

3.2 Onderhoud kapitaalgoederen

3.2.1 Inleiding

We maken voor de kapitaalgoederen onderscheid tussen vastgoed (paragraaf 3.2.3) en niet-vastgoed (paragraaf 3.2.4). Zo houden we aansluiting bij de verdeling die in de paragraaf Grondbeleid staat. We lichten de kapitaalgoederen en het bijbehorende onderhoud per categorie toe.

De kosten van het geplande groot onderhoud aan onze kapitaalgoederen worden uitgesmeerd over een periode van 20 jaar en jaarlijks verrekend met de onderhoudsvoorziening. Doel hiervan is het tegengaan van fluctuaties in de (meerjaren)begroting. Voor het kleine dagelijks en jaarlijks onderhoud zijn reguliere exploitatiebudgetten in de begroting opgenomen. Eventuele verschillen hierop vormen onderdeel van het jaarrekeningresultaat.

3.2.2 Vastgesteld beleid

Beleidskader	Vastgesteld door de raad in
Meerjarenonderhoudsplannen gemeentelijke kapitaalgoederen	2022
Beleidsplan Openbare Ruimte 2021-2025 Buitengewoon Groen	2020
Nota Vastgoedbeleid 2020-2023	2020
Gemeentelijke RioleringsPlan (GRP) 2021-2025	2020

3.2.3 Vastgoed

De gemeente Gorinchem heeft vastgoed in eigendom. Hiermee kan zij sturen op gewenste maatschappelijke ontwikkelingen en doelstellingen. Vastgoed wordt verkocht als het niet meer nodig is om voornoemde doelen of ontwikkelingen te realiseren. De verkoop vindt plaats binnen de kaders van het Didam-arrest. De gebouwen die Gorinchem bezit, zijn te verdelen in:

1. Woningen en panden
2. Onderwijspanden
3. Panden Stichting Gorinchemse Sportaccommodaties
4. Panden voor kunstuitoefening
5. Panden maatschappelijke zorg
6. Gemeentelijk onroerend goed

Het gemeentelijke vastgoed wordt elk jaar tegen het licht gehouden en het feitelijk gebruik en het perspectief van de panden wordt geactualiseerd. In februari 2020 is de nota Vastgoedbeleid 2020-2023 door de raad vastgesteld. Hierin liggen de beleidskaders vast van het vastgoedbeleid en wordt aangegeven op welke wijze gemeentelijk vastgoed wordt ingezet als sturingsmiddel op het effectueren van maatschappelijke en publieke doelstellingen. In 2022 is het Meerjarenonderhoudsplan geactualiseerd en vastgesteld door de raad.

In 2023 zijn de panden conform het MJOP onderhouden, met uitzondering van De Nieuwe Doelen. In afwachting van besluitvorming rond de toekomstscenario's is alleen strikt noodzakelijk onderhoud uitgevoerd. Bij de panden die onderdeel uitmaken van het Werkprogramma Duurzaamheid zijn sommige werkzaamheden wat eerder of worden ze juist wat later uitgevoerd zodat 'werk-met-werk' gemaakt kan worden.

Aanvullend op het reguliere onderhoud en het in programma Duurzaamheid genoemde werkprogramma Verduurzaming gemeentelijk vastgoed zijn er een aantal zaken betreffende het vastgoed die hieronder worden toegelicht.

Feitelijke gegevens van het gemeentelijk vastgoed

De gemeente bezit 85 panden per peildatum 31 december 2023. In 2023 is het pand aan de Bullekeslaan gesloopt. De onderverdeling van de panden is in onderstaande tabel weergegeven.

Soort vastgoed	Sublabel	Aantal
Maatschappelijk vastgoed	Onderwijs	32
	Sport	8
	Welzijn	5
	Cultuur	3
	Economie en Toerisme	3
	Erfgoed/ historie	14
	Intern vastgoed (bestuurlijke en ambtelijke huisvesting)	5
Commercieel vastgoed	Horeca	1
	Kantoor	0
	Detailhandel	0
	Bedrijfsruimte	3
	Kinderdagverblijf/ BSO	1
Overig vastgoed	Woningen	5
	Ontwikkelingsvastgoed	5

Gebouwen

In onderstaand overzicht staat per categorie en soort onderhoud een vergelijking tussen de raming en de werkelijke kosten. Deze worden toegelicht.

Onderhoudsresultaat (bedragen x € 1.000)	Begroting	Begroting	Realisatie	Verschil	Vrijval/ resultaat	V/N	Doorge- schoven
	2023 primitie	2023 na wijziging					
<u>Woningen en panden</u>							
- Regulier (klein) onderhoud	36	32	61	-29	-29	N	
- Groot onderhoud 2023 en restant 2022	358	358	30	328	45		283
<u>Onderwijspanden</u>							
- Regulier (klein) onderhoud	282	322	394	-72	-72	N	
- Groot onderhoud 2023 en restant 2022	1.073	1.073	533	540	11		529
<u>Panden Stichting Gorinchemse Sportaccommodaties</u>							
- Regulier (klein) onderhoud	21	21	52	-31	-31	N	
- Groot onderhoud 2023 en restant 2022	1.095	1.095	167	928	-		928
<u>Panden voor kunstuitoefening</u>							
- Regulier (klein) onderhoud	70	70	38	32	32	V	
- Groot onderhoud 2023 en restant 2022	1.849	1.849	51	1.798	-		1.798
<u>Panden maatschappelijke zorg</u>							
- Regulier (klein) onderhoud	10	10	17	-7	-7	N	
- Groot onderhoud 2023 en restant 2022	125	125	4	121	-		121
<u>Gemeentelijk onroerend goed</u>							
- Regulier (klein) onderhoud	538	440	555	-115	-115	N	
- Groot onderhoud 2023 en restant 2022	1.556	1.556	105	1.451	-		1.451
Totaal	7.014	6.951	2.007	4.944	-166	N	5.110

1. Woningen en panden

De gemeente heeft historisch nog enkele woningen in haar portefeuille die hieronder vallen. Tevens vallen enkele bijzondere panden hieronder, zoals de Voermanstraat 2. Onderhoud is hier planmatig uitgevoerd.

2. Onderwijspanden

De onderwijspanden zijn een aantal gymzalen, multifunctionele schoolgebouwen en de brede scholen Gildenplein, Dalemplein en Schuttersplein. In 2022 zijn bij het Gildenplein enkele lekkages tijdelijk opgelost. Voor het Gildenplein is aanvullend op de verduurzaming van het pand, geld gereserveerd voor het duurzaam oplossen van de daklekkages. Aan de hand van uitgevoerde onderzoeken in 2023 naar de verzakking van het schoolplein van het Schuttersplein is geld gereserveerd voor een structurele oplossing. Beide werkzaamheden zijn gestart met voorbereidingen, met het oog op uitvoering in 2024.

3. Panden Stichting Gorinchemse Sportaccommodaties

De Stichting Gorinchemse Sportaccommodaties beheert het subtropisch zwembad Caribabad (inclusief het naastgelegen clubhuis), sporthal De Hoefslag, sporthal De Oosterblik en sporthal Van Rappardhal. De laatste sporthal is een onderdeel van de brede school Gildenplein. Bij alle sportaccommodaties is sprake geweest van de nodige onderhouds- en vervangingswerkzaamheden. Voor het zwembad Caribabad is in 2023 een keuze gemaakt voor nieuwbouw. Dit wordt in 2024 verder uitgewerkt.

4. Panden voor kunstuitoefening

De voormalige ULO aan de Zusterstraat 31, schouwburg De Nieuwe Doelen en theater 't Pand aan de Korenbeurs behoren tot deze categorie. Bij de Zusterstraat 31 en theater 't Pand zijn geen bijzonderheden. Het regulier onderhoud is hier uitgevoerd. Voor de Nieuwe Doelen geldt dat er in 2022 een aantal scenario's zijn onderzocht voor grootschalige renovatie/nieuwbouw, waarbij tevens is gekeken naar inhuizing van de openbare bibliotheek. In 2024 wordt verder gegaan met dit traject.

5. Gemeentelijk onroerend goed

Dit onroerend goed omvat het stadhuis, het museum, vijf multifunctionele onderwijslocaties, de openbare bibliotheek, Het Centraalpunt (voorheen PoGo), Dr. Hiemstralaan 77 en het pand Irenelaan 36 in Dalem. Hier heeft regulier beheer- en onderhoud plaatsgevonden. Voor het museum geldt dat in 2023 de toiletten zijn gerenoveerd en voorzien van een 'Gorcumse look'.

Monumenten

Onderhoudsresultaat (bedragen x € 1.000)	Begroting 2023 primitief	Begroting 2023 na wijziging	Realisatie	Verschil	Vrijval/ resultaat	V/N	Doorge- schoven
Monumenten							
- Regulier (klein) onderhoud	98	98	115	-18	-18	N	
- Groot onderhoud 2023 en restant 2022	804	804	217	587	-		587
Totaal	901	901	332	569	-18	N	587

Onder de monumenten vallen bijzondere panden en gebouwen, kerken en torens en walmuren. In 2023 is het onderhoud uitgevoerd conform het MJOP. Bij het karakteristieke pand 'In Bethlehem' (Gasthuisstraat 25) is het schilderwerk aan de buitenzijde uitgevoerd.

Parkeergarages

Onderhoudsresultaat (bedragen x € 1.000)	Begroting 2023 primitief	Begroting 2023 na wijziging	Realisatie	Verschil	Vrijval/ resultaat	V/N	Doorge- schoven
Parkeergarages							
- Regulier (klein) onderhoud	142	112	127	-16	-16	N	
- Groot onderhoud 2023 en restant 2022	291	291	23	268	-		268
Totaal	432	402	150	252	-16	N	268

In de parkeergarage Kweeklust is in 2023 regulier onderhoud uitgevoerd en is verder gewerkt aan een studie voor een mogelijke uitbreiding. In de parkeergarage Kazerneplein is regulier onderhoud gepleegd, waarbij met name het trappenhuis grondig is aangepakt.

Buitensportaccommodaties

Onderhoudsresultaat (bedragen x € 1.000)	Begroting 2023 primitief	Begroting 2023 na wijziging	Realisatie	Verschil	Vrijval/ resultaat	V/N	Doorge- schoven
Buitensportaccommodaties							
- Regulier (klein) onderhoud	100	100	96	5	5	V	
- Groot onderhoud 2023 en restant 2022, 2021 en 2020	76	211	533	-322	86		-408
Totaal	176	311	628	-317	91	V	-408

In 2023 zijn de sportaccommodaties weer volgens de geldende normeringen gekeurd. Onderhoud en beheer gaat op basis van het meerjarenonderhoudsprogramma voor dit areaal. De werkelijke kosten om het geplande onderhoud uit te voeren is hoger uitgevallen dan begroot. In 2023 is daarom het onderhoudsprogramma buitensportaccommodaties volledig herzien. De actuele prijzen en overige kosten inclusief BTW zijn opgenomen in de nieuwe MJOP Buitensportaccommodaties.

Kunst

Onderhoudsresultaat (bedragen x € 1.000)	Begroting 2023 primitief	Begroting 2023 na wijziging	Realisatie	Verschil	Vrijval/ resultaat	V/N	Doorge- schoven
Kunst							
- Regulier (klein) onderhoud	14	36	50	-14	-14	N	
- Groot onderhoud 2023 en restant 2022	54	54	13	41	-		41
Totaal	68	90	63	26	-14	N	41

In 2023 heeft regulier beheer en onderhoud plaatsgevonden bij de verschillende kunstwerken die Gorinchem rijk is.