

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.

Feitelijke gegevens van het gemeentelijk vastgoed

De gemeente heeft momenteel 84 panden in eigendom. Deze panden zijn naar soort vastgoed onderverdeeld volgens de vastgestelde vastgoedlijst en in onderstaande, geactualiseerde, tabel opgenomen.

Soort vastgoed	Sublabel	Aantal 2023	Aantal 2024
Maatschappelijk vastgoed	Onderwijs	32	32
	Sport	8	8
	Welzijn	5	5
	Cultuur	3	3
	Economie en Toerisme	3	3
	Erfgoed/historie	14	14
	Intern vastgoed (bestuurlijke en ambtelijke huisvesting)	5	5
Commercieel vastgoed	Horeca	1	1
	Kantoor	0	0
	Detailhandel	0	0
	Bedrijfsruimte	3	3
	Kinderdagverblijf/BSO	1	1
Overig vastgoed	Woningen	5	4
	Ontwikkelingsvastgoed	5	5

3.2.3 Niet-vastgoed

In de openbare ruimte verstaan we onder kapitaalgoederen: wegen, wandel- en fietspaden, civiele kunstwerken, groen, bomen, speelvoorzieningen, riolering, oppervlaktewater, straatmeubilair en verlichting. De kwaliteit van de kapitaalgoederen is van directe invloed op hoe trots de inwoners zijn op hun gemeente. Maar ook op de veiligheid van de gebruikers en voor de leefbaarheid, toegankelijkheid, beleving, aanzien en uitstraling van onze gemeente.

Wegen

Het beheer en onderhoud van de wegen wordt gevoerd op basis van het beleids- en beheerplan 2025-2029. Onder het wegbeheer vallen de gemeentelijke wegverhardingen (asfalt, bestrating en halfverhardingen), de wegbermen en de wegmarkering. Het totale areaal aan wegverhardingen bedraagt ongeveer 1,84 miljoen vierkante meter. Het gewenste kwaliteitsniveau is niveau Basis (heel en veilig, comfortabel begaanbaar). Iedere twee jaar wordt een weginspectie uitgevoerd en wordt een jaar- en meerjarenplan opgesteld voor het benodigde onderhoud en de vervangingsopgaven. Dit meerjarenplan geeft voor de eerste twee planjaren de concrete opgave en voor de planjaren 3 tot 5 inzage in de opgave die er waarschijnlijk aankomt. Het meerjarenplan wordt integraal afgestemd met de verschillende disciplines bij Stadsbeheer en Stadsontwikkeling, waaronder de disciplines Mobiliteit en Riolering. Waar nodig worden multidisciplinaire opgaven gedefinieerd en gerealiseerd. Ook wordt door werk-met-werk te maken gestreefd naar het realiseren van kansen op het vlak van verkeersveilig en het klimaatadaptief inrichten van de openbare ruimte. Het huidige onderhoudsniveau varieert per straat/weg zeer sterk. Van een zeer lage kwaliteit tot goed op orde. Hierin wordt over de periode 2025-2029 een inhaalslag gerealiseerd.

Groen

We voelen ons prettiger in een groenere omgeving. Groen is ook een belangrijk middel voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Voor 2025 staat groenbeheer echter voor een aantal uitdagingen door de financiële situatie van de gemeente. Zo wordt ongeveer 10% van onze bodembedekkende heesters omgevormd naar gazon of berm. In het kader van de motie 'A right to challenge!' krijgen bewoners eerst actief de gelegenheid om het onderhoud van perken en groenstroken zelf op te pakken.