

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 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 kunsttoefening
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 2024 zijn de panden conform het MJOP onderhouden, met uitzondering van De Nieuwe Doelen. 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 panden per peildatum 31 december 2024.

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
	Bedrijfsruimte	3
	Kinderdagverblijf/ BSO	1
Overig vastgoed	Woningen	4
	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 2024 primitief	Begroting 2024 na wijziging	Realisatie	Verschil	Vrijval/ resultaat	V/N	Doorge- schoven
<u>Woningen en panden</u>							
- Regulier (klein) onderhoud	33	30	52	-23	-23	N	
- Groot onderhoud 2024 en restant 2023 en 2022	362	362	5	357	5		352
<u>Onderwijspanden</u>							
- Regulier (klein) onderhoud	324	283	263	20	20	V	
- Groot onderhoud 2024 en restant 2023 en 2022	3.593	3.593	1.119	2.474	30		2.444
<u>Panden Stichting Gorinchemse Sportaccommodaties</u>							
- Regulier (klein) onderhoud	22	22	57	-35	-35	N	
- Groot onderhoud 2024 en restant 2023 en 2022	1.442	1.442	77	1.365	-		1.365
<u>Panden voor kunstuitoefening</u>							
- Regulier (klein) onderhoud	72	72	76	-4	-4	N	
- Groot onderhoud 2024 en restant 2023 en 2022	1.882	1.882	1	1.881	-		1.881
<u>Panden maatschappelijke zorg</u>							
- Regulier (klein) onderhoud	10	11	5	6	6	V	
- Groot onderhoud 2024 en restant 2023 en 2022	131	131	-	131	-		131
<u>Gemeentelijk onroerend goed</u>							
- Regulier (klein) onderhoud	474	571	570	1	1	V	
- Groot onderhoud 2024 en restant 2023 en 2022	1.754	1.754	116	1.638	-		1.638
Totaal	10.100	10.155	2.341	7.814	1	V	7.812

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. Eén van de woningen is, nadat de huurder de huur had opgezegd, verkocht via een openbare procedure.

2. Onderwijspanden

De onderwijspanden zijn een aantal gymzalen, multifunctionele schoolgebouwen en de brede scholen Gildenplein, Dalemplein en Schuttersplein. In 2024 is de renovatie van de gymzaal Johan van Egmond

uitgevoerd. Zo is de sportvloer vervangen, zijn de douches en kleedkamers opnieuw betegeld en zijn enkele verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd, waaronder het plaatsen van HR++ glas, LED verlichting en isoleren van de kruipruimte. In 2024 zijn de verzakkingen bij het Schuttersplein structureel opgelost. De vervanging van het dak van het Gildenplein is aanbesteed. Deze aanbesteding heeft langer geduurd dan gepland, in verband met tegenvallende voorbereidende werkzaamheden. De aanbesteding is wel gegund. Uitvoering staat gepland voor 2025. Daarnaast is ook een aanbesteding doorlopen voor het aanbrengen van zonnepanelen op zowel het dak van het Gildenplein en Schuttersplein. Dit wordt ook in 2025 uitgevoerd. In 2024 hebben we ook een plan van aanpak Legionellabestrijding gemaakt.

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. Deze is in 2024 verder uitgewerkt, resulterend in gunning van een opdracht voor ontwerp en bouw van het nieuwe zwembad. De start van de bouw van het nieuwe zwembad staat gepland voor begin 2026.

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 schouwburg De Nieuwe Doelen zijn in 2024 diverse onderzoeken uitgevoerd en is in november een principebesluit genomen om de variant 'Cultuurhuis De Nieuwe Doelen' in 2025 verder uit te werken. Totdat renovatie/verbouwwerkzaamheden van start gaan, wordt het pand onderhouden op het niveau 'instandhouding'

5. Gemeentelijk onroerend goed

Dit onroerend goed omvat het stadhuis, de werf, 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. In 2024 is de voorbereiding voor de aansluiting van het warmtenet op het stadhuis afgerond.

Monumenten

Onderhoudsresultaat (bedragen x € 1.000)	Begroting 2024 primitief	Begroting 2024 na wijziging	Realisatie	Verschil	Vrijval/ resultaat	V/N	Doorge- schoven
Monumenten							
- Regulier (klein) onderhoud	100	100	109	-8	-8	N	
- Groot onderhoud 2024 en restant 2023 en 2022	735	735	63	672	-		672
Totaal	836	836	172	664	-8	N	672

Onder de monumenten vallen bijzondere panden en gebouwen, kerken en torens en walmuren. In 2024 is het onderhoud uitgevoerd conform het MJOP. In 2024 is de verduurzaming van het voorzieningengebouw van de haven afgerond.

Parkeergarages

Onderhoudsresultaat (bedragen x € 1.000)	Begroting 2024 primitief	Begroting 2024 na wijziging	Realisatie	Verschil	Vrijval/ resultaat	V/N	Doorge- schoven
Parkeergarages							
- Regulier (klein) onderhoud	146	153	139	14	14	V	
- Groot onderhoud 2024 en restant 2023 en 2022	308	308	13	295	-		295
Totaal	453	461	152	309	14	V	295

In de parkeergarage Kweeklust is in 2024 regulier onderhoud uitgevoerd. Na het bekend worden dat de uitbreiding van Kweeklust voorlopig niet gaat plaatsvinden, is gekeken hoe de uitstraling van de garage met beperkte middelen verbeterd kan worden. Dit wordt in 2025 verder uitgevoerd. In de parkeergarage Kazerneplein is regulier onderhoud gepleegd.

Buitensportaccommodaties

Onderhoudsresultaat (bedragen x € 1.000)	Begroting 2024 primitief	Begroting 2024 na wijziging	Realisatie	Verschil	Vrijval/ resultaat	V/N	Doorge- schoven
Buitensportaccommodaties							
- Regulier (klein) onderhoud	103	107	120	-13	-13	N	
- Groot onderhoud 2024	458	79	91	-11	-		-11
Totaal	561	186	211	-25	-13	N	-11

In 2024 zijn de sportaccommodaties weer volgens de geldende normeringen gekeurd. Onderhoud en beheer gaat op basis van het meerjarenonderhoudsprogramma (MJOP) voor dit areaal. Vanuit de MJOP (MJIP) is de polsstokspringinstallatie vervangen. Verder is een veld van GJS van een hybride veld omgebouwd naar een kunstgrasveld en is het trainingsveld GJS gerenoveerd.

Kunst

Onderhoudsresultaat (bedragen x € 1.000)	Begroting 2024 primitief	Begroting 2024 na wijziging	Realisatie	Verschil	Vrijval/ resultaat	V/N	Doorge- schoven
Kunst							
- Regulier (klein) onderhoud	40	40	39	0	0	V	
- Groot onderhoud 2024 en restant 2023 en 2022	52	52	2	50	-		50
Totaal	91	91	41	50	0	V	50

In 2024 heeft regulier beheer en onderhoud plaatsgevonden bij de verschillende kunstwerken die Gorinchem rijk is. De Brug van Bruno heeft een andere bestemming gekregen buiten Gorinchem. Het kunstwerk heeft een mooie nieuwe plaats gekregen in België. Het kunstwerk Brainwave is voorzien van waterdichte ledverlichting en straalt weer zoals het bedoeld was.

3.2.3 Niet-vastgoed

We beheren de openbare ruimte langs de meetlat van schoon, heel en veilig. Daarnaast speelt het afhandelen van meldingen een belangrijke rol. Ter verduidelijking: onder schoon valt de verzorging en het aanzien van een areaal of object. Ten denken valt aan onkruidbeheersing en het schoon houden van diverse objecten zoals