

Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen Reusel-De Mierden 2026-2030



Inleiding

Gemeente Reusel-De Mierden heeft acht gebouwen en een tiental bouwwerken in eigendom. Daarnaast beschikt de gemeente over twee sporthallen en vier sportparken. Al deze gemeentelijke accommodaties worden periodiek onderhouden en in standgehouden.

Gemeente Reusel-De Mierden is ook de eigenaar van zes basisscholen. Echter in de wet is het zo geregeld dat er twee soorten eigenaarschap bestaan: het economische en het juridische eigenaarschap. Schoolbesturen zijn de juridische eigenaar van gebouwen en vanuit die rol zijn zij verantwoordelijk voor onderhoud en instandhouding van schoolgebouwen gedurende hun hele levenscyclus. Schoolbesturen zijn wettelijk verplicht voor elk schoolgebouw een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) op te stellen. Zij ontvangen de middelen voor instandhouding van het Rijk om dit MJOP uit te voeren.

Het voorliggende beheerplan gaat alléén over gemeentelijke gebouwen en bouwwerken. Scholen en sportaccommodaties, met uitzondering van sporthal Den Houtert, maken geen deel uit van dit plan. Sporthal Reusel wordt door een externe partij geëxploiteerd die daarvoor een exploitatievergoeding van de gemeente ontvangt. Deze externe partij is contractueel verplicht om een MJOP op te stellen en uit te voeren. Sporthal Den Houtert wordt door een vrijwillige Stichting beheerd. Onderhoud van de sporthal komt voor de rekening van de gemeente. Dit is de reden waarom één sporthal wel en andere niet in dit beheerplan wordt opgenomen. Beheer en onderhoud van schoolgebouwen ligt bij schoolbesturen.

Doelstelling beheerplan gemeentelijke gebouwen

Het beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen levert een belangrijke bijdrage aan een verantwoorde en doelmatige financiële huishouding van de gemeente waarbinnen onderhoud en instandhouding van kapitaalgoederen worden geborgd.

Het beheerplan is een soort samenvatting van de afzonderlijke MJOP's van gemeentelijke gebouwen. MJOP's bevatten 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.

Ook wordt per jaar gekeken welke werkzaamheden uitgevoerd moeten worden en welke kunnen worden uitgesteld zodat er later geplande onderhoud/vervangingen eventueel naar voren gehaald kunnen worden in het geval van calamiteiten of onverwachte gebeurtenissen. Dit zorgt voor meer flexibiliteit.

Gemeente Reusel-De Mierden heeft in 2013 gekozen voor het onderhoudsniveau "basis". Dit houdt in dat het onderhoud sober en doelmatig moet zijn. Sindsdien gaan de MJOP's van gemeentelijke gebouwen uit van dit basisniveau.

Overzicht gebouwen

De gebouwenportefeuille bestaat uit gebouwen en bouwwerken. Onder gebouwen verstaan we elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omgesloten vormt. Een "bouwwerk" wordt volgens de Nederlandse Omgevingswet gedefinieerd als een constructie van enige omvang, gemaakt van materialen zoals hout, steen of metaal, die direct of indirect met de grond verbonden is of steun vindt in de grond, en bedoeld is om ter plaatse te functioneren.

De MJOP's zijn alleen voor gebouwen opgesteld, voor bouwwerken is dat niet wettelijk verplicht. De bedragen, die in de begroting worden opgenomen voor het onderhoud van deze bouwwerken, zijn overgenomen uit het vorige beheerplan.



Gebouw	Adres
Gemeentehuis	Kerkplein 3 5541 KB Reusel
Brandweerkazerne	Kruisstraat 3a 5541 CH Reusel
MCC De Kei	Kerkplein 69 5541 KB Reusel
Kinderdagverblijf Nummereen	Dooleg 20 5541 GH Reusel
Beheerderswoning Den Hoek	Sportpark 1 5541 PC Reusel
VOV bushalte	Kruisstraat 1b 5541 CH Reusel
Gemeenschapshuis De Ster	De Houtert 6 5094 GN Lage Mierde
Sporthal Den Houtert	De Houtert 8 5094 GN Lage Mierde
Gemeentewerf	Vloeiend 37 5094 CL Lage Mierde

Bouwwerk	Adres
Oeverwalwanden/vleermuizenkelder	Molenheide 2 5541 TR Reusel
Schuilhut bij de trimbaan	Burg. Willekenslaan
Pompemaal	Schoolstraat/Zeegstraat Reusel
Pompemaal	Wilhelminalaan Reusel
Kapel	Mierdseweg
Historische waterpomp	Willibrordlaan Hulsel
VVV-borden/tafels	Divers
Pergola	Hulsel

Meerjaren onderhoudsplanung

Het uitgangspunt voor de onderhoudsplanung in de periode 2025-2039 is sober en doelmatig onderhoud. De planning omvat alle werkzaamheden die zijn opgenomen in de afzonderlijke MJOP's van gemeentelijke gebouwen en de kosten ervan.

Begin 2025 is ingenieursbureau Arec 2 green gevraagd om de bestaande MJOP's te actualiseren (dit bureau heeft in het verleden deze MJOP's opgesteld). Vervolgens is er een berekening gemaakt van de jaarlijkse dotatie aan de voorziening onderhoud gebouwen in de gemeentelijke begroting.

De meerjaren onderhoudsplanung is als volgt opgebouwd:

- *Regulier onderhoud*, ook wel periodiek of preventief onderhoud genoemd, is het regelmatig uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden om te voorkomen dat er storingen of problemen ontstaan. Het is een geplande vorm van onderhoud, waarbij werkzaamheden op vaste tijdstippen of na een bepaald aantal draaiuren worden uitgevoerd.
- *Achterstallig onderhoud* is noodzakelijk als onderhoud of reparaties aan een gebouw zijn uitgesteld of niet zijn uitgevoerd, waardoor er schade kan ontstaan of het gebouw in slechtere staat kan raken.



- *Onderhoud vanuit wetgeving.* De wettelijke verplichtingen voor het onderhoud van gebouwen vloeien voort uit de zorgplicht van de eigenaar of beheerder om te zorgen voor een veilig en gezond gebouw voor gebruikers en de omgeving. Dit omvat regelmatige en tijdige reparaties, het opstellen van een onderhoudsplan en voldoen aan specifieke normen voor installaties.

Financiële vertaling naar de begroting

De financiële verordening 2024 Gemeente Reusel-De Mierden schrijft de wijze vóór waarop het college dient om te gaan met het onderhoud van kapitaalgoederen. Het college is verplicht om minstens eens per vijf jaar een beheerplan onderhoud gebouwen ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. Alleen als de gemeenteraad hier een besluit over heeft genomen kan het college een voorziening in de gemeentelijke begroting inrichten voor de bekostiging van dit onderhoud. Het beheerplan gaat uit van een planningshorizon voor de periode van 15 jaar. Hieronder volgt een overzicht van de kosten voor de uitvoering van alle MJOP's in de periode tussen 2025 en 2039.

Gebouw	Totaal 15 jaar	Achterstallig onderhoud	Regulier onderhoud	Aanpassingen ivm wetgeving
Gemeentehuis	€ 5.461.955	€ 226.278	€ 5.214.138	€ 21.539
Brandweerkazerne	€ 280.792	-	€ 268.067	€ 12.725
Gemeentewerf	€ 421.681	€ 12.097	€ 409.584	-
MCC De Kei	€ 1.061.432	-	€ 1.061.432	-
De Ster	€ 856.198	€ 12.885	€ 821.337	€ 21.975
Den Houtert	€ 798.218	€ 66.274	€ 699.679	€ 32.265
KDV Nummereen	€ 281.937	€ 31.292	€ 250.645	-
VOV bushalte	€ 245.595	€ 2.700	€ 242.895	-
Beheerderswoning Den Hoek	€ 71.937	€ 3.503	€ 68.434	-
Totaal	€ 9.479.744	€ 355.029	€ 9.036.211	€ 88.504

Bouwwerk	Totaal 15 jaar
Pergola Hulsel	€ 7.590
Oever zwaluwwand Reusel	€ 3.750
Schuilhut Reusel	€ 13.125
Kapel, pomp, VVV-borden/tafels	€ 31.875
Gebouwen pompgemalen	€ 3.825
Totaal	€ 60.165

Jaarlijkse dotatie voorziening onderhoud gebouwen

De jaarlijkse dotatie aan de voorziening onderhoud gebouwen is met € 84.900 gestegen 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.

Financieel overzicht jaarlijkse dotatie per gebouw oud / nieuw

Gebouw	Oud: Bedrag begroot	Nieuw: * MJOP incl. BTW + 8%	Mutatie: * Dotatie voorziening
Gemeentehuis	€ 221.400	€ 221.400	€ 0
Brandweerkazerne	€ 12.840	€ 18.720	€ 5.880
Gemeentewerf	€ 21.146	€ 28.110	€ 6.960
MCC De Kei	€ 70.700	€ 70.700	€ 0
De Ster	€ 26.302	€ 57.080	€ 30.778
Den Houtert	€ 25.635	€ 53.210	€ 27.580
KDV Nummerein	€ 12.565	€ 18.800	€ 6.240
VOV bushalte	€ 8.913	€ 16.370	€ 7.460
Beheerderswoning ¹	€ 2.096	€ 2.110	€ 0
Subtotaal	€ 401.597	€ 486.500	€ 84.900
Diverse bouwwerken	€ 4.010	€ 4.010	€ 0
Totaal	€ 405.607	€ 490.510	€ 84.900

* bedragen in de kolommen "nieuw" en "mutatie" zijn op € 10 afgerond, dit geeft klein verschil bij het optellen en BTW op basis van het van toepassing zijnde BTW regime

Gemeentehuis

Voor de uitvoering van het geactualiseerde MJOP zou de jaarlijkse dotatie aan de voorziening onderhoud gemeentehuis € 364.130 moeten bedragen, maar gezien de ontwikkelingen stelt het college voor om de jaarlijkse dotatie gelijk aan het huidige bedrag te houden (€ 221.400).

Er zijn twee ontwikkelingen gaande:

- Op korte termijn is het college bezig met de realisatie van huisvesting van de afdeling Maatschappelijke Dienstverlening van Gemeenschappelijke Regeling Samenwerking Kempengemeenten in het gemeentehuis.
- Het college neemt vervolgens de tijd om een lange termijn visie ontwikkelen over de toekomst van het gemeentehuis.

In afwachting van meer duidelijkheid over de impact van deze ontwikkelingen wordt alleen het noodzakelijke onderhoud verricht. Dit noodzakelijke onderhoud kan met de huidige dotatie/voorziening worden gedekt.

¹ De raad heeft voor een uitsterfconstructie met de huidige huurder gekozen en daarna over te gaan tot sloop van het pand. Om deze reden wordt de huidige dotatie niet verhoogd. De voorziening is voldoende om de noodzakelijke onderhoudskosten te dekken.

