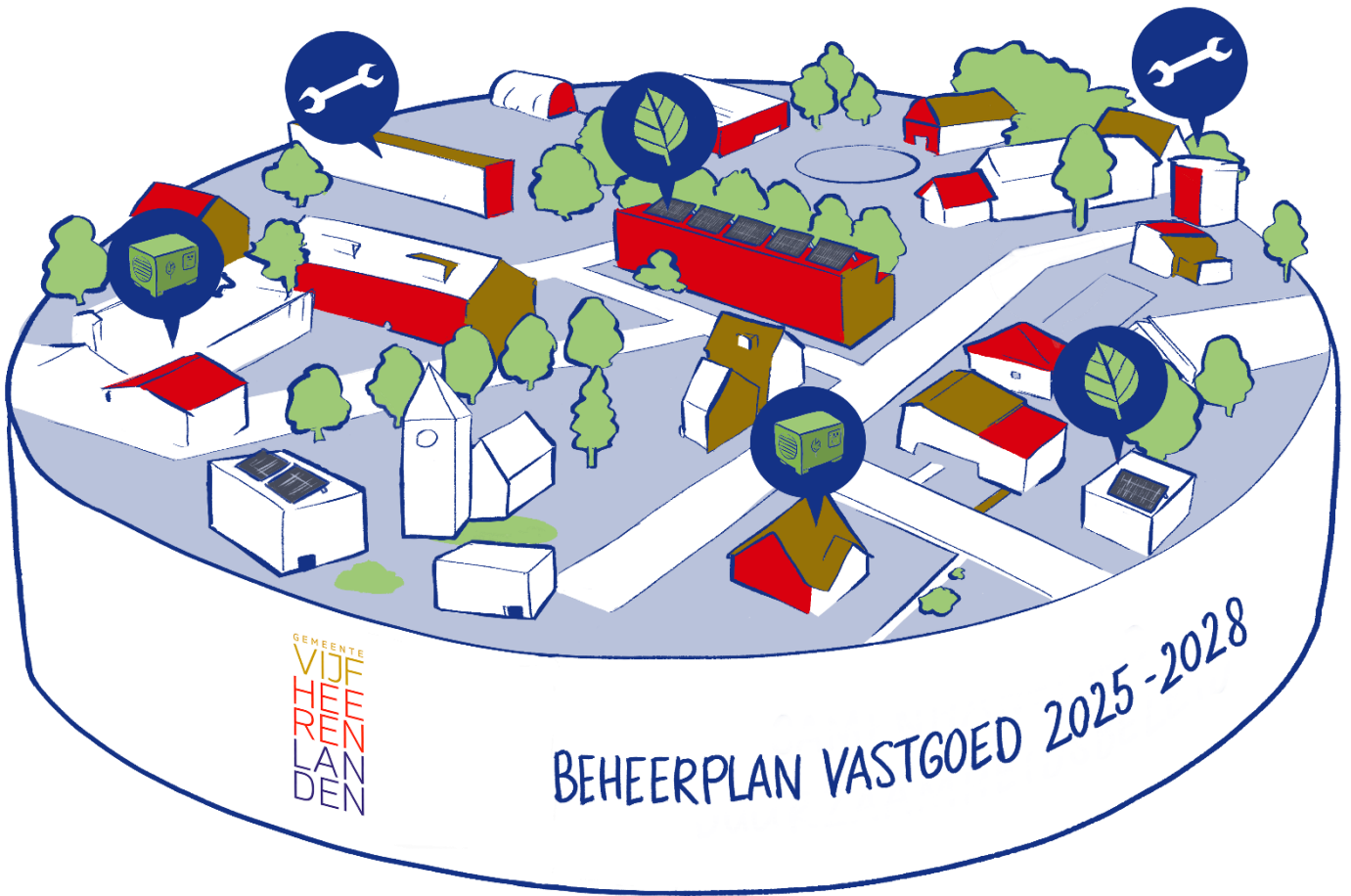


GEMEENTE  
VIJF  
HEE  
REN  
LAN  
DEN



# BEHEERPLAN GEMEENTELIJK VASTGOED 2025-2028

Gemeente Vijfheerenlanden

## Voorwoord

---

Het beheerplan vastgoed biedt een tactisch operationele leidraad voor het beheer en optimalisatie van onze vastgoedportefeuille in de komende vier jaar.

Onze aanpak is gericht op technisch onderhoud, digitalisering en klantgerichtheid. We investeren in onderhoudsprogramma's om de levensduur van onze gebouwen te verlengen en de veiligheid te waarborgen van onze gebruikers. Slimme technologieën en data-analyse worden ingezet om ons vastgoed efficiënter te beheren, kosten te verlagen en de tevredenheid van onze huurders en gebruikers te verhogen.

Onze huurders en gebruikers staan centraal. Wij willen hen een veilige, comfortabele en inspirerende omgeving bieden en blijven actief luisteren en reageren op hun wensen en behoeften.

Dit beheerplan is een dynamisch document. We evalueren de voortgang regelmatig en sturen bij wanneer dat nodig is.

GEMEENTE  
VIJF  
HEE  
REN  
LAN

# Samenvatting

---

De gemeente beheert 120 vastgoedobjecten. Hiervoor is dit beheerplan opgesteld. Het biedt een financieel overzicht voor vier jaar met een doorkijk naar tien jaar.

Veiligheid, duurzaamheid en kwaliteit zijn cruciaal. Er wordt gewerkt aan het voldoen aan wet- en regelgeving en milieudoelstellingen. Klantgerichtheid en technologische innovaties zijn belangrijke pijlers.

## 1. *Overzicht van de vastgoedportefeuille*

De portefeuille omvat 120 objecten, waaronder afvalbrengrstations, bibliotheken, brandweerkazernes, dorpshuizen, begraafplaatsen, gemalen, gemeentewerven, horecagebouwen, kantoren, kerktorens, kinderopvanglocaties, scholen, multifunctionele sportcentra sporthallen, stadhuizen, stadsmuren, verenigingsgebouwen, woningen en een buitenzwembad.

## 2. *Beheerstrategie*

De strategie richt zich op veiligheid, duurzaamheid, efficiëntie en klantgerichtheid. Beleidskeuzes en financieel beheer zijn essentieel, waarbij energiebesparende maatregelen en circulaire bouwmethoden worden toegepast. Innovatie door gebruik van slimme technologieën en data-analyse spelen een sleutelrol.

## 3. *Wijze van onderhoud*

Het onderhoud is onderverdeeld in dagelijks onderhoud, planmatig groot onderhoud en investeringsonderhoud. We hanteren de NEN 2767-inspecties om conditieniveau drie te waarborgen. Dat biedt een balans tussen onderhoudsstaat en kosten.

## 4. *Samenhang beheerplan 2025-2028 en "Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed"*

Het beheerplan is nauw verbonden met de routekaart voor verduurzaming. Dat is gericht op energieprestaties, CO<sub>2</sub>-reductie en milieuefficiëntie, en is afgestemd op nationale en internationale klimaatafspraken.

## 5. *Organisatie & beheerssoftware*

Het beheer is georganiseerd in drie teams. Zij maken gebruik van O-prognose software voor het plannen en beheren van onderhoud. Dit systeem helpt bij het opstellen van meerjarenonderhoudsplannen (MJOP) en optimaliseert kosten-efficiëntie.

## 6. *Financiële samenvatting*

De financiële planning in het beheerplan legt de nadruk op duurzame investeringen en kostenbeheer. Er komt één voorziening voor toekomstige uitgaven in plaats van de huidige drie aparte voorzieningen.

Dit bedrag wordt verdeeld over de verschillende onderhoudscategorieën:

- Dagelijks onderhoud: € 5,85 miljoen
- Planmatig groot onderhoud: € 9,52 miljoen
- Investeringsonderhoud: € 600.000

De financiering van deze activiteiten wordt geborgd door een combinatie van gemeentelijke middelen en subsidies voor deze maatregelen.

Het beheerplan 2025-2028 omvat al het gemeentelijk vastgoed, inclusief nieuw gerealiseerde en aangekochte panden. Het beheerplan bevat twee scenario's. Scenario 1 laat alle kosten zien van het gemeentelijk vastgoed, waarbij scenario 2 ingaat op een deel. Bij dit scenario wordt voorgesteld om geen financiën voor het "groot onderhoud en investering" op te nemen in de begroting voor panden waar een beleidsontwikkeling aan ten grondslag ligt. Hierbij moet gedacht worden aan de ontwikkelingen die er bijvoorbeeld zijn voor het stadhuis in Vianen, het gemeentehuis in Meerkerk of de toekomst van Complex Berenschot. Deze panden

staan bekend onder de lijst "later te bepalen" (routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed).

In de bijlage bij dit voorstel is terug te zien, bij beide scenario's wat de kosten per object zijn. Op deze wijze ontstaat er een transparant inzicht in de kosten van het gemeentelijk vastgoed. Noodzakelijk groot onderhoud om objecten operationeel te houden, tot er duidelijkheid is in de beleidsontwikkeling, zullen uitgevoerd moeten blijven worden ondanks dat er geen financiële middelen voor zijn. Indien er werkzaamheden uitgevoerd moeten worden, zal de financiële verantwoording via de P&C cyclus achteraf worden toegelicht.

#### *7 en 8. Risico's en planning*

De interne en externe risico's worden beschreven in het slot van dit beheerplan inclusief de toekomstige planning.

## Inhoud

---

Voorwoord .....	1
Samenvatting .....	2
Inleiding.....	5
1. Overzicht van de vastgoedportefeuille .....	6
2. Beheerstrategie .....	7
Beleid .....	7
Financieel .....	7
Duurzaamheid .....	8
Klantgerichtheid .....	8
Innovatie.....	8
3. Wijze van onderhoud.....	9
Dagelijks onderhoud, klachten en contracten .....	9
Planmatig groot onderhoud .....	9
Investeringsonderhoud .....	9
Operationeel Conditieniveau en de NEN 2767 inspectie.....	10
Wet- en regelgeving.....	10
4. Samenhang beheerplan 2025-2028 en.....	11
"Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed" .....	11
5. Organisatie & beheerssoftware .....	12
Organisatie .....	12
Beheerssoftware .....	12
6. Financiële situatie .....	13
Financiële uitgangspunten .....	13
Voorziening.....	13
Wijzigingen areaal.....	14
Scenario's.....	15
Financieel overzicht kosten beheerplan 2021- 2024 .....	15
Financieel overzicht kosten beheerplan 2025 – 2028   Scenario 1 .....	16
Financieel overzicht kosten beheerplan 2029 – 2034   Scenario 1 .....	17
7. Risico's en invloeden .....	18
Interne Risico's.....	18
Externe Risico's .....	18
Beperken van Risico's.....	18
8. Planning .....	19
Bijlage 1 overzicht vastgoedobjecten .....	20

# Inleiding

---

De gemeente Vijfheerenlanden beheert een diverse vastgoedportefeuille van 120 objecten, variërend van bibliotheken en sporthallen tot gemeentelijke kantoren en historische monumenten. De gemeente beheert en onderhoudt deze objecten volledig of gedeeltelijk. Om de kwaliteit, veiligheid en duurzaamheid van deze eigendommen te waarborgen, is een beheerplan opgesteld. Dit plan bevat beleidskeuzes en een financieel overzicht voor een periode van vier jaar, met een doorkijk naar tien jaar.

Het beheerplan is dynamisch van aard. We spelen in op ontwikkelingen binnen de gemeente en op nationaal niveau. Veiligheid, duurzaamheid en kwaliteit zijn van groot maatschappelijk belang. Onderhoud, renovaties en nood- en risicobeheer zijn gericht op het behoud en de verbetering van de fysieke staat en functionaliteit van de gebouwen. Financieel beheer speelt hierbij een cruciale rol, met aandacht voor budgettering, kostenbeheersing en huuradministratie.

Duurzaamheid staat centraal in dit beheerplan. Er worden energiebesparende maatregelen en circulaire bouwmethoden geïmplementeerd om de ecologische voetafdruk te verkleinen en te voldoen aan milieudoelstellingen. Dit gaat hand in hand met klantgerichtheid, waarbij de behoeften en tevredenheid van huurders en gebruikers voorop staan. Transparante communicatie en snelle reacties op meldingen en klachten zijn essentieel om een veilige, comfortabele en inspirerende omgeving te bieden.

Technologische innovaties spelen een steeds belangrijkere rol in het efficiënt en effectief beheren van de vastgoedportefeuille. Slimme technologieën en data-analyse worden ingezet om onderhoud en gebruik van gebouwen te optimaliseren. Daarnaast wordt er grote waarde gehecht aan het behoud van cultureel en historisch erfgoed. Renovaties en onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd met respect voor de historische waarde van monumentale panden.

Het beheerplan is bedoeld als leidraad voor toekomstgericht en verantwoord vastgoedbeheer. Het biedt een geïntegreerde benadering die economische verantwoordelijkheid combineert met maatschappelijke waarde. Door een flexibel en aanpasbaar beheerplan kan de gemeente Vijfheerenlanden haar vastgoedportefeuille optimaal beheren en onderhouden, en inspelen op nieuwe inzichten en veranderende omstandigheden zoals de groei van de gemeente en veranderende behoefte van objecten.

# 1. Overzicht van de vastgoedportefeuille

De gemeente Vijfheerenlanden heeft een grote diversiteit aan vastgoed in eigendom. De gemeente Vijfheerenlanden bezit in het totaal 120 objecten, waarvan 103 gebouwen. Een overzicht van de objecten staat in Bijlage 1.

Een beknopt overzicht vindt u hieronder:

Categorie	Aantal	Opmerking
Afvalbrenngstation	2	Locaties Leerdam en Vianen
Bibliotheek	1	Exclusief 4 kleinere locaties in een gemeentelijk object.
Brandweerkazerne	7	
Dorpshuis/Multifunctioneel centrum	5	
Gebouw Begraafplaats	17	
Gemaal	2	
Gemeentewerf	4	
Horeaca/winkel	5	
Kantoor	4	Inclusief het ABN-AMRO gebouw in Leerdam
Kerktoren	14	
Kinderopvang	2	
Overig	13	
Schoolgebouw	9	
Sporthal/sportcentrum	13	
Stadhuis/Gemeentehuis	4	
Stadsmuur	5	
Verenigingsgebouw	5	
Woning	7	
Zwembad	1	Spetterbad Leerbroek
Totaal	120	

## 2. Beheerstrategie

---

De beheerstrategie van de gemeente Vijfheerenlanden richt zich op het optimaliseren van de vastgoedportefeuille met een geïntegreerde aanpak. Veiligheid, duurzaamheid, efficiëntie en klantgerichtheid staat daarbij centraal. Dit houdt in dat er proactief preventief onderhoud wordt uitgevoerd op conditieniveau 3 conform de NEN 2767 inspecties. Dat verlengt de levensduur van gebouwen en installaties en voorkomt onverwachte storingen.

### Beleid

De keuzes die de verschillende beleidsvelden maken, hebben een aanzienlijke invloed op de wijze van onderhoud van vastgoed, omdat ze de prioriteiten kunnen bepalen.

Strategische beslissingen zoals het langer in standhouden van een gebouw, uitbreiding ervan of het afstoten, kunnen de omvang en aard van de onderhoudswerkzaamheden aanzienlijk veranderen.

Daarnaast kunnen ontwikkelingen in wet- en regelgeving directe gevolgen hebben voor de onderhoudsplanning en -budgettering. Bijvoorbeeld het naleven van strengere veiligheidsnormen, vereist extra inspecties en aanpassingen aan bestaande gebouwen.

Conclusie is dat beleidskeuzes invloed hebben op de richting en de efficiëntie van het vastgoedonderhoud. Deze keuzes hebben directe gevolgen voor de kwaliteit en duurzaamheid van de gebouwen.

### Financieel

Financieel beheer speelt een cruciale rol in de beheerstrategie. Een meerjarige onderhoudsbegroting en financiële planningen helpen toekomstige kosten en investeringen nauwkeurig in kaart te brengen. Daardoor ontstaat een verantwoorde financiële basis dat de voorspelbaarheid van uitgaven vergroot.

De onderhouds- en beheerkosten monitoren en beheersen zorgt ervoor dat de gemeente binnen de gestelde budgetten blijft en efficiënt gebruik maakt van de beschikbare middelen. Gebruik maken van de voorziening voor toekomstige investeringen is essentieel om de vastgoedportefeuille op lange termijn duurzaam te beheren.

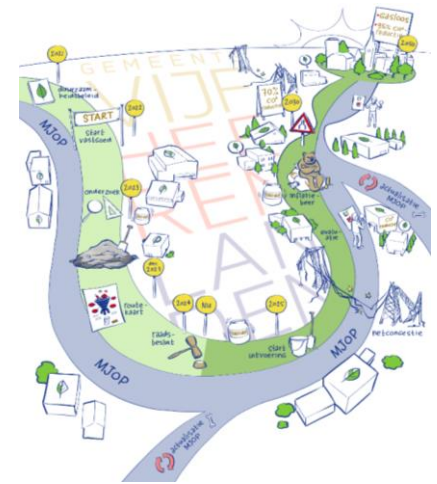


## Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt een belangrijk onderdeel van de beheerstrategie. Die loopt parallel met het uit te voeren beheerplan vastgoed 2025-2028 en de uitvoering van de "routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed".

Hierin worden energiebesparende maatregelen als verbeterde isolatie en het gebruik van duurzame energiebronnen zoals zonnepanelen geïmplementeerd om de energie-efficiëntie te verhogen. Verduurzamingsprojecten worden uitgevoerd om gebouwen energiezuiniger te maken zodat ze voldoen aan de toekomstige duurzaamheidsnormen. Daarbij worden circulaire bouwmethoden en materialen geïntegreerd.

Het ontwikkelen en uitvoeren van milieubeleid richt zich op het verminderen van de ecologische voetafdruk van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.



## Klantgerichtheid

Klantgerichtheid is eveneens een belangrijke pijler van de beheerstrategie. De behoeften en tevredenheid van huurders en gebruikers staan centraal. Dat wordt bevorderd door regelmatige communicatie en het snel en adequaat reageren op meldingen en klachten.

De toegankelijkheid van gebouwen voor alle gebruikers wordt gewaarborgd door aanpassingen en verbeteringen aan het gebouw. Door hoogwaardig onderhoud en gebruikersgerichte aanpassingen worden veilige, comfortabele en inspirerende omgevingen geboden. Renovaties en verbeterprojecten worden waar nodig uitgevoerd om verouderde gebouwen te moderniseren, de functionaliteit te verbeteren en te voldoen aan de actuele kwaliteits- en veiligheidsnormen.

## Innovatie

Innovatie speelt een sleutelrol in de strategie. Slimme technologieën en data-analyse toepassen kan het beheer en onderhoud van vastgoed geoptimaliseerd worden.

Enkele voorbeelden hiervan zijn: Lichtgewicht zonnepanelen, inspecties van vastgoed met drones en energiemonitoring op afstand. Efficiënter digitaliseren van processen en documentatie zorgt voor betere inzichten in de staat en het gebruik van de vastgoedportefeuille.

### 3. Wijze van onderhoud

---

Regelmatige inspecties, controles aan installaties en objecten vormen een belangrijk onderdeel van het vastgoedonderhoud. De gemeente Vijfheerenlanden hanteert drie soorten onderhoud om haar vastgoedportefeuille in optimale staat te houden:

- dagelijks onderhoud,
- planmatig groot onderhoud
- investeringsonderhoud

Om onze gebouwen in gezonde staat te houden hanteren we conditieniveau 3. Dit niveau wordt bepaald aan de hand van een systematiek uit de NEN 2767 die de inspecteurs hanteren bij het uitvoeren van hun werk.

#### Dagelijks onderhoud, klachten en contracten

Dagelijks onderhoud omvat routinewerkzaamheden en kleine reparaties die nodig zijn om de functionaliteit en veiligheid van de gebouwen te waarborgen. Dit type onderhoud wordt vaak uitgevoerd op basis van meldingen van gebruikers en huurders, evenals reguliere controles door de buitendienst. Daarnaast worden klachten van huurders en gebruikers snel en efficiënt afgehandeld. Er zijn onderhoudscontracten afgesloten met gespecialiseerde bedrijven voor jaarlijks terugkerende onderhoudstaken.

#### Planmatig groot onderhoud

Planmatig groot onderhoud wordt uitgevoerd op basis van een meerjaren onderhoudsplanning. Het gaat om grootschalige werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de gebouwen in goede staat te houden, zoals dak- en gevelrenovaties, vervanging van installaties en structurele verbeteringen. Door deze werkzaamheden periodiek in te plannen, kunnen hogere kosten en ingrijpende reparaties op de lange termijn worden voorkomen.

#### Investeringsonderhoud

Investeringsonderhoud richt zich op grotere renovaties en verbeteringen die de waarde, functionaliteit en duurzaamheid van de gebouwen verhogen. Dit kan onder andere door de installatie van nieuwe energiezuinige systemen, uitgebreide renovaties en structurele aanpassingen. Deze investeringen worden gedaan met het oog op de lange termijn. Zowel de gebruikswaarde als de toekomstbestendigheid van de gebouwen wordt daardoor verbeterd.

## Operationeel Conditiesniveau en de NEN 2767 inspectie

Om onze gebouwen in gezonde staat te houden hanteren we een conditiesniveau 3. De NEN-norm biedt een gedetailleerde indeling van de technische staat van gebouwonderdelen, variërend van nieuwbouwkwaliteit (niveau 1) tot zeer slecht (niveau 6). In de afbeelding hieronder staat welke niveaus er zijn.

NEN 2767	1 = nieuwbouw kwaliteit
	2 = goed
	3 = redelijk
	4 = matig
	5 = slecht
	6 = zeer slecht
	8 = nader onderzoek nodig
	9 = niet te inspecteren

Figuur 1 NEN 2767 conditiescore

Conditieniveau 3 houdt in voldoende conditie waarbij de elementen goed functioneren en niet in onderhoudsstaat achteruitgaan. Gebruiks- en weersinvloeden zijn plaatselijk waarneembaar en er is beperkte onderhoudsschade en onderhoudsbehoefte.

Conditieniveau 2 houdt in een goede conditie die vergelijkbaar is met nieuwbouw (niveau 1); wel veroudering, maar geen onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte nodig. De elementen functioneren goed.

Wanneer gebouwen of onderdelen onder niveau 3 komen brengen we deze weer zo snel mogelijk terug op niveau 3, om achteruitgang van het object te voorkomen.

Door het vastgoed te beheren op conditiesniveau 3 is er een balans tussen de staat van het onderhoud en de kosten die hiermee gemoeid zijn. Een lager conditiesniveau resulteert in een achteruitgang die op middellange termijn hogere onderhoudskosten met zich meebrengt. Landelijk wordt de keuze om op conditiesniveau 3 te onderhouden veelal door gemeenten gemaakt. Het is van belang om elke vier jaar inspecties uit te laten voeren om het niveau van het onderhoud te bepalen.

## Wet- en regelgeving

Het beheer en onderhoud van vastgoed in Nederland is onderhevig aan een breed scala aan wet- en regelgeving. Deze wetten en regels zijn ontworpen om de veiligheid, gezondheid en leefbaarheid van gebouwen te waarborgen. En om eigendomsrechten en plichten van vastgoedeigenaren te reguleren. Wijzigingen in deze wet- en regelgeving kunnen invloed hebben op de kosten van het onderhoud omdat het vastgoed moet voldoen aan nieuwe wet- en regelgeving. Deze kosten worden opgenomen in de meerjarenplannen en in de P&C cyclus.

## **4. Samenhang beheerplan 2025-2028 en "Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed"**

---

Het beheerplan van de gemeente Vijfheerenlanden is nauw verbonden met de routekaart voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Beide documenten werken parallel en complementair aan elkaar om een geïntegreerde aanpak voor het beheer en de verduurzaming van onze vastgoedportefeuille te realiseren. Deze samenhang is cruciaal om onze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en efficiënt beheer te bereiken.

De routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed dient als een strategisch kader. Het geeft de richting aan voor duurzame investeringen en verbeteringen binnen ons vastgoed. Het plan bevat specifieke doelen en mijlpalen om de energieprestaties van onze gebouwen te verbeteren, de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verminderen en de algemene milieuefficiëntie te verhogen. Deze doelen zijn afgestemd op de nationale en internationale klimaatafspraken die gericht zijn op een CO<sub>2</sub>-neutraal gebouwde omgeving in 2050. (het Klimaatakkoord van Parijs, de Nederlandse Klimaatwet).

Dit beheerplan ondersteunt de routekaart met een systematische aanpak van onderhoud en renovatie in elke fase van het vastgoedbeheer. Wanneer er bijvoorbeeld planmatig groot onderhoud wordt uitgevoerd, worden gelijktijdig duurzame maatregelen toegepast. Zoals het verbeteren van isolatie, het installeren van energiezuinige verlichting en het vervangen van installaties. Door deze geïntegreerde aanpak zorgen we ervoor dat de reguliere onderhoudswerkzaamheden bijdragen aan de duurzame doelen van de routekaart.

Het beheerplan en de routekaart worden regelmatig geëvalueerd en bijgesteld op basis van nieuwe inzichten, technologische ontwikkelingen en beleidsontwikkelingen. Deze dynamische benadering zorgt ervoor dat we flexibel kunnen inspelen op veranderingen en dat we op koers blijven met onze lange termijn duurzaamheidsdoelstellingen.

## 5. Organisatie & beheersoftware

---

Het beheer en onderhoud van vastgoed is georganiseerd binnen drie teams:

- team Openbare Ruimte
- team Realisatie
- team Wijkteams uitvoering

Deze onderverdeling weerspiegelt hoe het beheer en onderhoud van vastgoed organisatorisch is geregeld.

Binnen het team Openbare Ruimte werken vastgoedbeheerders die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van meerjarenonderhoudsplannen en de daaruit voortvloeiende projecten, het muteren van vastgoeddata in O-prognose, het naleven van wet- en regelgeving voor de gebouwen, en de financiële verantwoording.

Het team Realisatie houdt zich bezig met toezicht op de uitvoering, terwijl het team wijkteams uitvoering zich richt op het afhandelen van dagelijkse klachten en storingen. Toekomstige ontwikkelingen van een vastgoedobject worden bepaald vanuit het beleidsveld.

### Organisatie

Voor de uitvoering van het beheer en onderhoud zijn in totaal 8 fte werkzaam. Deze medewerkers zijn verdeeld over verschillende teams en functies, waarbij ieder verantwoordelijkheden heeft binnen het onderhoudsproces. Ze zorgen ervoor dat de gebouwen in goede staat blijven en dat eventuele problemen snel en efficiënt worden opgelost.

Daarnaast werken de medewerkers nauw samen met externe aannemers en dienstverleners om specialistische taken uit te voeren. Hun gezamenlijke inspanningen dragen bij aan de duurzaamheid en functionaliteit van de gebouwen. Dat is essentieel voor het behoud van het vastgoed op de lange termijn.

### Beheersoftware

O-prognose is het nieuwe beheersysteem dat wordt gebruikt voor het plannen en beheren van onderhoud aan vastgoed. Het systeem analyseert de huidige staat van een gebouw en voorspelt toekomstige onderhoudsbehoeften. Dat gebeurt op basis van diverse factoren, zoals de ouderdom van materialen, historische onderhoudsdata en gebruiksintensiteit. Met inspecties en gegevensverzameling wordt de conditie van verschillende gebouwonderdelen in kaart gebracht. Deze gegevens worden vervolgens ingevoerd in O-prognose. Algoritmes worden gebruikt om te bepalen wanneer en welk onderhoud nodig is. Dit helpt beheerders bij het opstellen van meerjarenonderhoudsplannen (MJOP), zodat zij tijdig en koste efficiënt onderhoud kunnen uitvoeren.

Het gebruik van O-prognose biedt aanzienlijke voordelen. Het stelt vastgoedbeheerders in staat om proactief onderhoud te plannen en zo onverwachte kosten en storingen te minimaliseren. Door een duidelijk overzicht van toekomstige onderhoudswerkzaamheden te bieden, kunnen budgetten beter worden beheerd en kunnen we onderhoudsactiviteiten efficiënter uitvoeren. Bovendien kan de levensduur van gebouwcomponenten worden verlengd door tijdig in te grijpen. Dat leidt tot lagere totale kosten over de levenscyclus van het vastgoed. Met O-prognose kunnen vastgoedbeheerders strategische beslissingen nemen op basis van nauwkeurige en up-to-date informatie. Dat draagt bij aan een duurzaam en kosteneffectief beheer van hun vastgoedportefeuille.

## 6. Financiële situatie

---

De financiën van het beheerplan vastgoed spelen een cruciale rol in het waarborgen van de duurzaamheid en functionaliteit van gebouwen op lange termijn. Dit beheerplan bevat een financieel overzicht van het dagelijks onderhoud, planmatig groot onderhoud en investeringen. Dit is gebaseerd op een grondige analyse van de huidige staat van de gebouwen, verwachte onderhoudsbehoeften en de kosten van materialen en arbeid. Het is essentieel om voldoende financiële middelen te reserveren, zodat de operationele continuïteit niet in gevaar komt.

Daarnaast is het beheerplan gericht op het optimaliseren van de kosten-efficiëntie met strategische investeringen in duurzame technologieën en energie-efficiënte oplossingen. Dit omvat onder andere het upgraden van installaties, het implementeren van energiebesparende maatregelen en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Door deze proactieve benadering kunnen de exploitatiekosten op lange termijn worden verlaagd. Het beheerplan moet daarom periodiek worden herzien en aangepast worden aan veranderende omstandigheden en marktontwikkelingen om financiële stabiliteit en doelmatigheid te garanderen.

### Financiële uitgangspunten

In het beheerplan vastgoed 2025 – 2028 zijn de volgende financiële uitgangspunten gehanteerd:

1. Beheer en onderhoud: De tarieven uit het onderhoudsplan (prijspeil 2024);
2. Indexering van onderhoudstarieven worden jaarlijks doorgevoerd vanuit installateurs en aannemers. (prijspeil 2024);
3. Areaal toename: De prognose is dat het areaal in de periode 2025-2028 jaarlijks zal toenemen als gevolg van nieuwbouwlocaties. De toename verschilt per jaar. De kosten voor areaaltoename is niet meegenomen bij de doorrekening van de twee scenario's. De toename van het areaal wordt jaarlijks bij de 1ste Bestuursrapportage verwerkt;
4. Voor het beheerplan 2025-2028 is ervoor gekozen de gehele vastgoedportefeuille is opgenomen.

### Voorziening

In het vorige beheerplan werd gewerkt met drie voorzieningen, te weten:

- onderhoud gemeentelijk vastgoed
- onderhoud brede scholen
- onderhoud gebouwen van stichtingen

Er is gekozen om van drie voorzieningen één voorziening te maken om meerdere redenen. Die hebben voornamelijk te maken met efficiëntie, overzichtelijkheid en flexibiliteit.

Het doel van een voorziening volgens de regels van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is om financiële middelen te reserveren voor toekomstige uitgaven, zoals onderhoud en vervangingen, die met zekerheid zullen optreden maar waarvan de exacte timing of omvang nog onzeker is. Door periodiek een bedrag opzij te zetten, gebaseerd op een zorgvuldig opgesteld meerjarenonderhoudsplan, zorgen we dat er altijd voldoende middelen beschikbaar zijn om de noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren.

Dit proactieve financiële beheer helpt om de gebouwen in de juiste conditie te houden. Daardoor wordt de levensduur van het vastgoed verlengd en de operationele kosten op de lange termijn verminderd.

## Wijzigingen areaal

In het beheerplan 2025 – 2028 is ervoor gekozen om al het gemeentelijk vastgoed op te nemen. Er is voor gekozen om niet vooruit te lopen op eventuele wijzigingen qua beleid of een pand eventueel gerenoveerd of afgestoten zal worden. Dit in tegenstelling tot het beheerplan dat in 2021 is vastgesteld waarin dit wel gedaan is. In het oude beheerplan (2021-2024) waren onderstaande gebouwen niet opgenomen voor groot onderhoud. Er is toen gekozen om voor deze panden alleen het dagelijks onderhoud op te nemen in de begroting.

1. Gemeentewerf Lexmond
2. Gemeentehuis Leerdam
3. Kantoor ABN-AMRO gebouw Leerdam
4. Gemeentehuis Meerkerk
5. Gemeentehuis Vianen
6. Onderwijsgebouw Noorderwoerd Schoonrewoerd (Klimaap)
7. Ambulancepost Meerkerk
8. Hertenkamp Vianen

Daarnaast zijn er de afgelopen jaren diverse ontwikkelingen geweest waardoor de vastgoedportefeuille is uitgebreid. Onderstaande gebouwen zijn zowel nieuw gerealiseerde gebouwen als panden die zijn aangekocht.

1. Brede School / Kindcentrum Broekgraaf Leerdam
2. Brede School / Kindcentrum de Brink Hoef en Haag
3. Brede school / Kindcentrum THV2 De Maatgraaf Hagestein
4. Clubgebouw Glaspark Leerdam
5. Complex Berenschot Leerdam
6. Cultureel centrum het Dak Leerdam
7. Gymzaal Noord Leerdam
8. Leerdam Sport 55 Leerdam
9. Woning Monnikendreef 4 Vianen
10. Gymzaal west Leerdam
11. Dorpstraat 26 Schoonrewoerd (Niet opgenomen in MJOP 2025-2028)

Door al deze gebouwen in het beheerplan vastgoed 2025 – 2028 op te nemen, nemen de beheerkosten logischerwijs toe. Daarnaast zorgt ook het type panden voor een intensiever beheer en onderhoud vanwege de complexiteit van de areaaluitbreiding. De hogere kosten worden met name veroorzaakt door complex Berenschot, cultureel centrum Het Dak te Leerdam en Stadhuis Vianen. Aan deze panden wordt de komende jaren veel onderhoud uitgevoerd om deze panden op conditieniveau 3 te houden. Daarnaast hebben scholen, gymzalen en gemeentehuizen structureel een hoger bedrag aan onderhoud nodig gezien de omvang van deze panden vergeleken met het gemiddeld kleinere vastgoed uit de portefeuille.

## Scenario's

Met de uitgangspunten uit de bovenstaande financiële paragrafen en op basis van de ervaringen tijdens de uitvoering van het huidige onderhoud is gekomen tot twee scenario's voor het beheer van het gemeentelijk vastgoed.

**Scenario 1** laat de kosten zien van de totale vastgoedportefeuille. Het betreft hier alle objecten die in eigendom zijn van de gemeente, waarbij geen rekening is gehouden met mogelijke ontwikkelingen binnen de verschillende beleidsvelden. In dit scenario worden alle financiële effecten verwerkt in de begroting. Dit zijn de totaal de financiën die nodig zijn voor het Dagelijks onderhoud, Groot onderhoud en investeringen voor de gehele vastgoedportefeuille en de gehele periode van 2025-2028.

**Scenario 2** Laat de kosten zien van een deel van de vastgoedportefeuille. Bij dit scenario wordt voorgesteld om geen financiën voor het "groot onderhoud en investering" op te nemen in de begroting voor panden waar een (beleids)ontwikkeling aan ten grondslag ligt. Hierbij moet gedacht worden aan de ontwikkelingen die er bijvoorbeeld zijn voor het stadhuis in Vianen, het gemeentehuis in Meerkerk of de toekomst van Complex Berenschot. Deze panden staan bekend onder dezelfde lijst "later te bepalen" van de routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed. Op deze wijze ontstaat wederom de koppeling tussen beide plannen.

Noodzakelijk groot onderhoud om objecten operationeel te houden, tot er duidelijkheid is in de beleidsontwikkeling, zullen uitgevoerd moeten blijven worden ondanks dat er geen financiële middelen voor zijn. Indien er werkzaamheden uitgevoerd moeten worden, zal de financiële verantwoording via de P&C cyclus achteraf worden toegelicht.

De financiën die nodig zijn voor de uitvoering van dagelijks onderhoud van deze gebouwen wordt in dit scenario wel voorgesteld om op te nemen in de begroting.

Van beide scenario's is een bijlage toegevoegd om te laten zien wat de kosten zijn per object over een looptijd van 10 jaar.

## Financieel overzicht kosten beheerplan 2021- 2024

De onderstaande afbeelding toont de kosten ten tijde van de vaststelling van het beheerplan vastgoed 2021 – 2024. Dit zijn de kosten die begroot waren voor het dagelijks- en groot onderhoud van gebouwen en investeringen.

Type onderhoud	2021	2022	2023	2024	Totaal	Gemiddeld
Groot onderhoud	€ 1.621.352	€ 519.869	€ 917.051	€ 548.867	€ 3.607.139	€ 901.785
Dagelijks onderhoud	€ 475.480	€ 475.480	€ 475.480	€ 475.480	€ 1.901.920	€ 475.480
Investering	€ 550.487	€ 55.440	€ 0	€ 0	€ 605.927	€ 151.482



# Financieel overzicht kosten beheerplan 2025 – 2028 |

## Scenario 1 & 2

De onderstaande afbeelding toont de kosten van het beheerplan vastgoed 2025 – 2028.

Type onderhoud	2025	2026	2027	2028	Totaal	Gemiddeld
<b>Scenario 1</b>						
<b>Groot onderhoud</b>	€ 2.393.315,41	€ 1.604.109,64	€ 2.988.239,76	€ 3.131.180,72	€ 10.116.845,53	€ 2.529.211,38
<b>Dagelijks onderhoud</b>	€ 1.129.009,22	€ 1.151.932,86	€ 1.124.120,37	€ 1.063.474,35	€ 4.468.536,80	€ 1.117.134,20
<b>Investing</b>	€ 984.439,08	€ 219.637,99	€ 79.098,91	€ -	€ 1.283.175,98	€ 320.794,00
<b>Scenario 2</b>						
<b>Groot onderhoud</b>	€ 1.440.045,09	€ 551.354,39	€ 1.013.304,00	€ 1.715.302,08	€ 4.720.005,56	€ 1.180.001,39
<b>Dagelijks onderhoud</b>	€ 1.129.009,22	€ 1.151.932,86	€ 1.124.120,37	€ 1.063.474,35	€ 4.468.536,80	€ 1.117.134,20
<b>Investing</b>	€ 835.807,50	€ 181.500,00	€ 43.206,68	€ -	€ 1.060.514,18	€ 265.128,55

Bovenstaande bedragen zijn inclusief btw

# Financieel overzicht kosten beheerplan 2029 – 2034 |

## Scenario 1 & 2

De onderstaande afbeelding tonen de kosten van het beheerplan aan voor de periode van 2029 – 2034. Het benodigde bedrag voor groot onderhoud wordt al meegenomen in de berekening van de voorziening.

Type onderhoud	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Scenario 1</b>						
Groot onderhoud	€ 2.562.863,57	€ 2.506.226,93	€ 2.830.650,63	€ 2.586.475,05	€ 1.283.507,27	€ 1.675.090,84
Dagelijks onderhoud	€ 1.029.254,48	€ 1.049.613,92	€ 1.058.435,45	€ 1.035.092,84	€ 1.067.362,08	€ 1.017.134,27
Investering	€ -	€ 776.659,62	€ 223.694,93	€ 104.940,88	€ -	€ 38.493,73
<b>Scenario 2</b>						
Groot onderhoud	€ 842.738,43	€ 1.229.556,03	€ 1.392.908,04	€ 891.686,46	€ 761.525,55	€ 774.360,26
Dagelijks onderhoud	€ 1.029.254,48	€ 1.049.613,92	€ 1.058.435,45	€ 1.035.092,84	€ 1.067.362,08	€ 1.017.134,27
Investering	€ -	€ 341.799,96	€ 100.239,84	€ 104.940,88	€ 659,45	€ 38.493,73

Bovenstaande bedragen zijn inclusief btw

## 7. Risico's en invloeden

---

Het beheerplan van de gemeente Vijfheerenlanden is ontworpen om de vastgoedportefeuille effectief en efficiënt te beheren. Maar er zijn zowel interne als externe risico's die de uitvoering en doelstellingen van het plan kunnen beïnvloeden.

### Interne Risico's

Een van de belangrijkste interne risico's voor het team vastgoed is de afhankelijkheid van beleidskeuzes (door o.a sport, cultuur, dorpshuizen, tijdelijke huisvesting etc.). Deze keuzes hebben invloed op de meerjarenonderhoudsplanning en budgetten. Het is van belang om tijdig een integrale keuze te maken om eventuele uitvoeringsmaatregelen goed te kunnen afstemmen.

Budgettaire beperkingen en onverwachte financiële tegenvallers kunnen de uitvoering van geplande onderhouds- en investeringsprojecten beïnvloeden.

### Externe Risico's

Externe factoren kunnen eveneens een significante invloed hebben op de uitvoering van het beheerplan. Veranderingen in wet- en regelgeving, zoals nieuwe milieu- en bouwvoorschriften, kunnen extra kosten en aanpassingen vereisen om aan de nieuwe eisen te voldoen.

Economische schommelingen en marktontwikkelingen als ook de kosten van bouwmaterialen en diensten zijn beïnvloedbaar waardoor het moeilijker wordt om binnen het gestelde budget te blijven. Dit is de afgelopen jaren duidelijk het geval geweest.

### Beperken van Risico's

Om deze risico's te beheersen, is het essentieel dat er een flexibel en adaptief beheerplan wordt gehanteerd. Regelmatige evaluaties en aanpassingen van het plan op basis van actuele ontwikkelingen en nieuwe inzichten zorgen ervoor dat de gemeente Vijfheerenlanden tijdig kan inspelen op zowel interne als externe veranderingen.

Bovendien is het belangrijk om duidelijke beleidsrichtlijnen en prioriteiten vast te stellen voor de middellange termijn. Zo voorkomen we vertragingen en inefficiënties en kan het beheer van de vastgoedportefeuille optimaal verlopen.

## 8. Planning

---

Na vaststelling van het beheerplan vastgoed 2025 – 2028 wordt onderstaande planning gehanteerd voor de realisatie van de voorgestelde maatregelen in dat beheerplan en de acties voor het nieuwe vastgoed beheerplan 2029 – 2032

Tijd	Omschrijving
<b>3<sup>e</sup> kwartaal 2024</b>	Vaststelling vastgoed beheerplan 2025-2028
<b>3<sup>e</sup> kwartaal 2024</b>	Aanpassing begroting
<b>2025 / 2026 / 2027 / 2028</b>	Uitvoering beheerplan 2025-2028
<b>2<sup>e</sup> / 3<sup>e</sup> kwartaal 2027</b>	Start her inspectie gebouwen (conditiemeting)
<b>3<sup>e</sup> kwartaal 2027</b>	Start actualiseren meerjaren onderhoudsplan
<b>4<sup>e</sup> kwartaal 2027</b>	Start actualiseren vastgoed beheerplan
<b>2e kwartaal 2028</b>	Aanbieden nieuw vastgoed beheerplan 2029-2032

## Bijlage 1 overzicht vastgoedobjecten

---

Pandnr.	Pandnaam
1	Glasblazerij Leerdam
2	Brandweer Hagestein
3	Buurtwinkel Everdingen
4	Brandweer Vianen
5	Dorpshuis Het Spant
6	Zwembad Het Spetterbad Leerbroek
7	Begraafplaats Leerdam Columbarium
8	Brandweer Schoonrewoerd
9	Brandweer Lexmond
10	Dorpshuis Het Bosch
11	Begraafplaats Vianen Berging Monumentale berging
12	Sporthal het Bosch
13	Sportcentrum Helsdingen
14	Dorpshuis "Het Knooppunt"
15	Brandweer Meerkerk
16	Gymzaal Blommendaal Meerkerk
17	Verenigingsgebouw Stadpodium GO
18	Gymzaal Zijderveld
19	Brandweer Ameide
20	Begraafplaats Meerkerk aula
21	Brandweer Leerdam
22	Verenigingsgebouw, Moluks ontmoetingscentrum
23	Gymzaal Everdingen
24	Gymzaal Noord Leerdam
25	Gymzaal Zwanengat Vianen
26	Begraafplaats Vianen Stilteruimte
27	Begraafplaats Leerdam Stilteruimte
28	Gymzaal / Sportzaal De Copper
29	Historium begraafplaats Lexmond aula
30	Verenigingsruimte Ammo Vianen Loods
31	Verenigingsruimte Ammo Vianen
32	Begraafplaats Schoonrewoerd Overheicoop Berging
33	Begraafplaats Leerbroek Aula
34	Woning monnikendreerf 4
35	Verenigingsgebouw "De Pukkel"
36	Kerktoeren Ameide
37	Begraafplaats Tienhoven a/d Lek Berging

- 38 Kerktoren Nieuwland
- 39 Kerktoren Hei- en Boeicop
- 40 Kerktoren Lexmond
- 41 Kerktoren Hagestein
- 42 Begraafplaats Ameide Onderkomen/berging
- 43 Kerktoren Vianen
- 44 Kerktoren Leerbroek
- 45 Glaspark
- 46 Begraafplaats Leerdam Berging Tiendweg
- 47 Begraafplaats Leerdam Joodse begraafplaats berging
- 48 Begraafplaats Schoonrewoerd Dorpsstraat Berging
- 49 Begraafplaats Hei- en Boeicop Aula
- 50 Milieustraat met wachthuisje Vianen
- 51 Stadsmuur zuidzijde Vianen
- 52 Hofplein Vianen + poorten
- 53 Kerktoren Everdingen slag- en uurwerkinstallatie
- 54 Kerktoren Zijderveld slag- en uurwerkinstallatie
- 55 Kerktoren Schoonrewoerd
- 56 Muziektent Leerdam
- 57 Kerktoren Leerdam
- 58 Kerktoren Tienhoven aan de Lek
- 59 Put de Middelwaard
- 60 Begraafplaats Ameide Oude knekelhuisje
- 61 Kerktoren Kedichem
- 62 Kerktoren Oosterwijk
- 63 Milieustraat met wachthuisje Leerdam
- 64 Stadsmuur en bastion Leerdam
- 65 Stadsmuur fragment Hofplein Vianen
- 66 Stadsmuur Noordzijde Vianen
- 67 Pomp Hofplein Vianen
- 68 Pomp Leerdam
- 69 Pomp Schoonrewoerd
- 70 Pomp Voorstraat Vianen
- 71 Begraafplaats Lexmond berging
- 72 KC hoof en haag
- 73 KC Broekgraaf
- 74 Kinderdagverblijf Maatgraaf 4 Hagestein (zie ook brede school KIJK)
- 75 Brede school "De Bijenkorf"
- 76 Brede school "Het Liesveld"
- 77 Kindcentrum THV 2 (de Maatgraaf)

78	Kindcentrum Het Kristal, De Wilgenhoek
79	Rioolgemaal Lingedijk Kedichem
80	Rioolgemaal De Meent Leerdam
81	Gemeentehuis Leerdam
82	Begraafplaats Kedichem Berging
83	Stadswaag Vianen
84	Woning Dorpstraat 26
85	Garagebox Nes 21
86	Multifunctioneel centrum De Linde
87	Berging Leerdam buurtvereniging Wieltje
88	t Zijtje, zwembad kleedruimten
89	Schuur/loods, Gaasperwaard, (Bosgoed) Vianen
90	Het Dak
91	Complex Bereschot
92	Complex Bereschot
93	Complex Bereschot
94	voormalige "De Wilgenhoek"
95	Onderwijsgebouw Noorderwoerd Schoonrewoerd (klimaap)
96	Bibliotheek Vianen
97	Hertenkamp Vianen
98	Kantoor ABN AMRO gebouw
99	Ambulancepost
100	Gemeentehuis Zederik
101	Gemeentewerf Lexmond
102	Politiebureau Meerkerk
103	Kindcentrum Het Kristal, De Krullebaar
104	Begraafplaats Hagestein Aula
105	Gymzaal West
106	Woning Helsdingse Voorweg 9 Vianen
107	Woning Langeweg 6 Vianen
108	Woning Zederikstraat 7 Vianen
109	Gemeentehuis Vianen
110	Stadsmuur Rondeel Vianen
111	Lekpoort Vianen
112	Stadhuis Ameide
113	Theekoepel Vianen
114	Woning Zuidwal 1 Leerdam
115	Woning Zuidwal 3 Leerdam
116	Woning Zuidwal 5 Leerdam
117	Gemeentewerf Leerdam

- 118 Gemeentewerf Vianen
- 119 Gemeentewerf Meerkerk
- 120 Peuterspeelzaal Klaproos Nieuwland





GEMEENTE  
VIJF  
HEE  
REN  
LAN  
DEN