelde technische staat van onderhoud verwerken we in onze onderhoudsplannen.
Hierbij maken we gebruik van een applicatie met eenheidsprijzen, van A.A.M. Koëter Vastgoed Adviseurs. Dit bureau is gespecialiseerd in het ondersteunen van opdrachtgevers bij het organiseren en professionaliseren van het totale beheer van hun vastgoed.
Iedere 3 jaar actualiseren we onze onderhoudsplannen op basis van nieuwe eenheidsprijzen die wij van het bureau ontvangen. Hierbij houden we ook nog rekening met eigen ervaringscijfers voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden.

Ondanks de achterstand bij de actualisatie van het Gebouwen beheerplan en onze onderhoudsplannen, is er geen sprake van achterstallig onderhoud bij onze gemeentelijke gebouwen.
Het noodzakelijke- en planmatig onderhoud is in de tussenliggende periode uitgevoerd op basis van het laatst vastgestelde Gebouwen beheerplan 2019-2022, en de door het college vastgestelde onderhoudsplannen 2020-2023.

Bij het onderhoud aan onze gemeentelijke gebouwen houden we verder rekening met:
- Inkoopbeleid Gemeente Beesel 2024 en;
- Budgethoudersregeling.

Hierbij merken we voor de volledigheid op dat wanneer in het geplande onderhoudsjaar blijkt dat het geplande onderhoud niet noodzakelijk is, we dit onderhoud uitstellen en doorschuiven in de onderhoudsplanning.
Wanneer echter blijkt dat bepaalde onderhoudssituatie sterker dan verwacht verslechteren, dan voeren we dit onderhoud ook eerder uit dan opgenomen in onze planning,
Deze wijzigingen verwerken wij vervolgens bij de 3-jaarlijkse actualisatie van de onderhoudsplanning.

2.1 Technische kwaliteit onderhoud gemeentelijke gebouwen

De conditie (technische staat van onderhoud/ onderhoudsniveau) van het gebouw is vastgelegd volgens de methode van conditiemeting (NEN2767).
De gebouwen onderhouden we op conditieniveau 3.

2.1.1 Conditieniveaus

De methodiek conditie meten kent de volgende onderhoudsniveaus:

Conditie	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Nieuwbouwkwaliteit
2	Goede conditie	Instandhouding op goed representatief, bedrijfszeker
		en technisch niveau.
3	Redelijke conditie	Instandhouding op sober- en doelmatig niveau.
4	Matige conditie	Instandhouding op minimaal niveau waarbij
		gevolgschade wordt voorkomen.
5	Slechte conditieZeer minimaal onderhoudsniveau waarbij	
		gevolgschade optreedt. Gebruik onder minimale condities.
6	Zeer slechte conditie	Technisch rijp voor sloop. Géén gebruik mogelijk.

2.2 Wettelijk kader

Gemeentelijke gebouwen moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgevingen.
In de onderhoudsplannen houden we derhalve rekening met maatregelen ten gevolge van:

2.2.1 Legionella preventie/ waterleidingbesluit
De gemeente Beesel heeft als eigenaar van het vastgoed in de geldende wet- en regelgeving een zorgplicht voor de kwaliteit van het leidingwater. Om te voldoen aan deze zorgplicht hebben we eerder risicoanalyses legionellapreventie laten uitvoeren door de firma PB International die momenteel onderdeel uitmaakt van Holland Water.
Op basis van deze risicoanalyses hebben vervolgens periodieke controles plaats gevonden en zijn werkzaamheden uitgevoerd.

Regelgeving en inzicht op het gebied van legionellapreventie is de laatste jaren echter sterk veranderd. Om de voorwaarden voor deze zorgplicht duidelijker te stellen gebruikt men tegenwoordig normblad NEN 1006.
Daarom is het op basis van onze zorgplicht raadzaam om onze drinkwaterinstallaties opnieuw te laten inspecteren op basis van het hiervoor opgestelde normblad.
In onze onderhoudsplannen kunnen we vervolgens rekening houden met de maatregelen die volgen uit deze nieuwe inspecties.

2.2.2 Arbo regelgeving
De Arbowetgeving stelt eisen aan de veiligheid van werknemers tijdens de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden. Primair ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de werkgever. De gemeente Beesel heeft als opdrachtgever en gebouweigenaar echter ook verantwoordelijkheden en stelt daarom met name bij opdrachtverstrekking aan derden voorwaarden aan de uitvoering en naleving bij:
- brandgevaarlijke werkzaamheden;
- werken op hoogte (>2,5 meter).

In 2025 gaan we uitwerken op welke manier we deze voorwaarden gaan borgen.

2.2.3 Asbest
De gemeente heeft als eigenaar van gebouwen de verplichting de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in beeld te brengen. Dit is alleen van toepassing voor (asbestverdachte) gebouwen die voor 1995 zijn gebouwd.
Daar waar nodig hebben we bij asbestverdachte gebouwen asbestinventarisaties uitgevoerd. Bij risicovolle situaties hebben we bovendien het asbest gesaneerd.

2.2.4 Veiligheidskeuringen elektrotechnische- en zonnepanelen installaties
De Nederlandse wet stelt dat elektrische installaties en apparaten veilig moeten zijn en dat werkzaamheden met of aan deze installaties veilig moeten worden uitgevoerd. Het volgen van NEN 3140 is de best mogelijke manier om aan de wet- en regelgeving voor de elektrotechnische installaties te voldoen.
Voor zonnepanelen installaties geldt SCIOS Scope 12 als geaccrediteerd kwaliteitsborgingsysteem. Inmiddels heeft onze verzekeraar aangegeven dat we deze keuring voor onze zonnepanelen op het gemeentehuis, gemeenteloods en sporthal De Schans, elke 3 jaar moeten laten uitvoeren.
Na uitvoering van deze keuringen zullen vervolgens in onze onderhoudsplannen rekening houden met de maatregelen die volgen uit deze nieuwe inspecties.

2.2.5 Duurzaamheid
Voor overheidsgebouwen met een minimale grootte van 250 m2 en die publiek toegankelijk zijn, is altijd een energielabel verplicht. Daarnaast moeten alle maatregelen die op het energielabel van deze gebouwen staan genoemd, binnen 10 jaar worden uitgevoerd.
Bij nieuwbouw of grootschalige renovaties van overheidsgebouwen geldt verder dat zij vanaf 1 januari 2019 moeten voldoen aan de eisen van bijna-energie neutrale gebouwen (BENG).
Tot slot dienen vanaf 2023 ook kantoren groter dan 100 m2, te beschikken over tenminste een energielabel C.

Momenteel beschikken de volgende gemeentelijke gebouwen over een energielabel:
- Gemeentehuis: label A+ (geldig tot 30-9-2031);

- Zalencentrum De Schakel: label C (geldig tot 16-5-2032);
- Sporthal De Schans label A+ (geldig tot 22-4-2032);
- Gymzaal Offenbeek label G (geldig tot 22-4-2032);
- Gemeenteloods label A (geldig tot 4-4-2029).

Ondanks het ontbreken van een huidige wettelijke verplichting, hebben we ook een energiescan laten uitvoeren voor de brandweerkazerne.
Uit deze energiescan is naar voren gekomen dat het gelet op de beperkte bezetting van de brandweerkazerne en het relatief beperkte energieverbruik, het niet direct noodzakelijk is om energiebesparende maatregelen te treffen. Wel krijgen we het advies om (in overleg met de gebruiker/ huurder: Veiligheidsregio Noord Limburg) te kijken naar een regeling op afstand voor de gasinstallaties. Dit om gezien de beperkte bezetting, de instellingen van de installatie op afstand te kunnen controleren.

In afwijking van bovenstaande wettelijke verplichtingen, hebben we verder geen energielabel laten opstellen voor gymzaal Beesel. Dit gelet op de toekomstplannen voor het IKC in Beesel, waardoor de functie van de huidige gymzaal aan de Kerstenbergweg komt te vervallen.

Op basis van voornoemde goede/ hoge energie labels stellen we in zijn algemeenheid vast dat onze eigen gemeentelijke accommodaties (m.u.v. gymzaal Offenbeek) de laatste jaren al behoorlijk zijn verduurzaamd en in de pas lopen met de Duurzaamheidsvisie Beesel.
Dit betekent dan ook dat we deze gemeentelijke accommodaties niet meer verder actief gaan verduurzamen. Hierbij merken we echter wel op dat we bij natuurlijke vervangingsmomenten/ onderhoudsmomenten bekijken of we betreffende accommodatie verder kunnen verbeteren op het gebied van duurzaamheid en verdere verbetering van het energielabel.

Ook merken we op dat we op grond van wettelijke bepalingen volgens artikel 3.84 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), verplicht zijn om energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van ten hoogste 5 jaar uit te voeren bij gebouwen met een energieverbruik van meer dan 50.000 kwh aan elektriciteit en 25.000 m3 aardgas.
In onze situatie moeten we hierbij met name rekening houden bij het gemeentehuis, zalencentrum De Schakel en sporthal De Schans.

Met betrekking tot gymzaal Offenbeek gaan we echter wel nog de nodige stappen zetten op het gebied van verduurzaming.
In 2025 zullen we bij deze gymzaal dan ook starten met onder andere het aanbrengen van dakisolatie en zonnepanelen. Dit mede gebaseerd op de DUMAVA-subsidie die we al hebben ontvangen voor deze gymzaal en het afzonderlijk beschikbaar gestelde krediet in de begroting 2025.
Bij de uitvoering van de verduurzamingswerkzaamheden aan deze gymzaal gaan wij er vooralsnog van uit dat we bij deze gymzaal het energielabel voor 2030 tenminste kunnen verbeteren naar B/C en afhankelijk van de extra investeringskosten/ subsidiemogelijkheden etc., mogelijks zelfs naar energielabel A.

Tot slot merken we op dat de bergingen op de begraafplaatsen vanwege de geringe omvang, buiten beschouwing van dit onderwerp zijn gelaten.

2.2.6 Toegankelijkheid

Voor de toegankelijkheid van de gemeentelijke gebouwen geldt min of meer hetzelfde als voor duurzaamheid. Ook met betrekking tot toegankelijkheid mag men van ons als overheidsinstantie een voorbeeldfunctie verwachten.
Daarom heeft het Gemeentelijk Gehandicaptenplatform Beesel (GGB) bekeken hoe we de toegankelijkheid en het gebruik van onze accommodaties kunnen verbeteren.
De adviezen die het GGB heeft uitgebracht met betrekking tot fysieke maatregelen blijven we verwerken bij de actualisatie van onze onderhoudsplannen. Hierbij is het streven om alle adviezen uit te voeren voor de volgende actualisatie van onze onderhoudsplannen in 2029.

Het GGB heeft ook adviezen uitgebracht om het gebruik van de accommodaties te verbeteren. Hierbij moet u bijvoorbeeld denken aan adviezen met betrekking tot het aanwezige meubilair, garderobes en instructies voor het personeel.

Deze onderwerpen zijn met name bedoeld voor de exploitanten van onze accommodaties. Daarom zullen we de adviezen over verbetering van het gebruik, bespreken in onze periodieke gesprekken met de exploitanten.

2.2.7 Erfgoedwet
Alleen Korenmolen De Grauwe Beer is binnen ons gemeentelijk vastgoed aangemerkt als rijksmonument.
Zoals aangegeven onder 1.1 voeren we de onderhoudswerkzaamheden bij deze molen uit op basis van een onderhoudsplan dat is afgestemd op de rapportages van de monumentenwacht.

De werkgroep Kruisen en Kapellen van de heemkundevereniging voert het onderhoud uit aan de kruisen en kapellen in onze gemeente. Mede door deze gemaakte afspraken is dit onderhoud ook niet opgenomen in onze onderhoudsplannen.

3. Financiën

3.1 Financieel kader
Voor de gebouwen zijn in de laatst geactualiseerde- en door het college vastgestelde onderhoudsplannen, de gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten voor 20 jaar (2020-2037) in beeld gebracht.
Zoals reeds vermeld hebben we hierbij gebruik gemaakt van de door A.A.M. Koëter Vastgoed Adviseurs verstrekte eenheidsprijzen en eigen ervaringscijfers. Hierbij hebben we ook rekening gehouden met 10% aan onvoorziene kosten.

De storting in de voorziening is in de begroting als jaarlijkse last opgenomen.
Afwijkingen ten opzichte van de geplande jaarlijks onttrekking verrekenen we door de storting in- of onttrekking uit de onderhoudsvoorziening aan te passen.
De onderhoudsvoorziening mag hierbij niet negatief staan. Dit is een voorschrift vanuit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording).
Wanneer we bepaalde werkzaamheden door omstandigheden (nog) niet hoeven uit te voeren, dan registreren we de financiële gevolgen. Bij de eerstvolgende actualisatie van de onderhoudsplannen verwerken we inhoudelijk de uitgestelde werkzaamheden.

Hierbij merken we op dat in de huidige onderhoudsplannen, geen rekening is gehouden met een jaarlijkse indexering van de kosten.
In de opnieuw in 2025 te actualiseren onderhoudsplannen gaan we wel rekening houden met een jaarlijkse indexering van 8%. Mede hierdoor zullen de kosten/ stortingen in de gemeentelijke begroting hoger gaan uitvallen *(vooruitlopende op de actualisatie van de onderhoudsplannen betekent dit als indicatie voor het eerste jaar een totale verhoging van de storting in de onderhoudsvoorziening met een bedrag van ca. € 14.000).*
Deze indexering zullen we daar waar nodig bij de 3-jaarlijkse actualisatie van onze onderhoudsplannen eveneens bijstellen op basis van de dan bij het CBS bekende gegevens.

De aangehouden/ genoemde indexering is een afgerond gemiddelde van het CBS-output prijsindexcijfer voor bouwkosten vanaf 2021.
Deze indexering is noodzakelijk omdat de bouwprijzen in de huidige markt onderhevig zijn aan sterke fluctuaties door wereldwijde economische omstandigheden en wijzigen in (handels)beleid.
In het algemeen geven output prijsindexcijfers de ontwikkeling weer van de marktprijzen, zoals leveranciers ze bij hun klanten in rekening brengen, dus met daarin ook opgenomen een bedrag voor bedrijfskosten, winst en risico. Bij output prijsindexcijfers komt ook de invloed tot uiting van de veranderende conjunctuur en marktsituatie.

In het in 2018 uitgevoerde onderzoek naar de doelmatigheid en doeltreffendheid van onze onderhoudsplannen, is overigens ook in overweging gegeven om rekening te houden met indexering van de bouwkosten.

3.2 Opbouw begroting
In de begroting van de gemeente Beesel maken we een verschil tussen het meerjarig-/ groot onderhoud en het jaarlijks onderhoud.

3.2.1 Meerjarig-/ groot onderhoud
Dit onderhoud kunnen we grofweg samenvatten als vervanging van bestaand aanwezige onderdelen.

De kosten voor het meerjarig-/ groot onderhoud brengen we ten laste van de onderhoudsvoorziening voor het betreffende gebouw. De jaarlijkse noodzakelijke stortingen in de voorziening hebben we opgenomen in de begroting.

Nieuwbouw, renovaties, aanpassingen en uitbreidingen hebben geen betrekking op onderhoudswerkzaamheden en zijn daarom niet opgenomen in dit beheerplan en onze onderhoudsplannen.
Werkzaamheden die we normaal gesproken alleen bij renovaties uitvoeren en we derhalve niet meer in het onderhoudsplan opnemen zijn bijvoorbeeld:
- het vervangen van kozijnen;
- het vervangen van niet vast aangebrachte vloerbedekking, pleisterlagen, esthetische afwerkingen etc.;
- het preventief vervangen van elektrische installaties zoals stopcontacten, schakelaars en meter-/verdeelkasten;
- het preventief vervangen van sanitair zoals wastafels en toiletten;

Voor deze renovatie-/ verbouwingswerkzaamheden is in de regel ook altijd een extra krediet noodzakelijk waardoor we deze onderdelen niet meer in onze onderhoudsplannen hebben opgenomen.
Het is niet toegestaan om werkzaamheden in de onderhoudsplannen op te nemen die betrekking hebben op investeringen. Voor investeringen geldt namelijk dat we deze over een bepaalde termijn afschrijven.
Behalve aan wezenlijke aanpassingen en renovaties moeten we hierbij denken aan investeringen die betrekking hebben op verduurzaming van gebouwen.
Op basis van de huidige energie labels kunnen we in zijn algemeenheid echter vaststellen dat we de laatste jaren al behoorlijk op het gebied van duurzaamheid hebben geïnvesteerd in ons gemeentelijk vastgoed.

3.2.2 Jaarlijks onderhoud

Dit onderhoud heeft merendeels betrekking op preventief onderhoud van bestaand aanwezige onderdelen.
De kosten voor het jaarlijks onderhoud hebben we in de begroting opgenomen. Deze kosten begroten we op basis van ervaringscijfers.