BEHEERPLAN

onderhoud gemeentelijk vastgoed

Gemeente Eersel | 2026-2030

Financiële onderhoudsopgave 2026-2030
Prijspeil 1 januari 2026

1. Inleiding

De gemeente is eigenaar en beheerder van verschillende gebouwen in de kernen Duizel, Eersel, Knegsel, Vessem, Wintelre en Steensel, die een belangrijke rol vervullen in de lokale samenleving. Denk hierbij aan gemeentehuizen, gemeenschapshuizen, sportaccommodaties, culturele voorzieningen en andere gebouwen met een maatschappelijke functie. Deze gebouwen bieden ruimte aan gemeentelijke dienstverlening, sport, cultuur, ontmoeting en andere activiteiten die bijdragen aan de leefbaarheid en sociale samenhang binnen de gemeente.

Het in stand houden van deze gebouwen vraagt om een planmatige en integrale aanpak. De gemeente wil haar vastgoed op een verantwoorde wijze beheren, waarbij de kwaliteit, veiligheid, functionaliteit en beschikbaarheid van de gebouwen worden gewaarborgd. Tegelijkertijd spelen ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid, wet- en regelgeving, veranderende maatschappelijke behoeften en stijgende onderhouds- en exploitatiekosten een belangrijke rol.

2. Doelstelling beheerplan gemeentelijke gebouwen

Het beheerplan levert een bijdrage aan een verantwoorde en doelmatige financiële huishouding, doordat de onderhouds- en instandhoudingsopgave van de gemeentelijke gebouwen voor meerdere jaren inzichtelijk wordt gemaakt.

Voor de gebouwen zijn afzonderlijke meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) opgesteld. De MJOP's geven per object inzicht in de technische staat, de geplande onderhoudswerkzaamheden en de daarbij behorende kosten. Dit beheerplan bundelt deze afzonderlijke plannen tot één overzicht voor de periode 2026-2030, zodat dit opgenomen kan worden in de financiële paragraaf onderhoud kapitaalgoederen (conform BBV). Het beheerplan heeft een doorkijk van 5 jaar. Omdat het huidige jaar, 2026 niet verwerkt is in een beheerplan heeft dit beheerplan startjaar 2026.

De MJOP's vormen de technische en financiële basis van dit beheerplan. Het beheerplan vervangt de afzonderlijke MJOP's niet. Bij de jaarlijkse voorbereiding en uitvoering blijft het object specifieke MJOP leidend voor de exacte scope en het uitvoeringsmoment.

Het plan is een samenvatting van de afzonderlijke MJOP's. Het maakt zichtbaar welke planmatige onderhoudsuitgaven in de periode 2026-2030 worden verwacht, hoe deze over de jaren en de verschillende kernen zijn verdeeld en waar zich financiële pieken voordoen. Hiermee vormt het beheerplan een basis voor de jaarlijkse programmering en de financiële vertaling van het gebouwonderhoud.

De opgenomen jaarplanning is niet statisch. Voorafgaand aan de uitvoering wordt beoordeeld of werkzaamheden op basis van de actuele technische staat daadwerkelijk in het geplande jaar moeten worden uitgevoerd of verantwoord kunnen worden verschoven.

3. Overzicht gemeentelijke gebouwen

Het beheerplan omvat circa 50 objecten, verdeeld over de zes kernen Duizel, Eersel, Knegsel, Vessem, Wintelre en Steensel.

Niet alle opgenomen gebouwen zijn volledig in eigendom of beheer van de gemeente. Bij een aantal objecten heeft de gemeentelijke onderhoudsverantwoordelijkheid betrekking op specifieke gebouwdelen. In het eerder vastgestelde accommodatiebeleid staat dat clubs/verenigingen kunnen kiezen voor privatisering. Dit houdt o.a. in dat zij zelf verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van het gebouw.
De financiële onderhoudsopgave in dit beheerplan sluit aan op deze eigendoms- en beheergrenzen. De opgenomen bedragen hebben daardoor niet in alle gevallen betrekking op het volledige gebouw.

Kern	Object	Adres
Duizel	Tennis Duizel	Meer 11, Duizel
	Voetbal Duizel	Meer 15, Duizel
	Scouting Duizel	Domineestraat 14, Duizel
	Gymzaal Duizel	Smitseind 35a, Duizel
	MFA De Smis	Smitseind 33a + 35, Duizel
	Kinderopvang Duizel	Smitseind 35, Duizel
	Berging bij voetbal	Meer 15, Duizel
	Toren Duizel	Smidseind 38, Duizel
	Kiosk Duizel	Smitseind, Duizel
Eersel	Atletiek Eersel	Postelseweg 74, Eersel
	Voetbal Eersel	Postelseweg 70, Eersel
	Hockey Eersel / TWC de contente	Postelseweg 72, Eersel
	Berging bij Hockey Eersel	Postelseweg 72, Eersel
	Tennis Eersel	Mortel 6, Eersel
	Scouting Eersel – Blokhut De Zwerm 1	Rosheuvel 12, Eersel
	Scouting Eersel – Blokhut De Zwerm 2	Rosheuvel 14, Eersel
	SCC De Muzenval	Dijk 7, Eersel
	Sporthal De Kraanvogel	Hoolstraat 34, Eersel
	Art4U / JAM Sjelter	Kerkstraat 27a, Eersel
	Gemeentewerf Eersel	Hertstraat 31, Eersel
	Kinderopvang Pankenstraat Eersel	Pankenstraat 5, Eersel
	Gemeentehuis Eersel	Dijk 15, Eersel
	OBS 't Busseltje / kinderopvang / Zuidzorg	Berkakkers 1a, Eersel
	Brandweer Eersel	Dalemsedijk 1, Eersel
	Carillon Eersel	Markt, Eersel
	Markt 29 (voormalig bieb)	Markt 29, Eersel
	Kiosk Eersel	Markt, Eersel
	Streek-/kempenmuseum Eersel (op basis van oud MJOP)	Kapelweg 2, Eersel
	Milieustraat Eersel	Meerheide 1, Eersel
	Zwembad De Albatros Eersel	De Vonder 21, Eersel
	Biss. Rythoviusweg 18 Eersel	Bisschop Rythoviusweg 18, Eersel
Knegsel	Korfbal Knegsel	Breemakkerweg 2, Knegsel
	Tennis Knegsel	Breemakkerweg 2c, Knegsel
	Voetbal Knegsel	Breemakkerweg 1a, Knegsel
	MFA De Leenhoef Knegsel	Steenselseweg 8A, Knegsel
Vessem	Voetbal & Korfbal Vessem	Jan Smuldersstraat 54, Vessem
	D'n Boogerd Vessem	Servatiusstraat 6, Vessem
	Brandweer Vessem	Wilhelminalaan 44, Vessem
	Woning Vessem	Putterstraat 49, Vessem
	Tandarts Vessem	Servatiusstraat 4a, Vessem
	Jeugdhuis de spil Vessem	Kerkberg 3, Vessem
Wintelre	Tennis, Korfbal en voormalig KPJ Wintelre	Oostelbeersedijk 3, Wintelre
	Voetbal Wintelre	Merenweg 2, Wintelre
	MFA De Rosdoek Wintelre	Kerkstraat 10, Wintelre
	Bosschuur De Meren Wintelre	Merenweg 2A, Wintelre
	Jeugdhuis de klink Wintelre	Bremveld 10, Wintelre
Steensel	Voetbal/voormalig korfbal Steensel	Knegselseweg 20, Steensel
	Berging bij voetbal	Knegselseweg 20, Steensel
	Tennis Steensel	Knegselseweg 24, Steensel
	Scouting Steensel	Zandstraat 5, Steensel
	Gymzaal Steensel	Hoogeind 2, Steensel
	Höllekes wordt kerk Steensel	Korte Kerkstraat 7a, Steensel

Kern	Object	Adres
	Toren Steensel	Kerkdreef 9, Steensel

4. Meerjarenonderhoudsplanning

De meerjarenonderhoudsplanning is gebaseerd op de afzonderlijke MJOP's van de gemeentelijke gebouwen. Deze geven inzicht in de verwachte onderhoudswerkzaamheden, het geplande uitvoeringsmoment en de bijbehorende kosten.

De opgenomen planning vormt het uitgangspunt voor de uitvoering. Voorafgaand aan ieder uitvoeringsjaar wordt beoordeeld of werkzaamheden op basis van de actuele technische staat daadwerkelijk noodzakelijk zijn of verantwoord kunnen worden verschoven. Hierdoor kan de feitelijke uitvoering afwijken van de oorspronkelijke jaarplanning.

4.1 Afbakening van de onderhoudsopgave

De financiële onderhoudsopgave in dit beheerplan bestaat uit de werkzaamheden en vervangingen die in de aangeleverde MJOP's zijn begroot. Verbetermaatregelen die niet in de MJOP's zijn opgenomen, maken geen onderdeel uit van deze onderhoudsopgave.

In diverse MJOP's is expliciet aangegeven dat het plan is gericht op het in stand houden van de huidige staat van het gebouw, zonder aanvullende verbetermaatregelen.

Verduurzaming en functionele verbeteringen vragen daarom om een afzonderlijke afweging. Wanneer onderhoud en verduurzaming logisch kunnen worden gecombineerd of als 1 op 1 vervanging niet mogelijk is, kan dit bij de jaarlijkse voorbereiding worden betrokken. Aanvullende investeringen maken pas onderdeel uit van de onderhoudsopgave wanneer hierover afzonderlijk wordt besloten of wanneer deze in een geactualiseerd MJOP worden opgenomen.

5. Financiën

Omdat de onderhoudsuitgaven niet gelijkmatig over de jaren zijn verdeeld, is voor het geplande onderhoud een onderhoudsvoorziening gevormd.

De onderhoudsvoorziening heeft als functie om de kosten van groot onderhoud aan gemeentelijke gebouwen gelijkmatig over meerdere jaren te verdelen. Op basis van het gebouwenbeheerplan wordt jaarlijks een bedrag aan de voorziening toegevoegd. Wanneer het geplande groot onderhoud wordt uitgevoerd, worden de kosten ten laste van de voorziening gebracht.

Hierdoor worden grote schommelingen in de jaarlijkse begrotingslasten beperkt en kan de gemeente het noodzakelijke onderhoud planmatig en financieel verantwoord uitvoeren.

5.1 financiële uitgangspunten

Voor een eenduidige financiële vergelijking zijn de bedragen uit de verschillende MJOP's op hetzelfde prijspeil gebracht, namelijk 1 januari 2026. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Alle bedragen zijn exclusief btw;
- Het gehanteerde prijspeil is 1 januari 2026. Voor de jaren 2027 tot en met 2030 is geen aanvullende indexering toegepast.
- MJOP's met prijspeil 1 januari 2025 zijn met 5,6% geïndexeerd naar prijspeil 1 januari 2026*;
- Voor Jeugdhuis De Spil in Vessem en Jeugdhuis De Klink in Wintelre zijn oudere meerjarenonderhoudsplannen beschikbaar. Deze plannen hebben prijspeil 2012 en bevatten een onderhoudsplanning tot en met 2026. Voor 2026 zijn de in de betreffende jaarplanning opgenomen onderhoudsbedragen als uitgangspunt genomen. Voor de periode 2027-2030 is aangesloten bij de in deze

onderhoudsplannen opgenomen onderhouds- en vervangingscycli. De bedragen zijn omgerekend naar prijspeil 1 januari 2026 en exclusief btw;
- MJOP's met prijspeil 1 januari 2026 zijn ongewijzigd overgenomen;
- Aan de onderhoudsbedragen uit de MJOP's is een opslag van 8% toegevoegd voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden. Bij het zwembad is dit 10% omdat dit in de huur- en exploitatieovereenkomst is opgenomen;

** Bron indexering: CBS, Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2021=100. Bouwkosten totaal: januari 2025 = 120,4; januari 2026 = 127,1. De hieruit berekende stijging bedraagt circa 5,6%.*

5.2. Financiële onderhoudsopgave 2026-2030

De totale geraamde planmatige onderhoudsopgave voor de periode 2026-2030 bedraagt € 3.727.621 exclusief btw, prijspeil 1 januari 2026, inclusief de toegepaste opslag van 8% (en 10% zwembad) voor voorbereiding en toezicht. De onderhoudsuitgaven zijn niet gelijkmatig over de jaren verdeeld. In de voorziening per gebouw wordt per jaar een gemiddeld bedrag over een periode van 10 jaar gereserveerd.

5.3 Onderhoudsopgave per jaar

Jaar	Onderhoudsopgave	Aandeel
2026	€ 337.904	9,1%
2027	€ 966.914	25,9%
2028	€ 929.370	24,9%
2029	€ 744.167	20,0%
2030	€ 749.266	20,1%
Totaal	**€ 3.727.621**	**100,0%**

Bedragen exclusief btw, prijspeil 1 januari 2026, inclusief 8% opslag voor voorbereiding en toezicht.

De grootste onderhoudsopgave ligt in 2027 met € 966.914. Ook in de daaropvolgende jaren blijft de onderhoudsopgave aanzienlijk. De bedragen moeten worden gelezen als een meerjarige planning, waarbij de feitelijke uitvoering jaarlijks wordt afgestemd op de actuele technische staat van de gebouwen. Dit komt neer op gemiddeld € 745.524 per jaar.

5.4 Onderhoudsopgave per kern

Kern	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Duizel	€ 14.737	€ 36.352	€ 107.813	€ 53.201	€ 92.972	€ 305.075
Eersel	€ 205.762	€ 726.381	€ 439.200	€ 427.023	€ 449.286	€ 2.247.652
Knegsel	€ 10.280	€ 47.629	€ 122.200	€ 67.875	€ 32.911	€ 280.895
Vessem	€ 47.835	€ 59.435	€ 156.166	€ 29.491	€ 46.142	€ 339.069
Wintelre	€ 15.911	€ 30.777	€ 26.816	€ 121.444	€ 59.799	€ 254.747
Steensel	€ 43.379	€ 66.340	€ 77.175	€ 45.133	€ 68.156	€ 300.183

Kern	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Totaal gemeente Eersel	**€ 337.904**	**€ 966.914**	**€ 929.370**	**€ 744.167**	**€ 749.266**	**€ 3.727.621**

Bedragen exclusief btw, prijspeil 1 januari 2026. Bedragen uit MJOP's met prijspeil 1 januari 2025 zijn met 5,6% geïndexeerd. Vervolgens is 8% opslag voor voorbereiding en toezicht toegepast.

De kern Eersel vertegenwoordigt het grootste deel van de totale onderhoudsopgave. Dit hangt samen met zowel het aantal gebouwen als de omvang van enkele grotere objecten. Ook in de overige kernen kunnen in afzonderlijke jaren duidelijke onderhoudspieken optreden.

5.5 Onderhoudsopgave per gebouwcategorie

Categorie	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Buitensportaccommodaties	€ 44.799	€ 70.736	€ 90.009	€ 64.506	€ 102.002	€ 372.052
Binnensportaccommodaties	€ 4.546	€ 181.284	€ 158.391	€ 189.702	€ 205.334	€ 739.257
Sociaal-culturele accommodaties	€ 88.233	€ 200.944	€ 315.722	€ 294.977	€ 237.760	€ 1.137.636
Onderwijs en kinderopvang	€ 13.057	€ 21.547	€ 40.778	€ 11.152	€ 13.005	€ 99.539
Gemeentelijke huisvesting en bedrijfsvoering	€ 122.580	€ 383.731	€ 174.085	€ 119.064	€ 77.107	€ 876.567
Veiligheid en hulpdiensten	€ 22.657	€ 38.108	€ 4.415	€ 7.254	€ 26.063	€ 98.497
Cultuur en erfgoed	€ 17.061	€ 14.173	€ 14.147	€ 27.753	€ 62.313	€ 135.447
Overige gebouwen	€ 24.971	€ 56.391	€ 131.823	€ 29.759	€ 25.682	€ 268.626
Totaal gemeente Eersel	**€ 337.904**	**€ 966.914**	**€ 929.370**	**€ 744.167**	**€ 749.266**	**€ 3.727.621**

Bedragen exclusief btw, prijspeil 1 januari 2026. Bedragen uit MJOP's met prijspeil 1 januari 2025 zijn met 5,6% geïndexeerd. Vervolgens is 8% - 10% opslag voor voorbereiding en toezicht toegepast.

De verdeling per gebouwcategorie geeft inzicht in de aard van de verwachte onderhoudsopgave. De daadwerkelijke uitvoering wordt jaarlijks bepaald op basis van de actuele technische staat en de beschikbare financiële middelen.

5.6. Financiële vertaling

De financiële onderhoudsopgave uit de MJOP's vormt de basis voor de meerjarige financiële planning van het gebouwonderhoud. Omdat de geplande uitgaven per jaar sterk fluctueren, moet de onderhoudsopgave als geheel worden betrokken bij de begrotingsvoorbereiding en de jaarlijkse programmering.

De wijze waarop de onderhoudsopgave financieel binnen de gemeentelijke begroting wordt verwerkt, dient aan te sluiten op de voor de gemeente Eersel geldende financiële uitgangspunten en begrotingssystematiek.

6. Jaarlijkse uitvoering en actualisatie

De afzonderlijke MJOP's bevatten de technische onderbouwing en object specifieke aandachtspunten voor de uitvoering. Voorafgaand aan ieder uitvoeringsjaar worden de geplande werkzaamheden getoetst aan de actuele technische staat van de gebouwen. Waar nodig wordt de planning hierop aangepast.

Hiermee blijft de onderhoudsplanning actueel en kan worden gestuurd op zowel de technische instandhouding van de gebouwen als de meerjarige financiële opgave.

Bijlage 1. Toegepaste indexering en opslag

Voor de onderstaande MJOP-objecten is prijspeil 1 januari 2025 gehanteerd en is in dit beheerplan een indexering van 5,6% naar prijspeil 1 januari 2026 toegepast:

- Tennis Duizel
- Voetbal Duizel
- Scouting Duizel
- Gymzaal Duizel
- MFA De Smis
- Tennis Knegsel
- Korfbal Knegsel
- Voetbal Knegsel
- Voetbal & Korfbal Vessem
- Tennis, Korfbal en KPJ Wintelre
- Voetbal Wintelre
- Voetbal Steensel
- Tennis Steensel
- Scouting Steensel

Voor de onderstaande MJOP-objecten was het prijspeil 2012 en is in dit beheerplan geïndexeerd naar prijspeil 1 januari 2026 toegepast:

- Jeugdhuis De Spil Vessem
- Jeugdhuis De Klink Wintelre

De overige in dit beheerplan verwerkte MJOP-bedragen zijn op prijspeil 1 januari 2026 opgenomen en zijn niet aanvullend geïndexeerd, omdat deze al prijspeil 2026 hadden.

Aan de onderhoudsbedragen is een opslag van 8% toegevoegd voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden. Bij vastgoed- en verduurzamingsprojecten wordt voor dergelijke werkzaamheden regelmatig een opslag van circa 5% tot 15% van de bouwsom gehanteerd, afhankelijk van de projectomvang en complexiteit. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen verduurzamingsmaatregelen wordt 8% als realistisch en marktconform beschouwd.

Bron indexering: CBS, Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2021=100. Bouwkosten totaal: januari 2025 = 120,4; januari 2026 = 127,1. De hieruit berekende stijging bedraagt circa 5,6%.