

Paragraaf 3 Onderhoud kapitaalgoederen



Inleiding

De instandhouding van de meeste kapitaalgoederen is vastgelegd in beheerplannen. Daarin is het meerjarig onderhoudsprogramma en de daarbij behorende financiële gevolgen opgenomen. In de beheerplannen is ook het gewenste kwaliteitsniveau van de voorziening vastgelegd.

Per categorie wordt ingegaan op het onderhoud van de kapitaalgoederen:

1. Openbare Ruimte
2. Riolering
3. Ondergrondse Inzamelmiddelen
4. Begraafplaatsen
5. Vastgoed (gebouwen)
6. Beeldende kunst

Openbare Ruimte

Omschrijving algemeen beleidskader

In de Nota Onderhoud Openbare Ruimte 2023-2026 is het beeldkwaliteitsniveau van de openbare ruimte vastgelegd en de verwachte kosten voor groot onderhoud en vervanging. Onder openbare ruimte vallen wegen, civiele kunstwerken, groen en bomen, speelvoorzieningen, waterkeringen, verkeerslichtregelininstallaties, openbare verlichting en weg/straatmeubilair. Voor het berekenen van de verwachte kosten is uitgegaan van het terugbrengen in de oorspronkelijke toestand.

Op basis van de financiële verordening moet de Nota Onderhoud Openbare Ruimte 2023-2026 geactualiseerd worden. Uitgangspunt in deze nota is het in stand houden van de bestaande kapitaalgoederen, om kapitaalvernietiging te voorkomen. De actuele nota is vastgesteld in de vergadering van 4 oktober 2022 (Raadsvoorstel Nota openbare ruimte 2022-084345).

In het coalitieakkoord is geld opgenomen voor een impuls in de openbare ruimte. De uitwerking hiervan start in 2026 en loopt door in 2027 en verder. Omdat daarbij ook wordt gekeken naar nieuwe ambities voor onderhoudskwaliteit en kwaliteitsniveaus, stelt het college voor om de Nota Onderhoud Openbare Ruimte en Nota Riolering nu beleidsmatig voort te zetten. De inhoudelijke aanpassing van de Nota Onderhoud Openbare Ruimte en een nieuw water- en rioleringsprogramma volgt in 2027. Andere onderdelen van de impuls komen op latere momenten via afzonderlijke uitwerkingen terug naar de raad. De Perspectiefnota 2028 is het formele moment waarop het college voorstellen doet voor de besteding van de impuls gelden voor de openbare ruimte uit het coalitieakkoord.

Om de budgetten voor groot onderhoud en vervanging van de bestaande kapitaalgoederen te borgen worden in de Programmabegroting 2027 de kosten herijkt passend bij het bestaande beleid op basis van onderhoudsbehoefte passend bij de actuele hoeveelheden en eenheidsprijzen voor de periode 2026-2027. Ook voor de langere termijn (40 jaar) wordt het benodigd budget beschikbaar gesteld op basis van de hoeveelheden, theoretische levensduur, onderhoudscyclus en eenheidsprijzen. De aanpassing van beheerde hoeveelheden, eenheidsprijzen en de huidige prijsontwikkeling in de markt, leidt tot een noodzakelijke budgettoename. Hiervoor wordt de structurele reservering van € 1 mln. ingezet die bij de bezuinigingen in de Programmabegroting 2026 is vrijgemaakt voor de financiële vertaling van de witte vlekken die in de NOOR 2023-2026 zijn vastgesteld. Per saldo is dit een budgettair neutrale wijziging van de begroting.

Financiële consequenties

De kosten van kapitaalgoederen met maatschappelijk nut worden conform de nota Waarderen, activeren en afschrijven geactiveerd en afgeschreven. Voor deze kapitaalgoederen zijn in de begroting de volgende investeringsbedragen opgenomen:

- 2027 € 23 mln.
- 2028 € 18 mln.
- 2029 € 16 mln.
- 2030 € 18 mln.

De jaarlijkse uitgaven voor dagelijks beheer, groot onderhoud en de kapitaallasten van vervangingen zijn als volgt:

- 2027 € 39 mln.
- 2028 € 40 mln.
- 2029 € 40 mln.
- 2030 € 40 mln.

Groot onderhoud

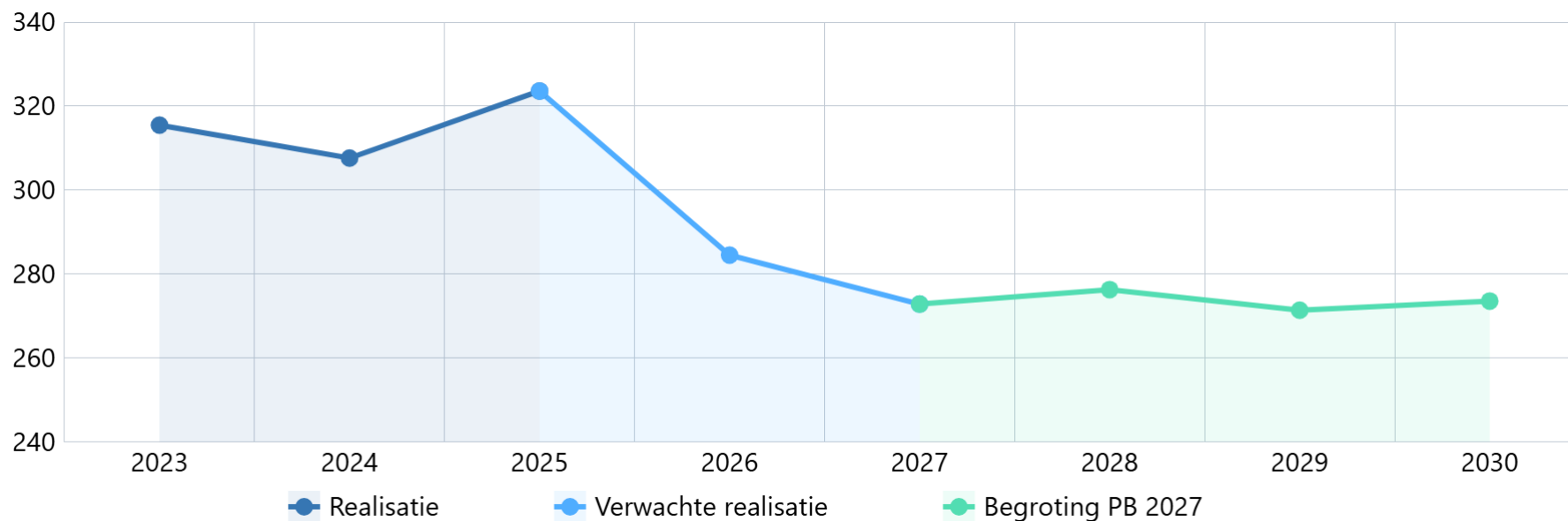
Fluctuaties in de jaaruitgaven van het groot onderhoud worden verrekend via de egalisatiereserve groot onderhoud bovengronds. De jaarlijkse onder- of overbestedingen van groot onderhoud worden met deze reserve verrekend, tot het minimum van € 0 en het maximum van € 5 mln.

Ontwikkeling van vervangingen op lange termijn

Vanwege het ouder worden van de stad neemt het aantal vervangingen in de toekomst toe. In de Nota Onderhoud Openbare Ruimte 2028 t/m 2031 wordt ingegaan op de vervangingsaanpak.

Kosten op jaarbasis Openbare ruimte	Rekening	PB 2026	Begroting			
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totale kosten (* € 1.000)	42.017	37.500	38.500	39.500	40.200	40.500
Inwoners	129.852	131.827	131.601	131.766	134.888	135.272
Kosten per inwoner (* €)	323,58	284,46	272,79	276,25	271,34	273,52

Trendgrafiek Kosten Openbare Ruimte per inwoner (in euro)



Toelichting Trendgrafiek Kosten Openbare Ruimte per inwoner (in euro)

Vanaf 2026 worden naar aanleiding van de bezuinigingen verschillende investeringen geactiveerd en worden de kosten verdeeld over een langere termijn. Deze grafiek laat de exploitatiekosten van de openbare ruimte per inwoner zien. Doordat deze investeringen geactiveerd worden dalen de exploitatiekosten in de grafiek.

Riolering

Omschrijving beleidskader

De gemeente geeft in de Nota Riolering 2023-2026 aan op welke wijze zij invulling geeft aan haar wettelijke taak (Omgevingswet) voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het college kiest ervoor om het huidige beleid voort te zetten in 2027.

Zoetermeer maakt een nieuw water- en rioleringsprogramma dat verder kijkt dan alleen riolen. Naast het veilig afvoeren van afval- en regenwater komt er meer aandacht voor klimaatverandering, zoals hevige buien, langere periodes van droogte en hitte. Het plan richt zich op het vasthouden van regenwater, het vergroenen van de leefomgeving en het verminderen van wateroverlast. Ook wordt gekeken hoe water en groen kunnen bijdragen aan een prettige en gezonde woonomgeving. Nieuwe digitale technieken en betere gegevens over het rioolstelsel helpen om onderhoud slimmer te plannen en problemen eerder te signaleren. Zo werkt Zoetermeer aan een toekomstbestendige stad die beter is voorbereid op de uitdagingen van morgen. Het water- en rioleringsprogramma 2028-2031 zal in 2027 worden aangeboden aan de raad.

Financiële consequenties

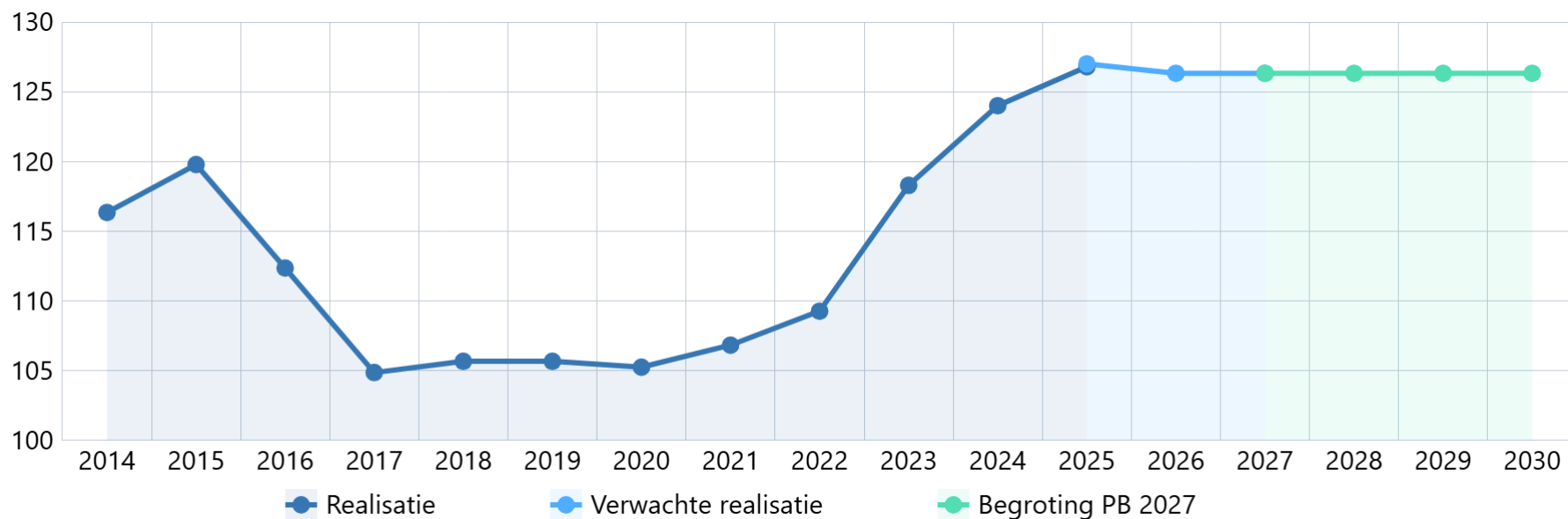
De kosten van het groot onderhoud komen ten laste van de Voorziening riolering.

Bedragen x € 1.000

Riolering	Rekening	PB 2026	Begroting			
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Voorziening Riolering						
Saldo Voorziening 1-1	30.500	31.762	32.554	33.769	34.894	35.765
Storting in voorziening	3.175	3.303	3.365	3.365	3.365	3.365
Waardevermeerdering / rente t.g.v. voorziening)	610	1.270	716	742	802	822
Nieuwe investeringen	-2.523	-3.781	-2.866	-2.982	-3.296	-3.682
Verwachtingen						
Verwachtingen (correctie vrijval)						
Saldo Voorziening 31-12	31.762	32.554	33.769	34.894	35.765	36.270

Kosten op jaarbasis Riolering afgezet tegen het aantal aansluitingen	Rekening	PB 2026	Begroting			
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kosten per aansluiting (* €)	125,54	126,32	128,58	128,58	128,58	128,58

Trendgrafiek Kosten riolering per aansluiting (in euro)



Toelichting Trendgrafiek Kosten Riolering per inwoner (in euro)

In januari 2023 is de Nota Riolering vastgesteld door de raad. Hierin zijn de kosten opgenomen voor de taken afval- en hemelwater en grondwater. Net als bij de rest van de openbare ruimte zorgt ook hier het ouder worden van de stad voor een toename in de benodigde vervangingen. Veel rioolbuizen naderen het einde van de levensduur. Voor deze uitgaven wordt gespaard in de voorziening Riolering.

Ondergrondse inzamelmiddelen

Omschrijving algemeen beleidskader

De kosten van het groot onderhoud van de ondergrondse inzamelmiddelen voor afvalinzameling verlopen niet gelijkmatig over de jaren. In het 'beheerplan verzamelcontainers 2023-2027' staan de kosten voor groot onderhoud voor de komende jaren geraamd. Om een constante lastenraming in de begroting te hebben, wordt hiervoor de voorziening groot onderhoud verzamelcontainers gebruikt. In 2027 zal het nieuwe beheerplan verzamelcontainers 2028-2032 worden aangeboden aan de raad.

Financiële consequenties

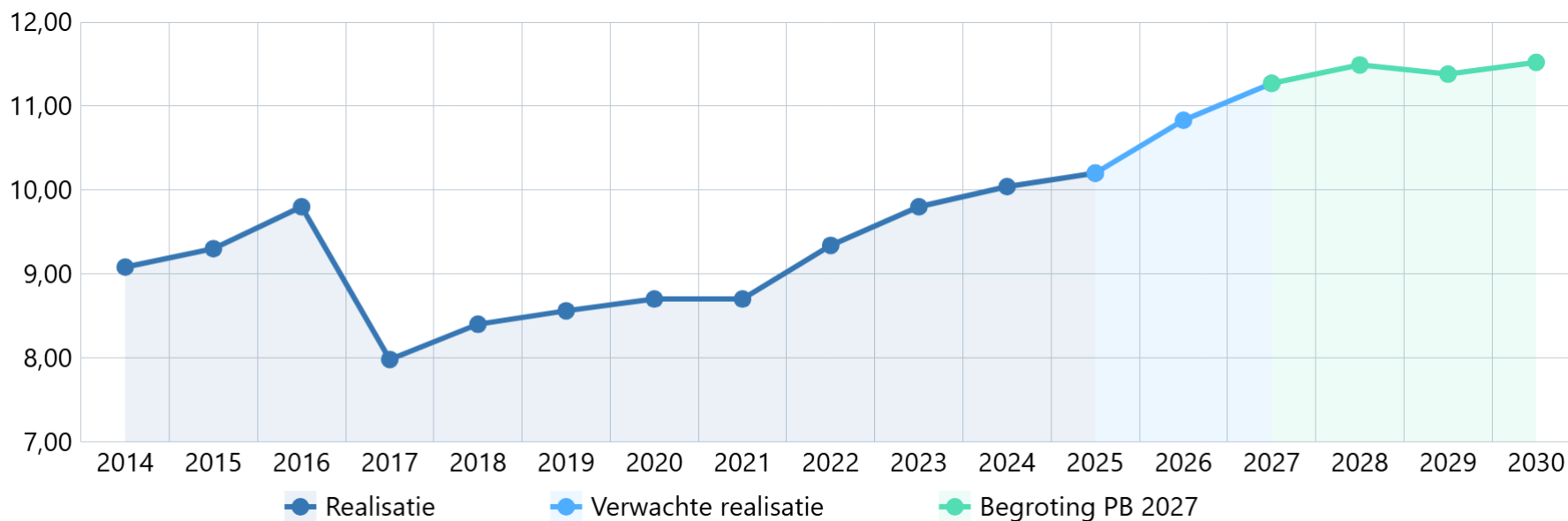
Jaarlijks wordt een constant bedrag in de voorziening gestort voor het groot onderhoud van de ondergrondse inzamelmiddelen. Tegenover de kosten van het groot onderhoud staat een besteding in de voorziening. De kosten voor het reguliere onderhoud zijn begroot in programma 3 Leefbaarheid, duurzaam en groen.

Bedragen x € 1.000

Ondergrondse inzamelmiddelen	Rekening	PB 2026	Begroting			
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Voorziening afvalstoffenheffing						
Saldo Voorziening 1-1	1.920	1.412	1.037	1.112	1.231	1.390
Storting in voorziening	322	335	341	341	342	342
Waardevermeerdering / rente t.g.v. voorziening	38	56	23	24	28	32
Aanwending	-868	-766	-289	-246	-211	-177
Saldo Voorziening 31-12	1.412	1.037	1.112	1.231	1.390	1.587

Kosten op jaarbasis Ondergrondse inzamelmiddelen	Rekening	PB 2026	Begroting			
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totale kosten (* € 1.000)	1.325	1.428	1.483	1.514	1.535	1.558
Inwoners	129.852	131.827	131.601	131.766	134.888	135.272
Kosten per inwoner (* €)	10,20	10,83	11,27	11,49	11,38	11,52

Trendgrafiek Kosten Ondergrondse inzamelmiddelen per inwoner (in euro)



Begraafplaatsen

Omschrijving algemeen beleidskader

Voor de begraafplaatsen is een Beheersverordening gemeentelijke begraafplaatsen en het Uitvoeringsbesluit gemeentelijke begraafplaatsen vastgesteld.

Financiële consequenties

De investeringen voor gebouwde voorzieningen op de begraafplaatsen zijn geactiveerd en hierop wordt afgeschreven, waardoor vervanging op termijn mogelijk is. De kosten voor het ruimen van de graven, dagelijks onderhoud en groot onderhoud worden gedekt uit de voorziening afkoopsommen onderhoud graven. Onttrekkingen aan de voorziening vinden plaats op basis van jaarlijks uitgevoerd onderhoud aan graven, grafbedekking en onderhoud aan de begraafplaats als geheel.

De voorziening wordt gevoed door de ontvangsten (afkoop) voor toekomstig onderhoud aan graven, grafbedekking en onderhoud aan de begraafplaats als geheel.

Bedragen x € 1.000

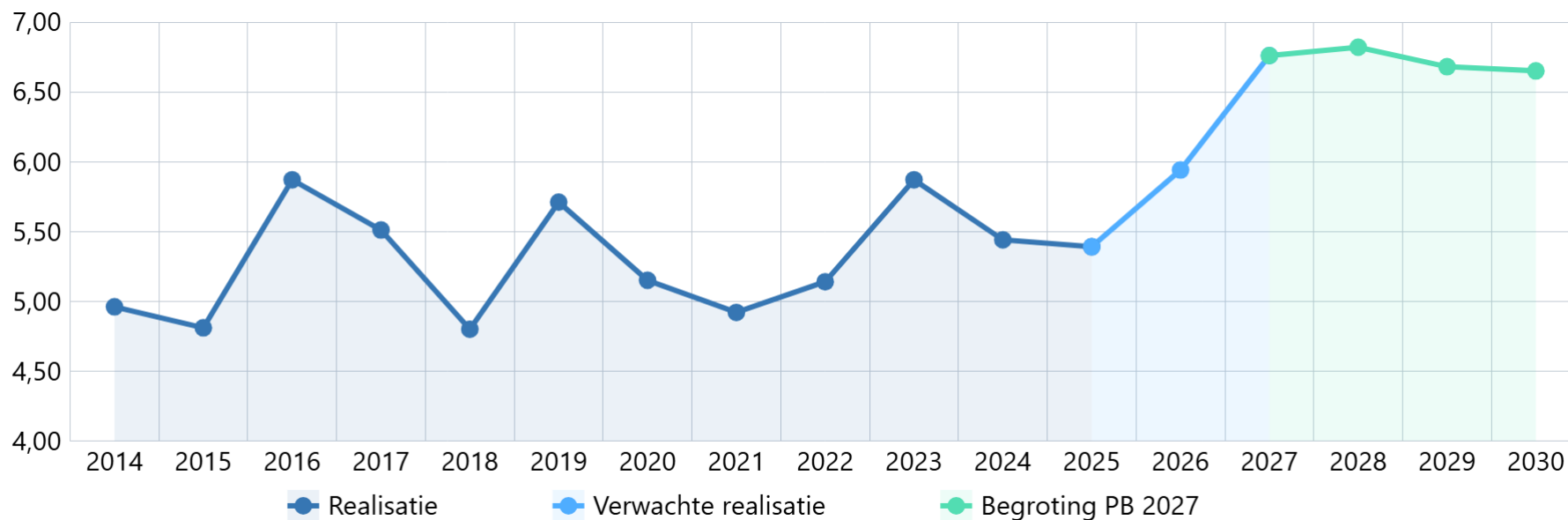
Begraafplaatsen	Rekening	PB 2026	Begroting			
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Voorziening afkoopsommen onderhoud graven						
Saldo Voorziening 1-1	509	511	594	655	717	630
Storting in voorziening	35	96	98	98	98	98
Aanwending ten gunste van de exploitatie	-43	-33	-33	-33	-33	-33
Waardevermeerdering / rente t.g.v. voorziening	10	20	13	14	15	14
Nieuwe investeringen						
Verwachtingen			-17	-17	-167	-17
Saldo Voorziening 31-12	511	594	655	717	630	692

Tarieven begraafplaatsen

De tarieven van de begraafplaats worden gebaseerd op integrale kostprijsberekeningen.

Kosten op jaarbasis Begraafplaatsen	Rekening	PB 2026	Begroting			
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totale kosten (* € 1.000)	700	783	890	898	901	900
Inwoners	129.852	131.827	131.601	131.766	134.888	135.272
Kosten per inwoner (* €)	5,39	5,94	6,76	6,82	6,68	6,65

Trendgrafiek Kosten Begraafplaatsen per inwoner (in euro)



Vastgoed

Omschrijving algemeen beleidskader

Gemeentelijk vastgoedbeleid richt zich op het beschikbaar stellen van huisvesting voor activiteiten die essentieel zijn voor het behalen van maatschappelijke doelen, maar die doorgaans niet door de markt worden opgepakt. De nadruk ligt op het vergroten van maatschappelijke waarde, het bevorderen van inclusie door toegankelijk vastgoed te realiseren en het ondersteunen van lokale gemeenschappen. Dit alles gebeurt met oog voor kostenefficiëntie en toekomstbestendigheid.

De vastgoedportefeuille moet voldoende flexibel zijn om in te spelen op actuele maatschappelijke vraagstukken en beleidsdoelen van de gemeente. Daarbij wordt gestreefd naar een uniforme en transparante aanpak in het beheer en gebruik van vastgoed.

Beleidskader onderhoud

Vastgoedbeheer richt zich op het op peil houden van onderhoud, verhuur en exploitatie, gecombineerd met een goede dienstverlening en deskundig advies. Zo kan de gemeente tijdig inspelen op de behoefte aan nieuwe maatschappelijke voorzieningen. Belangrijk daarbij is dat voorzieningen meegroeien met de bevolkingsontwikkeling ([Visie Zoetermeer 2040](#)).

Omvang vastgoedportefeuille

De gemeente Zoetermeer beschikt over ruim 300 panden die nodig zijn voor maatschappelijke en publieke functies, waaronder onderwijs, sport, cultuur, welzijn en overheidsdiensten.

1. *Onderwijsaccommodaties*
Schoolbesturen zijn formeel juridisch eigenaar van de onderwijsgebouwen en gronden, terwijl de gemeente het economisch claimrecht heeft. Dit betekent dat schoolbesturen en gemeente een gezamenlijke verantwoordelijkheid dragen voor de instandhouding hiervan.
2. *Sociaal-cultureel vastgoed*
Concrete voorbeelden hiervan zijn de bibliotheken, museum, het Stadstheater, multifunctionele centra, stadsboerderijen, kinderopvang en buurthuizen.
3. *Accommodaties voor binnen- en buitensport*
Het betreft de gym- en sportzalen, de diverse sportparken en de zwembaden.
4. *Ambtelijk vastgoed*
Ambtelijk vastgoed omvat alle vastgoedobjecten die in gebruik zijn voor het huisvesten van de gemeentelijke organisatie, zoals het stadhuis, de afvalinzameling en werkplaatsen.
5. *Commercieel en overig vastgoed*
Vastgoedobjecten die in gebruik zijn door commerciële huurders voor het uitvoeren van economische bedrijvigheid behoren tot de portefeuille commercieel vastgoed. Voorbeelden zijn kantoren, parkeergarages, bedrijfsruimten en winkels.

Instandhoudingstermijnen, afschrijving en onderhoud

Het Meerjarenonderhoudsprogramma gemeentelijke accommodaties (MJOP) 2023-2032 vormt de basis voor de egalisatievoorziening groot onderhoud. De komende jaren ligt de nadruk op verduurzaming, het vergroten van de toegankelijkheid en een efficiënt en effectief beheer van de vastgoedportefeuille.

Reserves en voorzieningen ten behoeve van onderhoud

Onderwijshuisvesting

Het vervangingsfonds schoolgebouwen (formeel: Reserve egalisatie investeringen schoolgebouwen) is in 2000 ingesteld en zorgt voor dekking van de investeringslasten van vervangings- of renovatie- investeringen van de bestaande voorraad schoolgebouwen. De voeding van het fonds vindt plaats door een jaarlijks oplopende storting. Het vervangingsfonds voorkomt dat voor de dekking van nieuwe investeringen een beroep moet worden gedaan op het begrotingssaldo en egaliseert pieken en dalen. De onderbouwing ligt vast in een beheerplan dat om de vijf jaar wordt herijkt.

In 2022 is het vervangingsfonds, onderbouwd door het Integraal Huisvestingsplan 2023-2027, op drie onderdelen herijkt:

- Bijstelling financieel-technische uitgangspunten/parameters in het beheerplan vervangingsfonds;
- Capaciteitsaanpassing op basis van leerlingenprognoses;
- Herschikking, clustering en eerdere nieuwbouw van scholen ten gevolge van gesignaleerde knelpunten.

Bedragen x € 1.000

Vastgoed Schoolgebouwen	Rekening	PB 2026	Begroting			
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Reserve egalisatie schoolgebouwen						
Saldo reserve 1-1	6.160	6.733	6.860	7.943	9.404	10.840
- Storting in reserve	2.853	1.836	2.962	3.359	3.391	3.434
- Verminderingen	-2.280	-1.709	-1.880	-1.898	-1.955	-2.218
Saldo Reserve 31-12	6.733	6.860	7.943	9.404	10.840	12.055

Grootonderhoud gemeentelijke gebouwen

Voor de egalisatie van kosten onderhoud van de gemeentelijke gebouwen wordt een voorziening gehanteerd. De uitgangspunten voor deze voorziening zijn:

1. De voorziening dient ter egalisering van in de tijd onregelmatig gespreide kosten.
2. Er is sprake van kosten die in een volgend begrotingsjaar zullen worden gemaakt maar waarvan de oorsprong (mede) ligt in het begrotingsjaar of in een voorafgaand begrotingsjaar.
3. De voorziening strekt tot gelijkmatige verdeling van de lasten over een aantal begrotingsjaren.
4. De voorziening wordt in stand gehouden op basis van een actueel en door de raad vastgesteld beheerplan.
5. Het beheerplan wordt periodiek geactualiseerd (maximaal na 5 jaar).
6. Het beheerplan dient financieel te zijn getoetst en aan te sluiten met de stand van en de jaarlijkse storting aan de voorzieningen.

Bedragen x € 1.000

Vastgoed gemeentelijke gebouwen	Rekening	PB 2026	Begroting			
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Voorziening Groot Onderhoud Gemeentelijke gebouwen						
Saldo reserve 1-1	6.733	6.257	6.504	6.547	6.590	6.507
- Storting in reserve	1.236	2.938	3.388	3.389	3.397	3.395
- Verminderingen	-1.712	-2.691	-3.345	-3.345	-3.480	-3.519
Saldo Voorziening 31-12	6.257	6.504	6.547	6.590	6.507	6.382

Beeldende kunst

Omschrijving algemeen beleidskader

Het reguliere onderhoud van beeldende kunst in de openbare ruimte (BKOR) is gericht op duurzame instandhouding van het gemeentelijk kunstbezit. Het reguliere onderhoud wordt planmatig uitgevoerd op basis van ervaringscijfers. Die zijn verwerkt in een meerjarenonderhoudsplan, dat weer wordt vertaald naar jaarplannen. De werkzaamheden (inspectie, schoonmaak, klein- en groot onderhoud en verhelpen van calamiteiten) zijn grotendeels in één raamovereenkomst aanbesteed. Voor bijzondere objecten (zoals fontein, geurtuin, en dergelijke) lopen aparte contracten. Binnen het budget is beperkt ruimte om incidenteel kleine (onvoorziene) schades te herstellen.

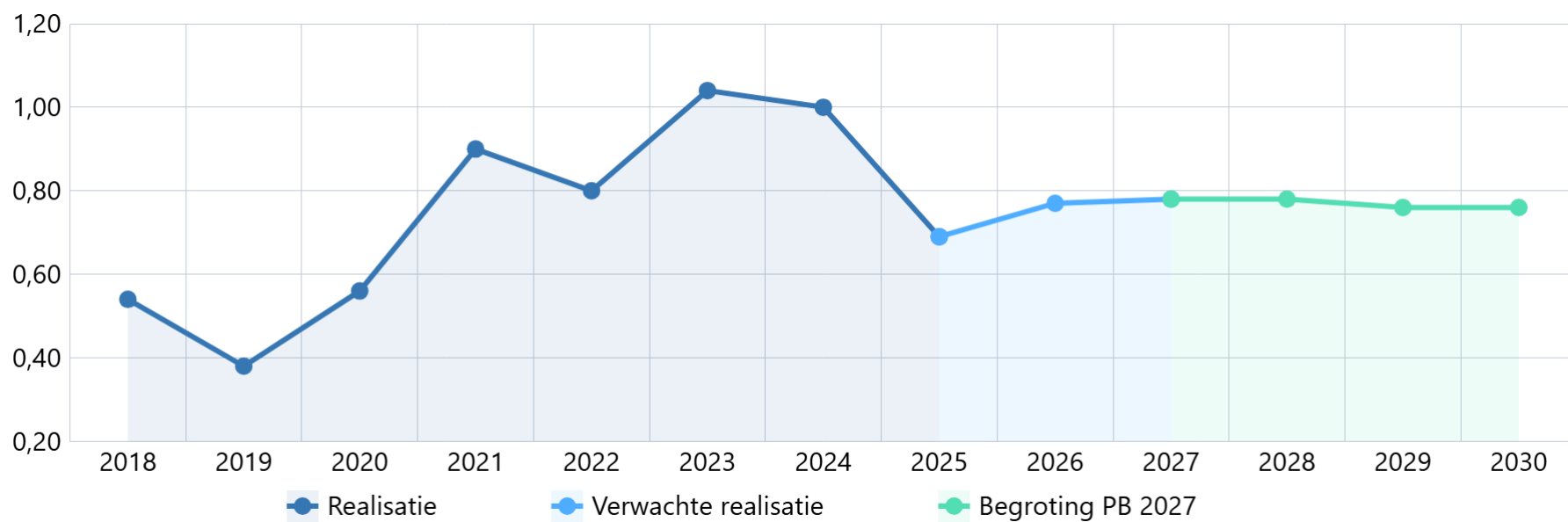
Financiële consequenties

De uitgaven voor het reguliere onderhoud van beeldende kunst in de openbare ruimte (BKOR) zijn verwerkt in de exploitatie en komen ten laste van programma 4 Vrije Tijd.

Bedragen x € 1.000

Kosten op jaarbasis Beeldende kunst	Rekening	PB 2026	Begroting			
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totale kosten (* € 1.000)	90	101	103	103	103	103
Inwoners	129.852	131.827	131.601	131.766	134.888	135.272
Kosten per inwoner (* €)	0,69	0,77	0,78	0,78	0,76	0,76

Trendgrafiek Kosten beeldende kunst per inwoner (in euro)



Vanaf 2021 telt hier ook het beheer van kunst in gemeentelijke gebouwen (vnl. stadhuis) mee. Daarnaast haalden we in 2021 t/m 2024 incidenteel (voor dat doel gespaard) budget uit de reserve BKOR voor eenmalige restauraties en verduurzaming van kunstwerken.