Bijlage C – Begrippenlijst

In dit beheerplan staan begrippen die niet voor iedereen dagelijkse kost zijn. Hieronder staan ze op alfabetische volgorde, met een korte uitleg in gewone taal.

Begrip	Uitleg
Achterstallig onderhoud	Onderhoud dat niet op tijd is uitgevoerd. Het gebouw is daardoor in slechtere staat dan afgesproken. Herstel achteraf is bijna altijd duurder dan onderhoud dat op tijd gebeurt.
Activeren	Een investering op de balans zetten en de kosten ervan over meerdere jaren verdelen (afschrijven). Dit gebeurt bij nieuwbouw en bij het volledig vervangen van een gebouw of installatie.
Afstoten	Een gebouw uit gemeentelijk bezit halen, bijvoorbeeld door verkoop, overdracht of sloop.
Arbowetgeving	Wetgeving met eisen voor veilige en gezonde arbeidsomstandigheden. Die eisen gelden ook voor de gebouwen waarin medewerkers werken.
Basisbeeld	De doorrekening waarin alle gebouwen de volledige looptijd van het plan volledig planmatig worden onderhouden, zonder aanvullende bestuurlijke keuzes. Dit is het technische vertrekpunt, geen beleidskeuze.
BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten)	De landelijke regels voor hoe gemeenten hun begroting en jaarrekening opstellen. Het BBV stelt onder andere eisen aan het onderhoud van gebouwen en aan de onderhoudsvoorziening.
Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving)	De landelijke regels voor de veiligheid en de technische staat van gebouwen. Sinds 2024 de opvolger van het Bouwbesluit.
Beheerkader	De vastgestelde visie van de gemeente op het bezitten en beheren van vastgoed: wanneer bezit de gemeente wel of geen gebouw, en met welk doel.
Beleidsarm	Een berekening zonder nieuwe bestuurlijke keuzes. Er wordt gerekend alsof alles blijft zoals het nu is.
BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen)	De wettelijke energie-eisen waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen.
Bruto vloeroppervlak (bvo)	De totale oppervlakte van alle vloeren van een gebouw, gemeten aan de buitenkant van de muren. Wordt gebruikt om de omvang van gebouwen en van de portefeuille te vergelijken.
BTW-verrekening	Betaalde BTW terugvragen bij de Belastingdienst. Dit kan alleen bij activiteiten die met BTW belast zijn.
Circulariteit	Zo bouwen en onderhouden dat materialen later opnieuw gebruikt kunnen worden en er zo min mogelijk afval ontstaat.

<table>
<tr><th>Begrip</th><th>Uitleg</th></tr>
<tr><td>Conditiescore</td><td>Een cijfer van 1 tot 6 dat aangeeft in welke technische staat een gebouwonderdeel verkeert. 1 is uitstekend, 6 is technisch rijp voor sloop. De score wordt bepaald volgens de landelijke norm NEN 2767.

<table>
<tr><th>Score</th><th>NEN 2767</th><th>Toelichting</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Uitstekend</td><td>Nieuw of als nieuw. Geen gebreken.</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Goed</td><td>Beginnende slijtage, maar nog niets aan de hand.</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Redelijk</td><td>Zichtbare slijtage. Werkt naar behoren, onderhoud komt in beeld.</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Matig</td><td>Slijtage zet door. Storingen nemen toe, ingrijpen wordt urgent.</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Slecht</td><td>Vergaande veroudering. Onderdeel functioneert niet meer goed.</td></tr>
<tr><td>6</td><td>Zeer slecht</td><td>Einde levensduur. Alleen vervanging helpt nog.</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Correctief onderhoud</td><td>Onderhoud naar aanleiding van een storing, melding of schade. Dit onderhoud is niet vooraf gepland.</td></tr>
<tr><td>Doelmatigheid</td><td>Het beoogde resultaat bereiken tegen zo laag mogelijke kosten. Anders gezegd: niet meer kwaliteit betalen dan nodig is.</td></tr>
<tr><td>Doeltreffendheid</td><td>De mate waarin het beoogde doel ook echt wordt bereikt. Bij vastgoed: draagt het gebouw daadwerkelijk bij aan de functie waarvoor het bedoeld is.</td></tr>
<tr><td>Dotatie</td><td>Het bedrag dat de gemeente jaarlijks in de onderhoudsvoorziening stort om toekomstig groot onderhoud te kunnen betalen.</td></tr>
<tr><td>Egaliseren</td><td>Kosten die per jaar sterk verschillen gelijkmatig over de jaren verdelen, zodat de begroting niet schommelt.</td></tr>
<tr><td>Energiebesparingsplicht</td><td>De verplichting om energiebesparende maatregelen te treffen die zich binnen vijf jaar terugverdienen. Deze plicht geldt voor locaties met een hoog energieverbruik.</td></tr>
<tr><td>Energielabel</td><td>Een label van A tot G dat aangeeft hoe energiezuinig een gebouw is. Bij verkoop, verhuur of oplevering is een geldig label verplicht.</td></tr>
<tr><td>Exploitatie</td><td>De jaarlijkse kosten en opbrengsten van een gebouw, zoals energie, verzekering, belastingen, klein onderhoud en huur. Deze lopen via de gewone begroting.</td></tr>
<tr><td>Groot onderhoud</td><td>Grote, planbare ingrepen die eens in de zoveel jaar terugkomen, zoals het vervangen van een dak, gevel of installatie. Wordt betaald uit de onderhoudsvoorziening.</td></tr>
<tr><td>Herbestemming</td><td>Een gebouw een andere functie geven dan die waarvoor het oorspronkelijk is gebouwd.</td></tr>
<tr><td>Herontwikkeling</td><td>Een locatie opnieuw inrichten of bebouwen, bijvoorbeeld door sloop en nieuwbouw met een andere functie.</td></tr>
<tr><td>IHP (Integraal Huisvestingsplan Onderwijs)</td><td>Het plan waarin de gemeente en de schoolbesturen afspraken maken over schoolgebouwen. Onderhoud en verduurzaming van schoolgebouwen lopen via dit plan en niet via dit beheerplan.</td></tr>
<tr><td>Instandhouding</td><td>Een gebouw in de staat houden die past bij de functie. Het gaat om behouden, niet om verbeteren of uitbreiden.</td></tr>
<tr><td>Investering</td><td>Een uitgave voor iets dat meerdere jaren meegaat, zoals nieuwbouw of een volledige vervanging. Een investering wordt niet in één keer uit de begroting betaald, maar over de jaren afgeschreven.</td></tr>
<tr><td>Kapitaalgoederen</td><td>Bezittingen die de gemeente langdurig gebruikt, zoals gebouwen, wegen, riolering en groen.</td></tr>
</table>

Begrip	Uitleg
Kernportefeuille	De gebouwen die de gemeente duurzaam in eigendom houdt, omdat zij een blijvende maatschappelijke of bestuurlijke functie hebben.
Klein onderhoud	Het jaarlijks terugkerende onderhoud, zoals servicecontracten voor installaties, kleine reparaties en periodieke inspecties. Wordt betaald uit de exploitatie.
Kostprijsverhogende BTW	BTW die de gemeente betaalt en niet kan terugvragen. Deze BTW hoort daarmee bij de kosten van het gebouw.
Leegstandsbeheer	Het beheer van een gebouw dat leegstaat. Er gebeurt alleen wat nodig is voor de veiligheid en om schade te voorkomen.
Maatschappelijk vastgoed	Gebouwen die worden gebruikt voor publieke doelen, zoals sport, cultuur, welzijn, onderwijs en dienstverlening.
MJOP (meerjarenonderhoudsplan)	Een overzicht per gebouw van het onderhoud dat de komende jaren nodig is en wat dat kost. Vormt de basis voor de hoogte van de dotatie. In dit plan ook aangeduid als onderhoudsplan.
NEN 2767	De landelijke norm om de technische staat van een gebouw objectief te meten. Zie ook: conditiescore.
Nulmeting	Een eerste inspectie van een nieuw of net opgeleverd gebouw. Hiermee wordt vastgelegd wat de staat is en welk onderhoud in de toekomst nodig zal zijn.
Onderhoudsvoorziening	Een spaarpot op de balans waaruit het groot onderhoud wordt betaald. Jaarlijks wordt er geld in gestort (de dotatie) en het uitgevoerde onderhoud wordt eruit betaald. Het saldo mag niet negatief worden.
P&C-cyclus (planning en control)	De vaste jaarlijkse ronde van begroting, tussentijdse rapportages en jaarrekening waarmee de raad stuurt en controleert.
Paris Proof	Een landelijke norm voor het maximale energieverbruik van een gebouw. Een gebouw dat hieraan voldoet, past bij de klimaatafspraken van Parijs.
Planmatig onderhoud	Onderhoud dat vooraf is gepland op basis van het onderhoudsplan, in plaats van onderhoud dat pas wordt uitgevoerd als er iets kapot is.
Prijspeil	Het jaar waarvan de prijzen zijn gebruikt in een berekening. Wordt het werk later uitgevoerd, dan moeten de bedragen worden geïndexeerd.
Reserve	Geld dat de gemeente apart heeft gezet en waarvoor de raad de bestemming nog kan bepalen. Dit verschilt van een voorziening, die bedoeld is voor een verplichting die al vaststaat.
Scenario	Een doorrekening van wat een bepaalde keuze financieel betekent. In dit beheerplan zijn twee scenario's uitgewerkt.
SPUK (Specifieke Uitkering Stimulering Sport)	Een landelijke regeling waarmee gemeenten een deel van de BTW op sportaccommodaties vergoed krijgen. De regeling moet elk jaar opnieuw worden aangevraagd en kent een landelijk maximum.
SportBV	De gemeentelijke sportorganisatie die de gemeente wil oprichten voor het beheer en de exploitatie van de sportaccommodaties.
Structureel	Blijvend, elk jaar terugkerend. Het tegenovergestelde is incidenteel: eenmalig.
Terugverdientijd	Het aantal jaren dat nodig is om een investering terug te verdienen met de besparing die zij oplevert.
Tijdelijk bezit	Gebouwen die op termijn worden verkocht, gesloopt of herontwikkeld, of waarvan de toekomst nog niet vaststaat. Deze gebouwen krijgen alleen het onderhoud dat nodig is voor de veiligheid en voor wet- en regelgeving.
Transformatie	Een gebouw verbouwen voor een nieuwe functie, bijvoorbeeld een oud gemeentehuis dat woningen wordt.

Begrip	Uitleg
Vastgoedportefeuille	Alle gebouwen en objecten die de gemeente in bezit heeft.
Verduurzaming	Maatregelen die het energieverbruik en de CO_2-uitstoot van een gebouw verlagen, zoals isolatie, zonnepanelen of een warmtepomp.
VvE (vereniging van eigenaren)	Het samenwerkingsverband van de eigenaren van een gebouw met meerdere eigenaren. De VvE regelt het onderhoud van de gedeelde delen.
Zorgplicht	De wettelijke plicht van de eigenaar om ervoor te zorgen dat een gebouw veilig is en veilig kan worden gebruikt.