



Gebouwenbeheerplan Gemeente Goirle 2021 t/m 2030

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	7
3.3.3 Kwaliteit schoolgebouwen	7
4 Van normatief onderhoud naar „veilig en heel“	8
4.1 Historie vaste gemeentelijke gebouwen	8
4.2 Beleid „veilig en heel“	8
4.3 Uitgangspunten beheer	8
4.3.1 Wettelijke kaders	8
4.3.2 Functionaliteit	8
5 Het beheer van vaste gemeentelijke gebouwen	9
5.1 Algemeen	9
5.2 Werkpakket	9
5.3 Kostenopbouw	10
6 Financiële onderhoudsbehoefte	11
6.1 Algemeen	11
6.2 Uitgangspunten	11
6.3 Jaarlijkse onderhoudskosten vaste gemeentelijke gebouwen	11
6.4 Jaarlijkse onderhoudskosten scholen en gymzalen	11
7 Risicoparagraaf	11
Tabel 1: Overzicht vaste gemeentelijke panden 2020	12
Tabel 2: Overzicht leegstaande panden 2020	13
Tabel 3: Overzicht panden zonder onderhoudsverplichting 2020	13
Tabel 4: Overzicht schoolgebouwen en gymzalen 2020	13
Tabel 5: Overzicht bouwkundige hoofdelementen werkpakket	14
Tabel 6: Overzicht wettelijke kaders	15
Tabel 7: Overzicht jaarlijkse onderhoudskosten	16
Tabel 8: Overzicht dagelijksonderhoud 2021 t/m 2030	17
Tabel 9: Overzicht grootonderhoud 2021 t/m 2030	18

1 Samenvatting

De gemeente Goirle bezit momenteel 49 gebouwen. Dit vastgoed moet goed worden beheerd. In dit beheerplan staat hoe dit gebeurt. Hierbij is rekening gehouden met onderhoudservaringen uit het verleden, de functionaliteit van een gebouw, de onderhoudsstaat van een gebouw en de gemaakte keuzes. 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 2021 t/m 2030 de strategie bepaald. De onderhoudsstrategie is er op gebaseerd dat een gebouw „veilig en heel“ moet zijn en is in 2016 vastgesteld door de raad.

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 binnen de in de begroting beschikbare budgetten.

2 Inleiding

2.1 Achtergrond en doelen

De gemeente Goirle bezit op dit moment 49 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- en welzijnsorganisaties. Een ander deel bestaat uit de binnen- en buitensportaccommodaties, molens en monumenten, onderwijsgebouwen en een gymzaal.

De schoolgebouwen hebben een aparte status binnen dit beheerplan. Zij vallen onder het beheer van de onderwijsbesturen.

In de tabel 1, 2,3 en 4 is een overzicht van de genoemde gebouwen weergegeven.

Het plan geeft een beeld van de financiële middelen (zie tabel 7) die nodig zijn om de gemeentelijke gebouwen in een verantwoorde conditie te houden en hoe dit gebeurt. De wettelijke kaders (zie tabel 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 een ander onderhoudsniveau is dit beheerplan opgesteld.

3.2 Kwantitatieve gegevens

De gemeente Goirle bezit momenteel zo'n 49 gebouwen en heeft de verplichting deze goed te beheren. Een uitzondering hierop zijn de schoolgebouwen. Deze worden door de schoolbesturen beheerd.

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

Gebouwen categorie	Categorie	Aantal	Percentage
Vaste gemeentelijke panden:			
Welzijn- en maatschappelijke gebouwen	1	13	27%
Binnensportaccommodaties	2	2	4%
Buitensportaccommodaties	3	12	25%
Overheidsgebouwen/dienstgebouwen	4	3	6%
Molens	5	2	4%
Overig (monumenten, aula's, objecten etc.)	6	5	10%
Lege Panden	7	1	2%
Scholen (inclusief dislocaties)	8	10	20%
Gymzalen (scholen)	9	1	2%
TOTAAL		49	100%

3.2.1 Vaste gebouwen

Per 1 september 2020 telde het gebouwenbestand van de gemeente Goirle 49 vaste gebouwen. Een overzicht van deze panden staat in bijlage 1.

3.2.2 Tijdelijke en leegstaande gebouwen

In het gebouw beheerplan zijn geen panden (peildatum 1 september 2020) opgenomen voor strategische doeleinden om gewenste ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken. De woningen aan de Tilburgseweg die gesloopt gaan worden voor kavels zijn in de grondexploitatie Boschkens 7 opgenomen.

Leegstaand vastgoed is een geliefd doelwit voor vandalisme, inbraak, kraak of brandstichting. In 2020 is daarom ook het leegstaande schoolgebouw aan de Sint Jansstraat 1-03 te Goirle gesloopt. Het enige leegstaande kantoorpand dat de gemeente Goirle heeft maakt onderdeel uit van het kringloopcomplex aan de Nobelstraat te Goirle. Strategisch gezien kan dit pand beter niet verkocht worden en is momenteel als opslag door ons zelf in gebruik genomen.

Een overzicht van leegstaande panden staat in tabel 2.

3.2.3 Schoolgebouwen

De gemeente Goirle heeft 5 basisscholen en 1 gymzaal in eigendom. Daarnaast heeft de gemeente één school voor Voortgezet Onderwijs (VO) inclusief 3 gymzalen. Het buitenonderhoud en de aanpassing van de VO-school en gymzalen zijn sinds 1 januari 2005 de verantwoordelijkheid van het schoolbestuur en wordt 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.

De meeste gebouwen voor het BO zijn up to date en uitgebreid naar behoefte. Een voorbeeld daarvan is de in 2019 gerealiseerde tijdelijke huisvesting voor de Open Hof en Den Bongerd.

KC Groote Akkers waarin 't Schrijverke is gehuisvest is het oudste gebouw (circa 33 jaar) en zal als eerste in aanmerking komen voor een uitgebreide renovatie of vervangende nieuwbouw.

De huisvesting van het Mill Hill is in de loop der jaren flink verbouwd en uitgebreid. Het oudste deel van het gebouw is inmiddels 47 jaar oud en renovatie is daarvoor geen optie. Het nieuwste deel van het Mill Hill is een flinke uitbreiding in de vorm van het huidige hoofdgebouw, 24 jaar geleden. Er worden verkennende gesprekken gevoerd om te komen tot een gehele of gedeeltelijk nieuwbouw voor het Mill Hill in 2023/2024.

Per 1 januari 2015 is er geen rol meer voor de gemeente voor wat betreft het buitenonderhoud 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, buitenschoolse opvang en kinderdagverblijven in het basisonderwijs, hiervoor blijft de huidige regeling vooralsnog bestaan.

Bij de nieuw gebouwde schoolgebouwen BS de Vonder en BS Kameleon is extra ruimte aangebouwd waarin kinderdagverblijf Koningsbeer en kinderdagverblijf de Marmot zijn gehuisvest. De gemeente is verantwoordelijk voor het buitenonderhoud waarin deze 2 kinderdagverblijven zijn gehuisvest. Voor de dekking van deze onderhoudskosten berekenen wij een opslag in de huur. Deze opslag storten wij in de voorziening. De schoolbesturen betalen wij jaarlijks een afgesproken vergoeding voor het deel van het gebouw waarin de kinderdagverblijven zijn gehuisvest. Hiermee kan het schoolbestuur collectief het buitenonderhoud van het totale gebouw uitvoeren.

3.3 Kwalitatieve gegevens

Om de staat van onderhoud van de gemeentelijke gebouwen te kunnen bepalen, voert de gemeente regelmatig visuele NEN 2767 inspecties uit.

3.3.1 Kwaliteit vaste gebouwen

De staat van de vaste gemeentelijke gebouwen is over het algemeen redelijk tot goed.

Als gemeentelijk vastgoed in beeld is voor nieuwbouw en/of renovatie of staat op de nominatie om verkocht of gesloopt te worden dan zal het planmatig/groot onderhoud indien mogelijk worden uitgesteld. Wij stellen uit om desinvesteringen te voorkomen en wachten totdat er bestuurlijk hierover is besloten. De trajecten tot de uiteindelijke besluitvorming nemen vaak veel tijd in beslag. Dit kan nadelig zijn voor de staat van zo'n gebouw. Als er een periode alleen maar klachtenonderhoud aan het pand wordt uitgevoerd, gaat de onderhoudsstaat sneller 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 dit 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.

Daar zijn twee uitzonderingen op:

1. De oudste bouwdelen van het Mill Hill worden door het schoolbestuur op een acceptabel niveau gehouden, in afwachting van de bouwplannen.
2. De tijdelijke huisvestingen van 't Schrijverke zijn in een redelijke toestand.

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 onderhouds-niveau met een hoog prijskaartje. Daarnaast werd, indien mogelijk, ook rekening gehouden met de wensen van de gebruikers.

4.2 Beleid 'veilig en heel'

De gebouwen van de gemeente Goirle worden volgens de visie in het beleidsplan Onderhoud Gebouwen 2021 - 2030 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 (het doel waarvoor het gebouwd 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 tabel 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 licht achterstallig onderhoud is. Een bijstelling in de uitvoering van het onderhoud is dan ook verantwoord. Van een verlies aan functionaliteit van de gebouwen en onveilige situaties is hierbij nog geen sprake.

5 Het 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 tabel 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 ruime kant. 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 kosten worden gehaald uit het meerjarenonderhoudsplan van de afdeling gebouwenbeheer. De dotatie aan de voorziening bedraagt € 258.070,00 (prijspeil 2020).

Er is een indexatie toegepast van 1% over de totale kosten voor de looptijd van dit beheerplan. De afdeling gebouwenbeheer werkt met een programma waarin de meerjarenonderhoudsplannen worden gemaakt voor alle gemeentelijke gebouwen. In dit programma worden jaarlijks de arbeidslonen en materiaalkosten geïndexeerd met de laatst actuele indexcijfers. Om er zeker van te zijn dat we met de jaarlijks dotaties in de pas blijven lopen zal de onderhoudsvoorziening van het gebouwbeheerplan en het meerjarenonderhoudsplan jaarlijks door de afdeling gebouwenbeheer met elkaar vergeleken worden.

6 Financiële onderhoudsbehoefte

6.1 Algemeen

De geraamde kosten voor het onderhoud van de vaste gemeentelijke panden vloeien voort uit het geactualiseerde meerjarenonderhoudsprogramma en zijn berekend voor de periode 2021 - 2030. Dit is gebeurd met behulp van de kostengegevens zoals hiervoor omschreven in hoofdstuk 5. We gaan uit van de strategie “veilig en heel”. Daarom wordt het vastgoed hierop regelmatig geïnspecteerd. De berekeningen laten zien dat het gebouwenbeheer met deze strategie mogelijk is binnen de beschikbare budgetten.

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.
- 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 Onderhoudskosten i.v.m. wettelijke eisen

Zoals eerder vermeld is dit plan opgesteld om de kosten van het planmatige onderhoud op langere termijn in beeld te brengen. Om de conditie van het vastgoed op het gewenste niveau te houden en om te blijven voldoen aan de huidige wettelijke eisen zoals vermeld in tabel 6. De kosten van aanpassingen in verband met veranderende wettelijke eisen, zijn niet opgenomen in dit beheerplan. Zodra dit wel nodig is, zal er een apart krediet voor worden aangevraagd.

6.4 Jaarlijkse onderhoudskosten scholen en gymzalen

Op 6 mei 2014 nam de Eerste Kamer de wetswijziging overheveling buitenonderhoud en aanpassingen Primair Onderwijs aan. Door deze wetswijziging 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 wetswijziging 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 gymzalen die eigendom zijn van schoolbesturen of in pandige gymzalen zijn afspraken gemaakt, uitgaande van de bekostigingsverantwoordelijkheid van de gemeente.

In bijlage 4 staat een overzicht met het uitgangspunt dat de onderhoudskosten voor schoolgebouwen vanaf 1 januari 2015 niet meer gemaakt worden. Voor het onderhoud van de gymzaal zijn op basis van het criterium “veilig en heel” voldoende middelen beschikbaar.

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 het leegstaande pand wordt alleen het noodzakelijke klachtenonderhoud en het noodzakelijk onderhoud uitgevoerd om aan de wettelijke verplichtingen te voldoen. De onderhoudstoestand van een leegstaand pand kan sneller achteruit gegaan mede omdat het pand alleen vorstvrij zal worden gehouden. Leegstaande panden zijn ook gevoeliger voor inbraak en vandalisme. De onderhoudssituatie van een leegstaand pand moet extra in de gaten worden gehouden.

Tabel 1: Overzicht vaste gemeentelijke panden 2020

Nr:	Gebouw:	Kern:	Gebruik:	Cat	Opmerking:
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	Erfpachtovereenkomst
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	Kleed accomodaties	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	HC 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	't Loket v/h Marmot	Goirle	Dienstgebouw 't Loket	4	Eigen gebruik/deeld verh
28	Heemkunde Museum+Potstal	Goirle	Monument /Museum	6	Huurovereenkomst
29	Heemkunde Pleeihuis	Goirle	Monument	6	Huurovereenkomst
30	Heemkunde Vlaamse schuur	Goirle	Monument	6	Huurovereenkomst
31	Kerktoeren Riel + Uurwerk	Riel	Kerktoeren	6	Gebruiksovereenkomst

Tabel 2: Overzicht leegstaande panden 2020

Nr:	Adres:	Kern:	Gebruik:	Cat	Opmerking:
32	Nobelstraat 18a	Goirle	Kantoor	7	Opslag gemeente

Tabel 3: Overzicht Panden zonder onderhoudsverplichting voor de gemeente 2020

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

Tabel 4: Overzicht schoolgebouwen 2020

	Schoolgebouwen:	Kern:	Onderwijs:	Cat	Opmerkingen
40	KC 't Tamboerke BS Kameleon	Goirle	RK basisonderwijs (Edu-ley) peuteropvang De Marmot en BSO Villa Fiesta	8	Juridisch eigendom
41	KC De Vonder BS De Vonder	Riel	RK basisonderwijs (Het groene Lint) KDV en peuteropvang De Koningsbeer en BSO Kober	8	Juridisch eigendom
42	KC De Kleine Akkers	Goirle	Jenaplan basisonderwijs (Tangent) en BSO Villa Bombarie Humanitas	8	Economisch eigendom
43	KC Grobbendonck BS De Regenboog	Goirle	RK basisonderwijs (Edu-ley) KDV Dikkie Dik, peuteropvang de Marmot en BSO Villa op Stelten	8	Economisch eigendom
44	KC Groote Akkers BS 't Schrijverke	Goirle	OB basisonderwijs (Edu-ley), peuterplein en BSO de Avonturies	8	Economisch eigendom
45	KC Boschkens BS De Bron	Goirle	RK basisonderwijs KDV Breebosch Peuteropvang de Hummeltjes BSO Villa Kakelbont	8	Gehuurd van Leystromen brede school
46	KC Frankische Driehoek Den Bongerd (Edu-ley)	Goirle	OB basisonderwijs KDV, peuterplein en BSO de Avonturiers	8	Gehuurd van Leystromen brede school
47	KC Frankische Driehoek Openhof (Edu-ley)	Goirle	OBS basisonderwijs	8	Gehuurd van Leystromen brede school
48	SO/VSO Scholengemeenschap De Keyzer	Goirle	Speciaal onderwijs	8	Economisch eigendom
49	Mill-Hillcollege	Goirle	Mavo, Havo, Atheneum, Gymnasium	8	Economisch eigendom

Tabel 5: Overzicht bouwkundige hoofdelementen werkpakket

Hoofdelementen bekostiging gemeente:
Buitenriolering en drainage
Bestratingen
Metselwerk
Houten draagconstructies
Kozijnen ramen en deuren
Gevelbekledingen
Dakbedekkingen en dakramen
Goten en hemelafvoeren
Natuursteen
Stukadoorswerk
Tegelwerk
Dekvloeren en vloerbedekkingen
Beglazing
Schilderwerk
Binnenschilderwerk
Plafondafwerkingen
Binnenriolering
Waterinstallatie en sanitair
Verwarmingsinstallatie (W- installaties)
Mechanische en natuurlijke ventilatie
Elektrische installaties (E- installaties)
Liftinstallaties
Veiligheidsinstallaties
Gebruikersvoorzieningen
Vaste keukenvoorzieningen
Voorzieningen toegankelijkheid openbare gebouwen

Tabel 6: Wettelijke kaders Eisen / keuring:

Brandveiligheid	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 etcetera. 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. 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.
ARBO	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&E's) uitgevoerd.
NEN 3140 keuring	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. 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.
Legionella	Een belangrijk aspect op het gebied van volksgezondheid bij het beheer van gebouwen is legionella. 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. 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

	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.

Tabel 7: Jaarlijkse onderhoudskosten

Vaste gemeentelijke gebouwen Omschrijving:	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
1. Totale kosten	443.125	293.434	393.463	312.264	330.288	259.540	325.604	336.584	329.343	322.964
Grootonderhoud (meerjaarlijksonderhoud)										
Te betalen uit voorziening										
2. Budget	319.667	322.830	322.629	325.855	329.114	332.405	335.729	339.086	342.477	345.902
Klein (dagelijks)- en klachtenonderhoud										
Betaald uit budget jaarlijksonderhoud										
3. Totaal benodigd onderhoudsbudget (1+2)	762.792	616.264	716.092	638.119	659.402	591.945	661.333	675.670	671.820	668.866
4. Stand voorziening (1 januari)	649.555	467.081	436.905	309.332	265.617	206.563	220.970	172.052	114.921	67.826
5. Jaarlijkse dotatie aan voorziening t.l.v. product	260.651	263.258	265.890	268.549	271.234	273.947	276.686	279.453	282.248	285.070
6. Onttrekking aan voorziening (zie 5)	443.125	293.434	393.463	312.264	330.288	259.540	325.604	336.584	329.343	322.964
7. Eindstand onderhoudsvoorziening (31 december)	467.081	436.905	309.332	265.617	206.563	220.970	172.052	114.921	67.826	29.932

De jaarlijkse dotatie kan met deze reserve de komende jaren lager zijn dan de jaarlijkse onttrekking. Met een de jaarlijkse dotatie van € 258.070,00 (2020) met een indexatie van 1% houden wij de eindstanden de gehele looptijd t/m 31 december 2030 positief.

Tabel 8: dagelijksonderhoud

Dagelijksonderhoud 2021 t/m 2030		Kosten (vanaf 2021 met 1% inflatiecorrectie)											
Nr:	Gebouw:	BTW	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal 2017/2016
1	Brandweerkazerne Goirle	21%	1.000	1.010	1.020	1.030	1.041	1.051	1.062	1.072	1.083	1.094	10.462
2	Brandweerkazerne Riel	21%	1.000	1.010	1.020	1.030	1.041	1.051	1.062	1.072	1.083	1.094	10.462
3	Mainframe (wordt niet in standgehouden)	21%	3.395	3.395	pm		pm						6.790
4	CC Jan van Besouw	7%	70.000	70.700	71.407	72.121	72.842	73.571	74.306	75.049	75.800	76.558	732.355
5	De Leybron	21%	2.455	2.480	2.504	2.529	2.555	2.580	2.606	2.632	2.658	2.685	25.942
6	De Deel	21%	1.450	1.465	1.479	1.494	1.509	1.524	1.539	1.555	1.570	1.586	15.170
7	De Wildacker	21%	1.650	1.667	1.683	1.700	1.717	1.734	1.752	1.769	1.787	1.805	17.263
8	Scouting Goirle	21%											
9	Kinderdagverblijf Dikkie Dik	21%	3.397	3.431	3.465	3.500	3.535	3.570	3.606	3.642	3.678	3.715	35.540
10	Parkeergarage De Hovel	0%	106.015	107.075	108.146	109.227	110.320	111.423	112.537	113.662	114.799	115.947	1.109.151
11	KCA Depo & Milieustraat	0%	4.298	4.341	4.385	4.429	4.473	4.518	4.563	4.608	4.655	4.701	44.971
12	Kringloopwinkel Nobelstraat	0%											
13	Dierenverblijf Molenpark	0%	1.576	1.592	1.608	1.624	1.640	1.657	1.673	1.690	1.707	1.724	16.492
14	Sporthal De Haspel	0%	39.570	39.966	40.365	40.769	41.177	41.588	42.004	42.424	42.849	43.277	413.990
15	Gymzaal Riel	0%	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.	0%											
17	VOAB Tribune Kleedkamers	0%											
18	GSBW Kleedk. Aan kantine	0%											
19	GSBW Kleedk. Schietbaan	0%											
20	HC MHC	0%											
21	Kleedkamers VV Riel, Sportpark de Krim	0%	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	0%											
23	Beheerdersruimte sportpark	0%											
24	Materiaalberging sportpark	0%											
25	Gemeentehuis Goirle	1,50%	26.015	26.275	26.538	26.803	27.071	27.342	27.616	27.892	28.171	28.452	272.176
26	't Loket	21%	3.305	3.338	3.371	3.405	3.439	3.474	3.508	3.543	3.579	3.615	34.578
27	't Loket v/h Marmot	21%	2.140	2.161	2.183	2.205	2.227	2.249	2.272	2.294	2.317	2.340	22.389
28	Heemkunde Museum+Potstal)	21%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	Heemkunde Pleeihuis)	21%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	Heemkunde Vlaamse schuur	21%											
31	Kerktoeren Riel + Uurwerk	0%	1.000	1.010	1.020	1.030	1.041	1.051	1.062	1.072	1.083	1.094	10.462
32	Kantoorpand Nobelstraat	0%											
33	Sint Janstraat 1-03	0%											
34	Sint Sebastiaan (handboog)	0%											
35	Zwembad	0%											
36	Tennisvereniging Riel	0%											
37	Gilde Sint Mauritijs	0%											
38	Molen De Wilde	0%											
39	Molen De Visscher	0%											
40	Abri's	0%											
41	KC De Kameleon	0%											
42	KC De Vonder	0%											
43	BO De Kleine Akkers	0%											
44	BO De Regenboog	0%											
45	BO 't Schrijverke	0%											
46	BO De Bron	0%											
47	BO Den Bongerd	0%											
48	BO Openhof	0%											
49	SO/VSO Scholengem.De Keyzer	0%											
50	Mill-Hillcollege	0%											
51	Mill-Hillcollege Gymzalen (3)	0%											
51A	Dagelijksonderhoud Sportpark vd Wildenberg 16,17,18,19,20,22,23,24		39.900	40.299	40.702	41.109	41.520	41.935	42.355	42.778	43.206	43.638	417.442
	Totaal		319.667	322.830	322.629	325.855	329.114	332.405	335.729	339.086	342.477	345.902	3.315.694

Tabel 9: grootonderhoud

Grootonderhoud 2021 t/m 2030			Kosten waar nodig met BTW component										
Nr:	Gebouw:	BTW	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
1	Brandw.kazerne Goirle	21%				5.000					64.000	5.000	74.000
2	Brandw.kazerne Riel	21%	8.500					12.000	8.500				29.000
3	Mainframe (wordt niet in standgehouden)	21%	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	
4	CC Jan van Besouw	7%	75.000	120.000	75.000	72.000	105.000	50.000	80.000	71.000	75.000	25.000	748.000
5	De Leybron	21%	32.500	1.500					15.000	7.500			56.500
6	De Deel	21%						45.000		4.500			49.500
7	De Wildacker	21%	29.730				20.000		15.600	6.000	4.500		75.830
8	Scouting Goirle (geprivatiseerd)	21%	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	
9	Kinderdagverblijf Dikkie Dik	21%	8.319			57.000				62.000			127.319
10	Parkeergarage De Hovel	0%	76.500		2.500				129.000	14.000			222.000
11	KCA depo & Milieustraat	0%				10.000					10.000		20.000
12	Kringloopwinkel Nobelstraat	0%	2.720			60.000			6.500				69.220
13	Dierenverblijf Molenpark	0%											
14	Sporthal De Haspel	0%	120.000		15.000	9.000	85.000			20.000			249.000
15	Gymzaal Riel	0%											
16	VOAB Spoorbaan kleedk.	0%					3.500					98.000	101.500
17	VOAB Tribune Kleedkamers	0%					11.500			25.000		25.000	61.500
18	GSBW Kleedk. Aan kantine	0%			3.800		7.500			38.600		45.000	94.900
19	GSBW Kleedk. Schietbaan	0%					30.000					61.000	91.000
20	HC MHC	0%	2.756	11.500		1.300	6.000			39.050		25.000	85.606
21	Kleedk. VV Riel, Sportp.de Krim	0%	14.070			1.530		15.000	14.070			17.530	62.200
22	Pomphuis sportpark	0%					500						500
23	Beheerdersruimte sportpark	0%					1.500						1.500
24	Materiaalberging sportpark	0%	1.530				1.500						3.030
25	Gemeentehuis Goirle (+1.5% BTW)	1,50%		153.500	60.000	75.000	16.000	130.000	50.000	43.500	170.000	20.000	718.000
26	't Loket	21%	69.000		148.500								217.500
27	't Loket v/h Marmot	21%	2.500		87.000								89.500
28	Heemkunde Museum+Potstal	21%					31.000		4.000				35.000
29	Heemkunde Pleeihuis	21%					8.700						8.700
30	Heemkunde Vlaamse schuur	21%											
31	Kerktoeren Riel + Uurwerk	0%		5.500					5.500				11.000
32	Kantoorpand Nobelstraat	0%				20.000							20.000
33	Sint Sebastiaan (handboog)	0%											
34	Zwembad	0%											
35	Tennisvereniging Riel	0%											
36	Gilde Sint Mauritius	0%											
37	Molen De Wilde	0%											
38	Molen De Visscher	0%											
39	Abri's	0%											
40	KC De Kameleon/peuteropvang	0%						1.697					1.697
41	KC De Vonder/KDV en peuteropvang	0%		1.434	1.663	1.434	2.588	5.843	1.434	1.434	5.843	1.434	23.107
42	BO De Kleine Akkers	0%											
43	BO De Regenboog	0%											
44	BO 't Schrijverke	0%											
45	BO De Bron	0%											
46	BO Den Bongerd	0%											
47	BO Openhof	0%											
48	SO/VSO Scholengem.De Keyzer	0%											
49	Mill-Hillcollege	0%											
	Totaal		443.125	293.434	393.463	312.264	330.288	259.540	325.604	336.584	329.343	322.964	3.346.609

