

3.2 Onderhoud kapitaalgoederen

3.2.1 Inleiding

We maken voor de kapitaalgoederen onderscheid tussen vastgoed en niet-vastgoed. Per categorie worden de kapitaalgoederen nader toegelicht, inclusief het daarbij behorende onderhoud.

3.2.2 Vastgoed

De gemeente Gorinchem heeft vastgoed in eigendom. Hiermee kan zij sturen op gewenste maatschappelijke ontwikkelingen en doelstellingen. Het vastgoed is onderverdeeld naar maatschappelijk, commercieel en overig. Beslissingen over de aan- en verkoop van vastgoed worden genomen op basis van strategische overwegingen. Wanneer vastgoed niet langer bijdraagt aan de realisatie van beleidsdoelstellingen, wordt het verkocht.

In de afgelopen jaren is de vastgoedportefeuille al aanzienlijk verkleind. Gezien de huidige financiële situatie van de gemeente is echter opnieuw gekeken of er nog meer vastgoed, zowel panden als percelen, kan worden afgestoten. In 2025 zullen enkele objecten welke niet door een maatschappelijk partij worden gebruikt, verkocht worden. De komende periode zal ook aandacht worden besteed aan het efficiënter huisvesten van maatschappelijke partijen, zodat in de komende jaren mogelijk nog meer vastgoed afgestoten kan worden. Daarnaast wordt gewerkt aan een verdere verduurzaming van de resterende gemeentelijke gebouwen (kernvoorraad).

Het onderhoud van de panden wordt uitgevoerd volgens het meerjarenonderhoudsplan (MOP), dat in 2022 is vastgesteld en verwerkt in de begroting van 2023 en verder. Alle gebouwen hebben een 0-meting ondergaan en zijn opgenomen in het vastgoedsysteem. Het MOP wordt jaarlijks geactualiseerd binnen de beschikbare budgetten, waarbij grote onderhoudswerkzaamheden nauwkeuriger worden ingepland. Dit proces zorgt voor een actueel beeld van de bouwkundige staat, de onderhoudsplanning en de bruikbaarheid van de panden. In 2025 worden voorbereidingen getroffen voor een actualisatie van het MOP in 2026. Waar nodig zullen opnieuw 0-metingen worden uitgevoerd en wordt gekeken of de verwachte kosten nog in lijn zijn met de huidige marktprijzen. Ook wordt er overgestapt naar een nieuw MOP-systeem, omdat het huidige systeem niet langer wordt ondersteund door de leverancier.

Het MOP bevat ook quick wins voor de verduurzaming van de panden, zoals de installatie van dubbel glas of een duurzamere CV-ketel. Waar mogelijk worden CO₂-besparende maatregelen gecombineerd met reeds geplande werkzaamheden. In 2023 is het werkprogramma Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed vastgesteld, waarmee negen panden uit de kernportefeuille worden verduurzaamd. In 2024 is de uitvoering van dit programma gestart, en in 2025 wordt dit verder uitgerold, met voortzetting in 2026 en 2027. Waar mogelijk wordt DUMAVA-subsidie aangevraagd om deze verduurzaming te ondersteunen. Hiermee kan de gemeente voldoen aan de afspraken in het kader van de energietransitie 2050.

Tot slot zijn er twee vastgoedprojecten die in het oog springen: de nieuwbouw van het Caribabad en toekomsvisie voor De Nieuwe Doelen. Voor het Caribabad loopt op het moment van schrijven de aanbesteding voor een Design and Build. Voor De Nieuwe Doelen wordt in het najaar van 2024 een besluit verwacht over de toekomstige invulling van dit pand. Welk besluit dit ook wordt, het zal effecten hebben op het pand en de ambtelijke organisatie.