



# Gebouwenbeheerplan Gemeente Goirle 2017 t/m 2026

## Inhoudsopgave

1 Samenvatting .....	3
2 Inleiding .....	4
2.1 Achtergrond en doelen .....	4
2.2 Leeswijzer .....	4
3 Inventarisatie .....	5
3.1 Algemeen .....	5
3.2. Kwantitatieve gegevens .....	5
3.2.1 Vaste gebouwen .....	5
3.2.2 Tijdelijke en leegstaande gebouwen .....	5
3.2.3 Schoolgebouwen .....	6
3.3. Kwalitatieve gegevens .....	6
3.3.1 Kwaliteit vaste gebouwen .....	6
3.3.2 Kwaliteit tijdelijke en leegstaande gebouwen .....	6
3.3.3 Kwaliteit schoolgebouwen .....	6
4 Van normatief onderhoud naar „veilig en heel“ .....	7
4.1 Historie vaste gemeentelijke gebouwen .....	7
4.2 Beleid „veilig en heel“ .....	7
4.3 Uitgangspunten beheer .....	7
4.3.1 Wettelijke kaders .....	7
4.3.2 Functionaliteit .....	7
5 Het nieuwe beheer van vaste gemeentelijke gebouwen .....	8
5.1 Algemeen .....	8
5.2 Werkpakket .....	8
5.3 Kostenopbouw .....	9
6 Financiële onderhoudsbehoefte .....	10
6.1 Algemeen .....	10
6.2 Uitgangspunten .....	10
6.3 Jaarlijkse onderhoudskosten vaste gemeentelijke gebouwen .....	10
6.4 Jaarlijkse onderhoudskosten scholen en gymzalen .....	10
7 Risicoparagraaf .....	12
Bijlage 1: Overzicht vaste gemeentelijke panden 2017 .....	13
Bijlage 2: Overzicht leegstaande panden 2017 .....	13
Bijlage 3: Overzicht panden zonder onderhoudsverplichting 2017 .....	14
Bijlage 4: Overzicht schoolgebouwen en gymzalen 2017 .....	14
Bijlage 5: Overzicht bouwkundige hoofdelementen werkpakket .....	15
Bijlage 6: Overzicht wettelijke kaders .....	16
Bijlage 7: Overzicht jaarlijkse onderhoudskosten .....	17

## 1 Samenvatting

De gemeente Goirle bezit momenteel 53 gebouwen. Dit vastgoed moet goed worden beheerd. In dit beheerplan staat hoe we dit vanaf 2017 gaan doen. Hierbij is rekening gehouden met onderhoudservaringen uit het verleden, de functionaliteit van een gebouw, de onderhoudsstaat van een gebouw en de gemaakte keuzes met betrekking tot het gebruik. Met deze wetenschap, de actuele ontwikkelingen, de verplichtingen vanuit de wetgeving in het (gebouwen)beheer en de taakstellende bezuinigingen van de laatste jaren is volgens de visie in het beleidsplan Onderhoud Gebouwen 2017 t/m 2026 een nieuwe strategie bepaald. Dit was vooral nodig omdat de beschikbare budgetten en het beleid/beheer niet meer met elkaar in balans waren. De onderhoudstrategie is erop gebaseerd dat een gebouw „veilig en heel“ moet zijn en dat kapitaalsvernietiging wordt voorkomen.

Dit beheerplan geeft inzicht in hoe deze strategie tot stand kwam, de gehanteerde uitgangspunten en berekeningen en het laat zien hoe de onderhoudsbehoefte er in tijd en middelen uitziet. Deze onderhoudsbehoefte past niet binnen de in de begroting beschikbare budgetten. Bij bepaalde vervangingen zullen de aspecten duurzaamheid en inclusie worden meegenomen.

## 2 Inleiding

### 2.1 Achtergrond en doelen

De gemeente Goirle bezit op dit moment 50 gebouwen. Een deel hiervan bestaat uit „vaste“ gemeentelijke gebouwen. Dit zijn gebouwen waarin de gemeentelijke organisatie is gehuisvest en de gebouwen die worden verhuurd aan maatschappelijke-, sport- en welzijnsorganisaties. Een ander deel bestaat uit de onderwijsgebouwen en gymzalen. De strategische uitgangspunten die voor deze gebouwen worden gehanteerd, zijn met name vastgelegd in de nota Back to Basics. Dit beheerplan gaat dus niet over de functies die gebouwen vervullen. Dit beheerplan gaat over het beheer en onderhoud van de betreffende gebouwen. Als vanuit beleid aanpassingen noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld als uitwerking van het nader te behandelen Inclusiebeleid, dan is hiermee geen rekening gehouden binnen de financiële ruimte van dit beheerplan.

Het overige deel betreft gebouwen die met het oog op toekomstige ontwikkelingen door de gemeente zijn aangekocht, de zogenaamde strategische (tijdelijke) panden. Deze categorie is een variatie van onder andere woonhuizen, winkels, bedrijfshallen en kantoorpanden.

De schoolgebouwen hebben een aparte status binnen dit beheerplan. Zij vallen onder het beheer van de onderwijsbesturen, met uitzondering van een gedeelte van de kindfuncties van de kindcentra de Vonder en Kameleon en de gymzaal in kindcentrum de Vonder. Hierover zijn in de beheersplannen van deze kindcentra en in de huurovereenkomsten met de kinderopvangorganisaties separate afspraken gemaakt.

In de bijlagen 1, 2 en 3 is een overzicht van de genoemde gebouwen weergegeven.

De afgelopen jaren zijn er diverse bezuinigingen doorgevoerd op de budgetten voor het gebouwenonderhoud. Zo ontstond een situatie waarin budget en beleid/beheer niet meer gelijk oplopen. Dit beheerplan heeft onder meer tot doel om dit weer in balans te brengen.

Het plan geeft een beeld van de financiële middelen (zie bijlage 7) die nodig zijn om de gemeentelijke gebouwen in een verantwoorde conditie te houden en hoe dit gebeurt. De wettelijke kaders (zie bijlage 6) zijn randvoorwaarden en we hanteren hierbij het beleidsuitgangspunt „veilig en heel“. Dit betekent dat wij effectief en efficiënt exploiteren.

### 2.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bevat een samenvatting van het plan.

Hoofdstuk 2 beschrijft de achtergronden en bevat een leeswijzer.

Hoofdstuk 3 bevat de inventarisatie.

Hoofdstuk 4 beschrijft de overgang naar een nieuwe onderhoudsstrategie.

Hoofdstuk 5 beschrijft de opzet van het nieuwe beheer.

Hoofdstuk 6 beschrijft de financiële onderhoudsbehoefte.

Hoofdstuk 7 beschrijft de risico's en aandachtspunten.

## 3 Inventarisatie

### 3.1 Algemeen

Om gebouwen goed te beheren is een compleet beeld van de onderhoudsstaat noodzakelijk. Vanwege een nieuw beleidsplan met nieuwe inzichten en de keuze voor een ander onderhoudsniveau is dit beheerplan opgesteld.

### 3.2 Kwantitatieve gegevens

De gemeente Goirle bezit momenteel zo'n 53 gebouwen en heeft de verplichting deze goed te beheren. Een uitzondering hierop zijn de schoolgebouwen. Deze worden door de schoolbesturen beheerd, (zie opmerkingen einde 1<sup>e</sup> alinea pagina 4).

In tabel 1 is de categorisering van de gemeentelijke gebouwen in aantallen en percentages weergegeven.

Gebouwcategorie	Categorie	Aantal	Percentage
Vaste gemeentelijke panden:			
Welzijn- en maatschappelijke gebouwen	1	13	24%
Binnensportaccommodaties	2	2	4%
Buitensportaccommodaties	3	12	23%
Overheidsgebouwen/dienstgebouwen	4	3	6%
Molens	5	2	4%
Overig (monumenten, aula's, objecten etc.)	6	5	9%
Lege Panden	7	2	4%
Scholen	8	10	19%
Gymzalen (scholen)	9	4	7%
<b>TOTAAL</b>		50	100%

#### 3.2.1 Vaste gebouwen

Per 1 september telde het gebouwenbestand van de gemeente Goirle 53 vaste gebouwen. Een overzicht van deze panden staat in bijlage 1.

#### 3.2.2 Tijdelijke en leegstaande gebouwen

De gemeente bezit geen panden (peildatum 1 september 2016) voor strategische doeleinden om gewenste ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken.

Leegstaand vastgoed is een geliefd doelwit voor vandalisme, inbraak, kraak of brandstichting, daarom wordt het leegstaande kantoorpand op het industrieterrein „om niet“ gebruikt. Hierbij geldt een gebruikersovereenkomst tussen de verhuurder en de huurder. De benodigde energiecontracten lopen rechtstreeks via de bewoner/gebruiker van het pand.

Een overzicht van deze panden staat in bijlage 2.

### **3.2.3 Schoolgebouwen**

De gemeente Goirle heeft 5 basisscholen en 1 gymzaal in juridisch eigendom. Daarnaast heeft de gemeente één school voor Voortgezet Onderwijs (VO) inclusief 3 gymzalen in economisch eigendom. Het groot onderhoud en de aanpassing van de VO-school en gymzalen zijn sinds 1 januari 2005 de verantwoordelijkheid van het schoolbestuur en worden daardoor in dit beheerplan buiten beschouwing gelaten.

Bij de schoolgebouwen wordt onderscheid gemaakt tussen het juridische eigendom (schoolbestuur) en het economisch eigendom (claimrecht). Er is sprake van claimrecht als er op verzoek van het schoolbestuur een gemeentelijk besluit wordt genomen om een onderwijsgebouw aan de onderwijsbestemming geheel of gedeeltelijk te onttrekken. Dit gebouw valt dan „om niet“ terug aan de gemeente.

**Per 1 januari 2015** is er geen rol meer voor de gemeente voor wat betreft het groot onderhoud en aanpassing van schoolgebouwen in het basisonderwijs omdat de onderhoudsgelden voortaan door het ministerie van onderwijs rechtstreeks aan de schoolbesturen worden overgemaakt. Dit geldt echter niet voor de gymzalen in het basisonderwijs, hiervoor blijft de huidige regeling vooralsnog bestaan.

### **3.3 Kwalitatieve gegevens**

Om de staat van onderhoud van de vaste gemeentelijke gebouwen te kunnen bepalen, voert de gemeente regelmatig visuele inspecties uit.

#### **3.3.1 Kwaliteit vaste gebouwen**

De staat van de vaste gemeentelijke gebouwen is over het algemeen goed. Er is licht sprake van achterstallig onderhoud.

Bij sommige vaste gebouwen wordt al langere tijd geen planmatig/groot onderhoud uitgevoerd. Dit vastgoed staat op de nominatie om gesloopt te worden, al dan niet in verband met de realisering van projecten, nieuwbouw en/of renovatie. Dit zijn vaak langdurige processen. Doordat hier dan voor langere tijd alleen maar klachtenonderhoud wordt uitgevoerd, gaat de onderhoudsstaat van deze panden achteruit.

#### **3.3.2 Kwaliteit tijdelijke en leegstaande gebouwen**

Aan het pand dat leegstaat, wordt minimaal groot (planmatig) onderhoud uitgevoerd. Alleen het noodzakelijk onderhoud om aan wettelijke verplichtingen te voldoen en het klachtenonderhoud worden gedaan. Daardoor is de onderhoudstoestand van deze gebouwen matig te noemen.

#### **3.3.3 Kwaliteit schoolgebouwen**

De bouwkundige kwaliteit van de schoolgebouwen in Goirle is goed te noemen. De basisscholen zijn recent gebouwd, gerenoveerd en/of uitgebreid. Het oudste gedeelte van het Mill Hillcollege behoeft renovatie. Hiervoor wordt momenteel in overleg met schoolbestuur/-directie een plan van aanpak opgesteld.

## **4 Van normatief onderhoud naar 'veilig en heel'**

### **4.1 Historie vaste gemeentelijke gebouwen**

De gebouwen van de gemeente Goirle verkeren in redelijk goede staat. Eerst werd de planning van het gebouwenonderhoud altijd vrij nauwkeurig gevolgd. Dit resulteerde in een hoog onderhoudsniveau met een hoog prijskaartje. Daarnaast werd, indien mogelijk, ook rekening gehouden met de wensen van de gebruikers.

De afgelopen jaren zijn er verschillende bezuinigingen doorgevoerd op de budgetten voor het gebouwenonderhoud. Zo ontstond een situatie waarin budget en beleid/beheer niet meer gelijk oplopen. Het doel van dit beheerplan is dan ook het weer in balans brengen van budget en beleid/beheer. Daarbij wordt uitgegaan van de in het beleidsplan genoemde strategie "veilig en heel". Dit heeft als effect dat wensen van gebruikers niet langer worden bekostigd, als deze wensen meer kosten met zich meebrengen.

### **4.2 Beleid 'veilig en heel'**

De gebouwen van de gemeente Goirle worden volgens de visie in het beleidsplan Onderhoud Gebouwen 2017 - 2026 beheerd zodat de huurders en gebruikers hier doelmatig gebruik van kunnen maken. We zorgen er daarbij voor dat we voldoen aan de minimale eisen die de wet stelt aan het onderhoud van een gebouw. De gebruikers moeten op een veilige, normale en verantwoorde manier gebruik kunnen maken van de gemeentelijke gebouwen. Daarnaast moet er zo worden beheerd dat er geen kapitaalvernietiging ontstaat omdat onderhoudswerkzaamheden te lang worden uitgesteld. Aspecten zoals nieuwe wet- en regelgeving, volksgezondheid, energetisch en duurzaam en eisen bouwbesluit worden uiteraard meegenomen omdat wij als gemeente hierin ook een voorbeeld functie hebben. Dit neemt niet weg dat het uitgangspunt 'sober' en 'doelmatig' is.

### **4.3 Uitgangspunten beheer**

Dit beheerplan bevat twee uitgangspunten, namelijk de wettelijke kaders en de functionaliteit van een gebouw waarborgen (het doel waarvoor het gebouw is).

#### **4.3.1 Wettelijke kaders**

Zoals al eerder vermeld, ligt het beheer van de gebouwen voor een deel vast in de landelijke wetgeving. De hierin genoemde onderdelen vormen dan ook de basis van het beheer van het gemeentelijk vastgoed. Een overzicht van deze wettelijke kaders staat in bijlage 6.

#### **4.3.2 Functionaliteit**

Een andere factor voor het beheer is de functionaliteit en de huidige staat van onderhoud van de gebouwen. Aan de hand van deze gegevens hebben we de prioriteiten bepaald voor de uitvoering van het onderhoud aan elk gebouw en welk budget hiervoor nodig is.

De conclusie is dat bij de vaste gemeentelijke gebouwen de onderhoudsstaat redelijk is en dat er lichte achterstallig onderhoud is. Een bijstelling in de uitvoering van het onderhoud is dan ook noodzakelijk. Van een verlies aan functionaliteit van de gebouwen en onveilige situaties is hierbij nog geen sprake.

## 5 Het nieuwe beheer van vaste gemeentelijke gebouwen

### 5.1 Algemeen

Om op een goede manier de gebouwen te kunnen beheren moeten we weten wat er in beheer is, welk onderhoud er moet worden uitgevoerd, wanneer we dit verwachten en welke kosten hiermee samenhangen. Deze informatie hebben we vertaald in een zogenaamd werkpakket. Hierin wordt inzichtelijk gemaakt hoe het beheer eruit gaat zien.

### 5.2 Werkpakket

In dit beheerplan is het planmatig (groot) bouwkundig onderhoud, dat nodig is om de gemeentelijke gebouwen op een verantwoorde manier te beheren, vertaald naar verschillende beheeractiviteiten. Als uitgangspunt zijn hiervoor verschillende bouwkundige hoofdelementen opgenomen. Deze elementen vormen de basis van het werkpakket. Een overzicht van de hoofdelementen uit dit werkpakket staat in bijlage 5.

Andere informatie die in het werkpakket is verwerkt, betreft de cycli voor de uitvoering van bepaalde onderhoudswerkzaamheden. Voor de vervanging van de verschillende onderdelen in een gebouw werden veelal standaardcycli aangehouden. Vanuit ervaringen uit het verleden, "gezond verstand" en in het veld geconstateerde kwaliteit bleken deze aan de korte kant waardoor onderhoudsactiviteiten werden doorgeschoven. Om deze reden hebben we de cycli van sommige onderhoudswerkzaamheden met 20% opgerekt. De strategie "veilig en heel" vormt hierbij het uitgangspunt.

Naast het planmatig onderhoud is jaarlijks een vast bedrag voor het klein (dagelijks)- en klachtenonderhoud opgenomen. Voor de bepaling hiervan is gekeken naar de gemiddelde kosten van dit onderhoud over de laatste 3 jaren.

Er is onderscheid gemaakt in de verschillende vormen van onderhoud:

Dagelijks/klein onderhoud.

Dit betreft preventieve werkzaamheden al dan niet op contractbasis en werkzaamheden volgens wettelijke eisen. Voorbeelden hiervan zijn liftkeuringen, het maandelijks testen van brandmeldinstallaties, het onderhouden van werktuigbouwkundige installaties et cetera.

Klachtenonderhoud.

Dit betreft incidentele werkzaamheden zoals het opheffen van storingen en het verhelpen van klachten zoals het vervangen van een kapotte ruit en het verhelpen van een dak lekkage.

Planmatig onderhoud.

Hieronder vallen de werkzaamheden die bedoeld zijn om bouw- en installatiedelen, waarvan de staat is verminderd, weer op een aanvaardbaar niveau te brengen. Voorbeelden hiervan zijn het vervangen van dakbedekking, het aanbrengen van nieuw schilderwerk ter bescherming van het houtwerk, het vervangen van goten, cv ketels, luchtbehandelingskasten en elektrische installaties.



### **5.3 Kostenopbouw**

De kosten van het gebouwenbeheer zijn opgebouwd uit de hoofdelementen, hoeveelheden, de onderhoudscyclus en de prijzen per eenheid. De marktsituatie is op dit moment dusdanig dat de huidige (eenheids)prijzen binnen de ramingen van de gemeentelijke organisatie vallen. Om deze reden is er een korting van 15% toegepast over de totale kosten voor de looptijd van dit beheerplan. Het toepassen van deze korting kan op de langere termijn wel een risico vormen. Daarom zal dit aspect voortdurend in de gaten worden gehouden.

## **6 Financiële onderhoudsbehoefte**

### **6.1 Algemeen**

De beheerskosten van de vaste gemeentelijke panden vloeien voort uit het geactualiseerde meerjarenonderhoudsprogramma en zijn berekend voor de periode 2017 - 2026. Dit is gebeurd met behulp van de kostengegevens zoals hiervoor omschreven in hoofdstuk 5. We gaan uit van de strategie "veilig en heel". Hierdoor zullen we op een andere manier gaan inspecteren en zal er steeds geactualiseerd moeten worden. De berekeningen laten zien dat het gebouwenbeheer volgens de strategie niet mogelijk is binnen de beschikbare budgetten. Een doorberekening voor een langere termijn is door een te groot aantal variabelen te onzeker.

Bij het bepalen van de onderhoudskosten van de gymzaal bij kindcentrum de Vonder is het bestaande meerjarenonderhoudsplan de basis geweest. Ook hier geldt dat er een doorrekening van de kosten is gemaakt over de periode 2017-2026.

### **6.2 Uitgangspunten**

Bij de berekening van de onderhoudskosten zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- De in het beheerplan verwerkte informatie is afgestemd op de huidige gebouwen. Met toekomstige plannen zoals renovaties, aanpassingen, nieuwbouw, sloop, aankoop en verkoop van de gemeentelijke gebouwen is geen rekening gehouden.
- Voor zover het kan zijn de kosten exclusief BTW opgenomen.
- Bij vervanging van bouwkundige elementen is rekening gehouden met eenzelfde constructie en dezelfde materialen voor zover dit mogelijk is.
- De in het beheerplan opgenomen onderhoudskosten dekken alleen het doelmatig, veilig en heel houden van de gebouwen. Hierbij wordt geen rekening gehouden met esthetica en comfort.

### **6.3 Jaarlijkse onderhoudskosten vaste gemeentelijke gebouwen**

Zoals eerder vermeld is in dit beheerplan voor de vaste gemeentelijke gebouwen planmatig oftewel groot onderhoud opgenomen. De kosten hiervoor passen niet structureel binnen de beschikbare budgetten. Een overzicht hiervan staat in bijlage 6.

### **6.4 Jaarlijkse onderhoudskosten scholen en gymzalen**

Op 6 mei 2014 nam de Eerste Kamer de wetwijziging overheveling buitenonderhoud en aanpassingen Primair Onderwijs aan. Door deze wetwijziging zijn schoolbesturen in het Primair Onderwijs vanaf 1 januari 2015 volledig verantwoordelijk voor het buitenonderhoud en aanpassingen van de schoolgebouwen. Hiermee worden de verantwoordelijkheden gelijk geschakeld met die in het Voortgezet Onderwijs. De onderhoudsgelden worden dan vanuit het Rijk direct overgemaakt naar de schoolbesturen zonder tussenkomst van de gemeente.

De wetwijziging brengt geen verandering in de bekostiging van gymnastiekvoorzieningen. De gemeente blijft dan ook een vergoeding via het Gemeentefonds ontvangen voor de exploitatielasten, materiële instandhouding en gebouwenonderhoud voor gymnastiekvoorzieningen. Voor de inpandige gymzaal van kindcentrum de Vonder, die eigendom is van de gemeente, zijn via het beheerplan en de 'overeenkomst ingebruikgeving', bekostigingsafspraken met de schoolbesturen gemaakt.

In bijlage 7 staat een overzicht dat ervan uitgaat dat de onderhoudskosten voor schoolgebouwen vanaf 1 januari 2015 niet meer gemaakt worden, met inachtneming van het gestelde in de laatste zinnen van de 1<sup>e</sup> alinea op pagina 4. Voor het onderhoud van de gymzaal zijn op basis van het criterium "veilig en heel" voldoende middelen beschikbaar. Hiervoor is het op de stellen MJOP voor kindcentrum De Vonder relevant.

## 7 Risicoparagraaf

Wat zijn de aandachtspunten en risico's voor de gemeente Goirle naar de toekomst toe op het gebied van gebouwenbeheer?

- In dit beheerplan is rekening gehouden met de huidige marktsituatie en prijzen. Als hierin verandering komt, zullen de kosten voor de uitvoering van het onderhoud ook veranderen.
- Aan de leeg staande panden wordt alleen het noodzakelijke klachtenonderhoud en het noodzakelijk onderhoud uitgevoerd om aan kapitaalsvernietiging te voorkomen. De onderhoudstoestand van deze panden is in sommige gevallen dan ook achteruit gegaan en dit moet extra in de gaten worden gehouden.

**Bijlage 1: Overzicht vaste gemeentelijke panden 2017**

<b>Nr:</b>	<b>Gebouw:</b>	<b>Kern:</b>	<b>Gebruik:</b>	<b>Cat</b>	<b>Opmerking:</b>
1	Brandweerkazerne	Goirle	Brandweerkazerne	1	Gebruiksovereenkomst
2	Brandweerkazerne	Riel	Brandweerkazerne	1	Gebruiksovereenkomst
3	Mainframe	Goirle	Jeugd en Jongeren werk	1	Huurovereenkomst
4	CC Jan van Besouw	Goirle	Sociaal Cultureel	1	Huurovereenkomst
5	De Leybron	Riel	Ontmoetingscentrum	1	Huurovereenkomst
6	De Deel	Goirle	Sociaal Cultureel	1	Huurovereenkomst
7	De Wildacker	Goirle	Sociaal Cultureel	1	Huurovereenkomst
8	Scouting Goirle	Goirle	Jeugd/scouting	1	Huurovereenkomst
9	Kinderdagverblijf Dikkie Dik	Goirle	Kinderdagverblijf	1	Huurovereenkomst
10	Parkeergarage De Hovel	Goirle	Parkeergarage	1	Eigen gebruik
11	KCA depot & Milieustraat	Goirle	Milieu	1	Huurovereenkomst
12	Kringloopwinkel Nobelstraat	Goirle	Milieu	1	Huurovereenkomst
13	Dierenverblijf	Goirle	Molenpark	1	Eigen gebruik
14	Sporthal De Haspel	Goirle	Binnensportaccom.	2	Eigen gebruik/verhuur
15	Gymzaal Riel	Riel	Binnensportaccom.	9	Exploitatieovereenkomst
16	VOAB Spoorbaan kleedk.	Goirle	Kleedk. accommodaties	3	Huurovereenkomst
17	VOAB Tribune Kleedkamers	Goirle	Tribune Kleed acc.	3	Huurovereenkomst
18	GSBW Kleedk. Aan kantine	Goirle	Kleedaccommodaties	3	Huurovereenkomst
19	GSBW Kleedk. Schietbaan	Goirle	Kleedaccommodaties	3	Huurovereenkomst
20	MHC	Goirle	Kleedaccommodaties	3	Huurovereenkomst
21	VV Riel	Riel	Kleedaccommodaties	3	Huurovereenkomst
22	Pomphuis sportpark	Goirle	Buitensport	3	Eigen gebruik
23	Beheerdersruimte sportpark	Goirle	Buitensport	3	Eigen gebruik
24	Materiaalberging sportpark	Goirle	Sport	3	Eigen gebruik
25	Gemeentehuis Goirle	Goirle	Dienstgebouw	4	Eigen gebruik
26	't Loket	Goirle	Dienstgebouw 't Loket	4	Eigen gebruik
27	Back office 't Loket v/h KDV De Marmot	Goirle	Dienstgebouw 't Loket	4	Eigen gebruik/ Huurovereenkomst
28	Heemkunde Museum + Potstal	Goirle	Monument /Museum	6	Huurovereenkomst
29	Heemkunde Pleehuis	Goirle	Monument	6	Huurovereenkomst
30	Heemkunde Vlaamse schuur	Goirle	Monument	6	Huurovereenkomst
31	Kerktoeren Riel + Uurwerk	Riel	Kerktoeren	6	

**Bijlage 2: Overzicht leegstaande panden 2017**

<b>Nr:</b>	<b>Adres:</b>	<b>Kern:</b>	<b>Gebruik:</b>	<b>Cat</b>	<b>Opmerking:</b>
32	Nobelstraat 18a	Goirle	Kantoor	7	Exploitatieovereenkomst
33	Sint Janstraat 1-03	Goirle	Schoolgebouw	7	Per jan. 2017 leeg

### Bijlage 3: Overzicht Panden zonder onderhoudsverplichting voor de gemeente 2017

Nr:	Gebouw:	Kern:	Gebruik:	Cat	Opmerking:
34	Sint Sebastiaan	Goirle	Binnensport	3	Huurovereenkomst
35	Zwembad	Goirle	Binnensport	2	Exploitatie overeenkomst
36	Tennisvereniging Riel	Riel	Buitensport	3	Erfpachtovereenkomst
37	Gilde Sint Mauritius	Goirle	Buitensport	3	Huurovereenkomst
38	Molen De Wilde	Goirle	Molen	5	Erfpachtovereenkomst
39	Molen De Visscher	Goirle	Molen	5	Erfpachtovereenkomst
40	Abri's	Goirle	Overige	6	Huurovereenkomst

### Bijlage 4: Overzicht schoolgebouwen 2017

Voor de schoolgebouwen geldt er geen onderhoudsplicht voor de gemeente, (zie pagina 4)

Met ingang van 1-1-2015 krijgen de scholen rechtstreeks geld van het ministerie van onderwijs voor de onderhoudskosten..

	Schoolgebouwen:	Kern:	Onderwijs:	Cat	Opmerkingen
41	BO Kameleon	Goirle	RK basisonderwijs	8	Juridisch eigendom (kindcentrum)
42	BO De Vonder	Riel	RK basisonderwijs	8	Juridisch eigendom (kindcentrum)
43	BO De Kleine Akkers	Goirle	Jenaplan basisonderwijs	8	Economisch eigendom
44	BO De Regenboog	Goirle	RK basisonderwijs	8	Economisch eigendom
45	BO 't Schrijverke	Goirle	OB basisonderwijs	8	Economisch eigendom
46	BO de Bron	Goirle	RK basisonderwijs	8	Gehuurd van Leystromen (kindcentrum)
47	BO Den Bongerd	Goirle	OB basisonderwijs	8	Gehuurd van Leystromen (kindcentrum)
48	BO Open Hof	Goirle	RK basisonderwijs	8	Gehuurd van Leystromen (kindcentrum)
49	SO/VSO Scholengemeenschap De Keyzer	Goirle	Speciaal onderwijs	8	Economisch eigendom (ged.)
50	Mill-Hill College	Goirle	Mavo, Havo, Atheneum, Gymnasium	8	Economisch eigendom (m.u.v. ged. sportveld)
51, 52 en 53	Mill-Hill College	Goirle	Binnensportaccommodaties	9	Economisch eigendom

**Bijlage 5: Overzicht bouwkundige hoofdelementen werkpakket**

<b>Hoofdelementen:</b>	
Buitenwanden	Water
Binnenwanden	Koudeopwekking
Trappen en hellingen	Warmtedistributie
Daken	Luchtbehandeling
Buitenwandopeningen	Regeling klimaat
Binnenwandopeningen	Installatievoorzieningen
Balustrades/leuningen	Centrale elektrische voorzieningen
Dakopeningen	Verlichting
Buitenwandafwerkingen	Beveiliging
Binnenwandafwerkingen	Gebruikersvoorzieningen
Vloerafwerkingen	Keukenvoorzieningen
Plafondafwerkingen	Sanitaire voorzieningen
Schilderwerken	Terreinvoorzieningen
Dakafwerkingen	Klokken en uurwerken
Warmteopwekking	Overige (molens)
Afvoeren	

<b>Bijlage 6: Wettelijke kaders Eisen / keuring:</b>	
Brandveiligheid	<p>Bouwtechnisch voldoen de gemeentelijke gebouwen aan de eisen die op het moment van de bouw van kracht waren. In geval van nieuwbouw of renovatie van (bestaande) bouwwerken gelden de eisen “bestaande bouw” uit het Bouwbesluit 2012 over veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid et cetera.</p> <p>Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moeten de nieuw te bouwen en de te renoveren objecten ook voldoen aan de geldende regelgeving, het Bouwbesluit 2012. De nieuwe gebouwen voldoen aan alle huidige bouwtechnische eisen en gebruiksvoorschriften op het gebied van brandveiligheid.</p> <p>Jaarlijks wordt op dit gebied, bij de gebouwen die de gemeente zelf in gebruik heeft en die hiervoor in aanmerking komen, een controle/inspectie uitgevoerd op het gebied van brandblusmiddelen en brandmeld- en ontruimingsinstallaties. Voor deze jaarlijkse controles/inspecties zijn raamcontracten afgesloten met gespecialiseerde en gecertificeerde bedrijven. De kosten hiervoor zijn opgenomen in het onderhoudsbudget.</p>
ARBO	<p>De arbowet bevat regels voor werkgevers en werknemers om de gezondheid, veiligheid en het welzijn van de werknemers te bevorderen. Het doel van deze wet is om ongevallen en ziektes, veroorzaakt door het werk, te voorkomen. Verder worden in het arbobesluit zaken geregeld die te maken hebben met factoren zoals behaaglijkheid en comfort als het gaat over het binnenklimaat. In de ruimte en omgeving waarin wordt gewerkt en de temperatuur die daar heerst, zijn omgevingsfactoren aanwezig die een effect kunnen hebben op het lichaam. In opdracht van de gemeente Goirle zijn bij een aantal objecten risico-inventarisaties en evaluaties (RI&amp;E's) uitgevoerd.</p>
NEN 3140 keuring	<p>Bij objecten waar een (complexere) elektrische installatie aanwezig is, worden NEN 3140 keuringen uitgevoerd. Dit zijn keuringen voor de elektrische installaties in een gebouw. De frequentie van deze keuringen is gemiddeld 4 à 5 jaar.</p> <p>De nieuwe gebouwen voldoen al aan de hiervoor geldende regelgeving. De keuring van de elektrische installaties van deze gebouwen wordt uitgevoerd volgens de norm NEN 1010. De kosten die voortkomen uit deze keuringen zijn opgenomen in het onderhoudsbudget.</p>
Legionella	<p>Een belangrijk aspect op het gebied van volksgezondheid bij het beheer van gebouwen is legionella.</p> <p>De eigenaar van de collectieve leidingwaterinstallatie is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de waterinstallatie. De zorgplicht berust bij de eigenaar van een gebouw, in dit geval de gemeente Goirle.</p> <p>Overeenkomstig het Bouwbesluit, het Drinkwaterbesluit en de aansluitvoorwaarden van de drinkwaterbedrijven in Nederland moeten drinkwaterinstallaties voldoen aan NEN 1006 “Algemene voorschriften voor leidingwaterinstallaties (AVWI-2002)”. In de gebouwen met installaties waar aerosolvorming (legionella) kan voorkomen ofwel de gebouwen waar douches aanwezig zijn, worden jaarlijks watermonsters genomen. Bij de prioritaire instellingen</p>



	gebeurt dit meerdere malen per jaar (scoutinggebouw). Voor de uitvoering hiervan is een raamcontract afgesloten met een gecertificeerd bedrijf. De watermonsters worden gecontroleerd op de aanwezigheid van legionella. De kosten voor deze beheermaatregelen zijn opgenomen in het onderhoudsbudget.
Asbest	Om de aanwezigheid van asbest inzichtelijk te maken laat de gemeente Goirle bij verkoop en verbouwingen asbestinventarisaties (type A) uitvoeren bij alle gemeentelijke panden die vóór 1994 zijn gerenoveerd of ge- en/of verbouwd. Afhankelijk van de uitkomst hiervan zal een plan voor sanering worden opgesteld.

### Bijlage 7: Jaarlijkse onderhoudskosten

Vaste gemeentelijke gebouwen Omschrijving:	2017 €	2018 €	2019 €	2020 €	2021 €	2022 €	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €
1. Totale kosten Groot onderhoud	203.260	223.567	240.061	304.528	443.125	304.660	231.291	172.852	253.505	292.975
2. Budget Jaarlijks onderhoud	292.778	291.310	294.223	297.165	300.137	303.138	306.170	309.232	312.324	315.447
3. Totaal benodigd onderhoudsbudget (1+2)	496.038	514.877	534.284	601.077	743.262	617.798	537.461	480.084	565.829	608.422
4. betaald uit budget jaarlijksonderhoud	292.778	291.310	294.223	297.693	300.137	303.138	306.170	309.232	312.324	315.447
5. Te betalen uit voorziening	203.260	223.567	240.061	304.528	443.125	304.660	231.291	172.852	253.505	292.975
6. stand voorziening (1 januari) *)	700.000	661.740	613.173	558.112	448.584	210.459	120.799	114.508	176.656	168.151
7. Jaarlijkse dotatie aan voorziening t.l.v. product	165.000	175.000	185.000	195.000	205.000	215.000	225.000	235.000	245.000	255.000
8. onttrekking aan voorziening (zie 5)	203.260	223.567	240.061	304.528	443.125	304.660	231.291	172.852	253.505	292.975
9. Eindstand onderhoudsvoorziening 31 december	661.740	613.173	558.112	448.584	210.459	120.799	114.508	176.656	168.151	130.176

\*) De voorziening wordt gevuld vanuit:

Stand 31-12-2016 reserve onderhoud gemeentebouwen € 100.000,00.

Verkoop woning Venneweg 40a Goirle

Verkoop woning Dorpsstraat 39 Riel

De opbrengst verkoop wordt geschat op € 600.000,00.

Mocht dat niet worden gehaald dan moet dat komen uit de AWR.



Grootonderhoud 2017 t/m 2026		Kosten minus 15% (plus daar waar nodig met BTW component)														Totaal	
Nr:	Gebouw:	BTW	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
1	Brandw.kazerne Goirle	21%					5.143							5.143			10.285
2	Brandw.kazerne Goirle	21%					5.143							5.143			10.285
3	Mainframe (wordt niet in standgehouden)	21%					4.114	12.342	4.114	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	20.570
4	CC Jan van Besouw	7%				36.380	58.208	46.839	47.294	254.660	118.235	127.330	54.570	54.570	54.570	54.570	852.656
5	De Leybron	21%					17.928		66.628	301		2.057	955	1.854			89.723
6	De Deel	21%				0	4.628	21.084	8.228							8.228	42.169
7	De Wildacker	21%				12.856	6.171	19.130	5.143							8.228	51.528
8	Scouting Goirle (vermoedelijk geprivatiseerd)	21%					41.140	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	41.140
9	Kinderdagverblijf Dikkie Dik	21%				3.600			8.434	12.342	6.421	3.600					34.396
10	Parkeergarage De Hovel	0%				27.200	16.575	15.725	12.750	76.500	119.000	34.850	68.000	51.000	34.000	34.000	455.600
11	KCA depo & Millieustraat	0%				1.500	0	2.000	0			1.500					5.000
12	Kringloopwinkel Nobelstraat	0%				5.725	0	6.500	0			5.725					17.950
13	Dierenverblijf Molenpark	0%	In openbare ruimte														0
14	Sporthal De Haspel	0%				3.800	2.498	4.650	18.749	30.143	22.760	3.800	2.498	100.000	150.000		338.897
15	Gymzaal Riel	0%	wordt nieuw opgeleverd in 2017								8.500						8.500
16	VOAB Spoorbaan kleedk.	0%				255	901		1.859		255		2.176				5.446
17	VOAB Tribune Kleedkamers	0%				7.659	5.717	18.937		207	2.536	11.687	207	2.389			49.338
18	GSBW Kleedk. Aan kantine	0%				3.341	2.420				11.348	595	1.870				19.573
19	GSBW Kleedk. Schietbaan	0%				415		23.379				415			8.500		32.709
20	HC MHC	0%				718	4.174	771	2.756	4.642	1.062	916					15.039
21	Kleedk. VV Riel, Sportp.de Krim	0%				17.000	1.275	425	425	15.300	3.315	0	425	425			38.590
22	Pomphuis sportpark	0%					500					500					1.000
23	Beheerdersruimte sportpark	0%					1.500	15.000				1.500					18.000
24	Materiaalberging sportpark	0%					1.500	20.000				1.500					23.000
25	Gemeentehuis Goirle (+1.5% BTW)	1,50%				26.035	77.648	45.294	44.863	34.510	17.255	34.510	17.255	34.510	17.255	17.255	349.135
26	't Loket	21%				23.656	0	32.398	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	56.053
27	't Loket v/h Marmot	21%						12.856	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	12.856
28	Heemkunde Museum+Potstal	21%					9.068	1.107		4.070				9.068	440		23.753
29	Heemkunde Pleehuis	21%					4.165	6.866	5.393							440	16.866
30	Heemkunde Vlaamse schuur	21%	Volledig onderhoud voor rekening	Heemkunde													0
31	Kerktoeren Riel + Uurwerk	0%								8.500						8.500	17.000
32	Kantoorpand Nobelstraat	21%	Alleen noodzakelijke onderhoud				2.975		3.825	2.720		2.975					12.495
33	Sint Janstraat 1-03	21%	Alleen noodzakelijke onderhoud														0
34	Sint Sebastiaan (handboog)	0%	geen onderhoud door gemeente														0
35	Zwembad	0%	geen onderhoud door gemeente														0
36	Tennisvereniging Riel	0%	geen onderhoud door gemeente														0
37	Gilde Sint Mauritijs	0%	geen onderhoud door gemeente														0
38	Molen De Wilde	0%	Middels subsidie														0
39	Molen De Visscher	0%	Middels subsidie														0
40	Abri's	0%	In openbare ruimte														0
41	BO De Kameleon	0%	geen onderhoud door gemeente														0
42	BO De Vonder	0%	geen onderhoud door gemeente														0
43	BO De Kleine Akkers	0%	geen onderhoud door gemeente														0
44	BO De Regenboog	0%	geen onderhoud door gemeente														0
45	BO 't Schrijverke	0%	geen onderhoud door gemeente														0
46	BO De Bron	0%	geen onderhoud door gemeente														0
47	BO Den Bongerd	0%	geen onderhoud door gemeente														0
48	BO Openhof	0%	geen onderhoud door gemeente														0
49	SO/VSO Scholengem.De Keyzer	0%	geen onderhoud door gemeente														0
50	Mill-Hillcollege	0%	geen onderhoud door gemeente														0
51	Mill-Hillcollege Gymzaal	0%	geen onderhoud door gemeente														0
52	Mill-Hillcollege Gymzaal	0%	geen onderhoud door gemeente														0
53	Mill-Hillcollege Gymzaal	0%	geen onderhoud door gemeente														0
Totaal			0	0	0	0	203.260	223.567	240.061	304.258	443.125	304.660	231.291	172.852	253.505	292.975	2.669.553
Dotering							165.000	175.000	185.000	195.000	205.000	215.000	225.000	235.000	245.000	255.000	2.100.000

Dagelijksonderhoud 2013 t/m 2026		Kosten (vanaf 2017 met 1% inflatiecorrectie)														Totaal
Nr:	Gebouw:	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2017/2016
1	Brandweerkazerne Goirle	1.050	0	1.608	1.037	1.047	1.058	1.068	1.079	1.090	1.101	1.112	1.123	1.134	1.145	10.958
2	Brandweerkazerne Riel	1.050	0	1.608	1.038	1.048	1.059	1.069	1.080	1.091	1.102	1.113	1.124	1.135	1.147	10.968
3	Mainframe (wordt niet in standgehouden)	3.044	1.501	985	3.231	3.263	pm		pm							3.263
4	CC Jan van Besouw	68.550	67.398	58.348	68.505	69.190	69.882	70.581	71.287	71.999	72.719	73.447	74.181	74.923	75.672	723.881
5	De Leybron	2.392	2.620	5.800	2.500	2.525	2.550	2.576	2.602	2.628	2.654	2.680	2.707	2.734	2.762	26.417
6	De Deel	1.550	480	1.220	1.400	1.414	1.428	1.442	1.457	1.471	1.486	1.501	1.516	1.531	1.546	14.794
7	De Wildacker	950	200	810	1.400	1.414	1.428	1.442	1.457	1.471	1.486	1.501	1.516	1.531	1.546	14.794
8	Scouting Goirle	734	0	2.194	1.078	1.089	pm		pm							1.089
9	Kinderdagverblijf Dikkie Dik	3.351	3.306	2.635	4.947	4.996	5.046	5.097	5.148	5.199	5.251	5.304	5.357	5.410	5.465	52.274
10	Parkeergarage De Hovel	148.000	92.215	106.900	91.189	92.101	93.022	93.952	94.892	95.841	96.799	97.767	98.745	99.732	100.729	963.579
11	KCA Depo & Milieustraat	1.347	2.282	43.985	4.090	4.131	4.172	4.214	4.256	4.299	4.342	4.385	4.429	4.473	4.518	43.218
12	Kringloopwinkel Nobelstraat															
13	Dierenverblijf Molenpark	800	822	1.103	1.500	1.515	1.530	1.545	1.561	1.577	1.592	1.608	1.624	1.641	1.657	15.850
14	Sporthal De Haspel	26.566	14.199	31.187	30.200	32.000	32.320	32.643	32.970	33.299	33.632	33.969	34.308	34.651	34.998	334.791
15	Gymzaal Riel	3.162	2.329	1.931	3.590	2.600	2.626	2.652	2.679	2.706	2.733	2.760	2.788	2.815	2.844	27.202
16	VOAB Spoorbaan Kleedk.	zie 51A														0
17	VOAB Tribune Kleedkamers	zie 51A														0
18	GSBW Kleedk. Aan kantine	zie 51A														0
19	GSBW Kleedk. Schietbaan	zie 51A														0
20	HC MHC	zie 51A														0
21	Kleedkamers VV Riel, Sportpark de Krim	4.431	5.318	4.954	8.835	8.900	8.989	9.079	9.170	9.261	9.354	9.448	9.542	9.637	9.734	93.114
22	Pomphuis sportpark vd Wildenberg	zie 51A														0
23	Beheerdersruimte sportpark	zie 51A														0
24	Materiaalberging sportpark	zie 51A														0
25	Gemeentehuis Goirle	21.984	23.853	20.806	46.709	25.000	25.250	25.503	25.758	26.015	26.275	26.538	26.803	27.071	27.342	261.555
26	t Loket	3.779	2.316	4.070	2.707	2.734	2.761	2.789	2.817	2.845	2.874	2.902	2.931	2.961	2.990	28.604
27	t Loket v/h Marmot	0	0	0	0	2.000	2.020	2.040	2.061	2.081	2.102	2.123	2.144	2.166	2.187	20.924
28	Heemkunde Museum+Potstal )					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	Heemkunde Pleehuis )	2.905	2.665	2.912	2.694	2.721	2.748	2.776	2.803	2.831	2.860	2.888	2.917	2.946	2.976	28.467
30	Heemkunde Vlaamse schuur	onderhoud voor rekening Heemkunde														
31	Kerktoeren Riel + Uurwerk	353	192	411	1.078	1.089	1.100	1.111	1.122	1.133	1.144	1.156	1.167	1.179	1.191	11.391
32	Kantoorpand Nobelstraat	staat leeg, alleen onderhoud in stand houding														
33	Sint Janstraat 1-03	staat per dec. 2016 Leeg alleen onderhoud in stand houding														
34	Sint Sebastiaan (handboog)	geen onderhoud door gemeente														
35	Zwembad	geen onderhoud door gemeente														
36	Tennisvereniging Riel	geen onderhoud door gemeente														
37	Gilde Sint Mauritius	geen onderhoud door gemeente														
38	Molen De Wilde	voor rekening Molen stichting														
39	Molen De Visscher	voor rekening Molen stichting														
40	Abri's	Zit in straat meubilair														
41	BO De Kameleon	0% geen onderhoud door gemeente														
42	BO De Vonder	0% geen onderhoud door gemeente														
43	BO De Kleine Akkers	0% geen onderhoud door gemeente														
44	BO De Regenboog	0% geen onderhoud door gemeente														
45	BO t Schrijverke	0% geen onderhoud door gemeente														
46	BO De Bron	0% geen onderhoud door gemeente														
47	BO Den Bongerd	0% geen onderhoud door gemeente														
48	BO Openhof	0% geen onderhoud door gemeente														
49	SO/VSO Scholengem.De Keyzer	0% geen onderhoud door gemeente														
50	Mill-Hillcollege	0% geen onderhoud door gemeente														
51	Mill-Hillcollege Gymzaal	0% geen onderhoud door gemeente														
52	Mill-Hillcollege Gymzaal	0% geen onderhoud door gemeente														
53	Mill-Hillcollege Gymzaal	0% geen onderhoud door gemeente														
54A	Dagelijksonderhoud Sportpark vd Wildenberg 16,17,18,19,20,22,23,24	38.200	32.539	18.708	31.308	32.000	32.320	32.643	32.970	33.299	33.632	33.969	34.308	34.651	34.998	334.791
	Totaal	334.198	254.235	312.175	309.036	292.778	291.310	294.223	297.165	300.137	303.138	306.170	309.232	312.324	315.447	3.021.925

