

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.

Ontwikkelingen

Er zijn een groot aantal ontwikkelingen waar de gemeente invulling aan moet geven, die een grote impact hebben op de openbare ruimte. Zoals onder andere de energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptie, biodiversiteitsherstel, gezondheidsbevordering en bescherming. Door onderhoudswerkzaamheden te combineren tot integrale projecten komen een groot aantal aspecten die spelen in de openbare ruimte naar voren. Dit vraagt om een bredere inzet van het budget dan het een op een in stand houden van de openbare ruimte.

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:

2026 € 21 miljoen;
2027 € 19 miljoen;
2028 € 15 miljoen;
2029 € 16 miljoen

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

2026 € 37 miljoen;
 2027 € 36 miljoen;
 2028 € 36 miljoen;
 2029 € 37 miljoen.

Groot onderhoud

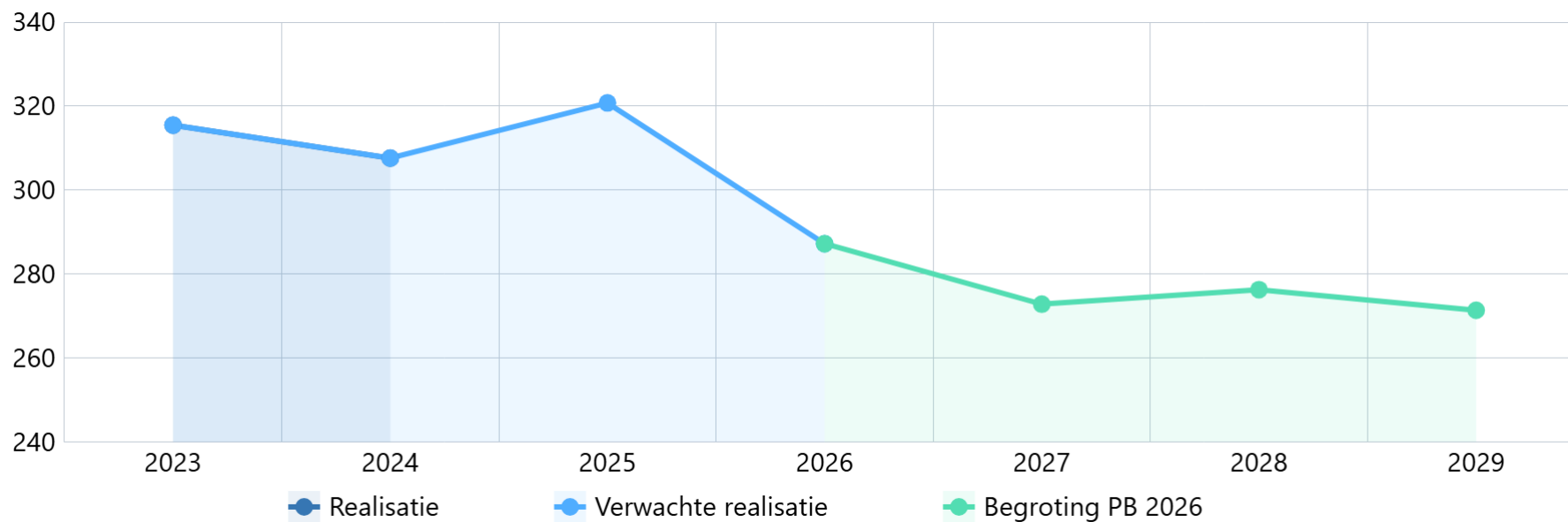
Fluctuaties in de jaaruitgaven van het groot onderhoud worden verrekend via de egalisatiereserve groot onderhoud bovengronds. De jaarlijkse onder- of overbestedingen van groot onderhoud worden met deze reserve verrekend, tot het minimum van € 0 en het maximum van € 5 mln.

Ontwikkeling van vervangingen op lange termijn

Vanwege het ouder worden van de stad zal het aantal vervangingen in de toekomst toenemen. In de Nota Onderhoud Openbare Ruimte 2027 t/m 2030 wordt ingegaan op de vervangingsaanpak.

Kosten op jaarbasis Openbare ruimte	Rekening	PB 2025	Begroting			
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totale kosten (* € 1.000)	39.554	41.405	37.500	35.900	36.400	36.600
Inwoners	128.594	129.852	130.573	131.601	131.766	134.888
Kosten per inwoner (* €)	307,59	318,86	287,20	272,79	276,25	271,34

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 langer 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 Riolerings 2023-2026 aan op welke wijze zij invulling geeft aan haar wettelijke taak (Omgevingswet) voor afvalwater, hemelwater en grondwater.

Financiële consequenties

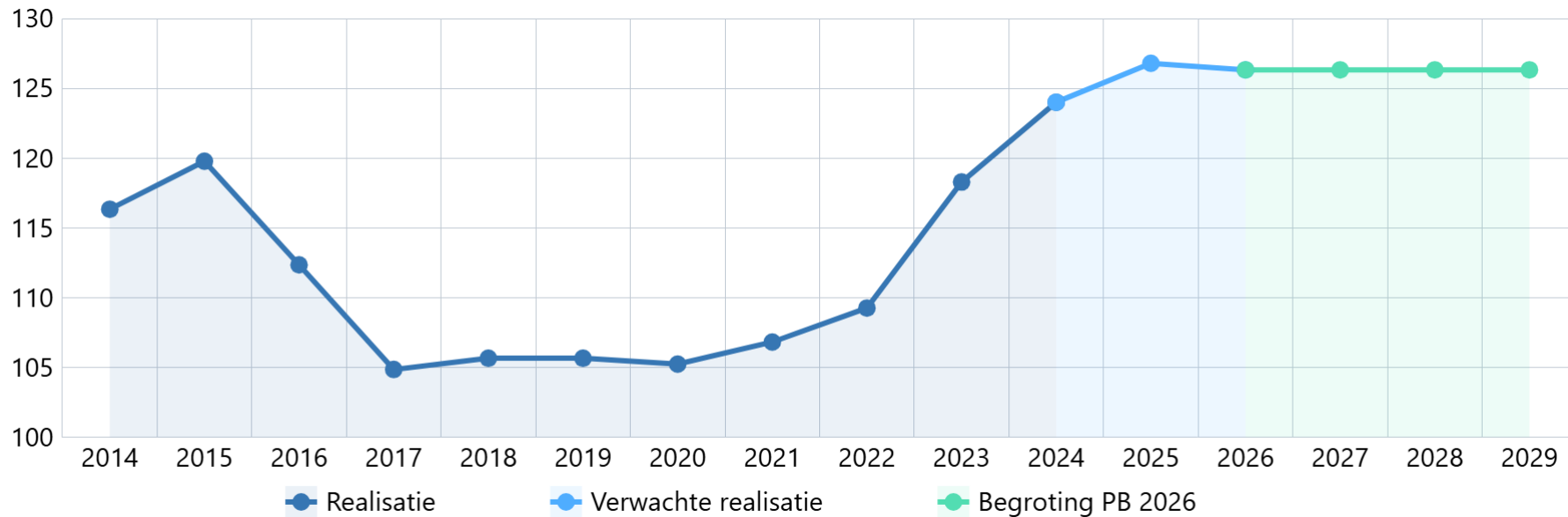
De kosten van het groot onderhoud komen ten laste van de Voorziening riolering.

Bedragen x € 1.000

Riolering	Rekening	PB 2025	Begroting			
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Voorziening Riolering						
Saldo Voorziening 1-1	27.236	30.499	31.298	32.062	33.149	34.252
Storting in voorziening	3.113	3.175	3.302	3.302	3.302	3.302
Waardevermeerdering / rente t,g,v, voorziening)	2.315	610	493	651	784	881
Nieuwe investeringen	-2.165	-2.986	-3.031	-2.866	-2.983	-3.296
Verwachtingen						
Verwachtingen (correctie vrijval)						
Saldo Voorziening 31-12	30.499	31.298	32.062	33.149	34.252	35.139

Kosten op jaarbasis Riolering	Rekening	PB 2025	Begroting			
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
afgezet tegen het aantal aansluitingen						
Kosten per aansluiting (* €)	124,00	126,79	126,32	126,32	126,32	126,32

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.

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.

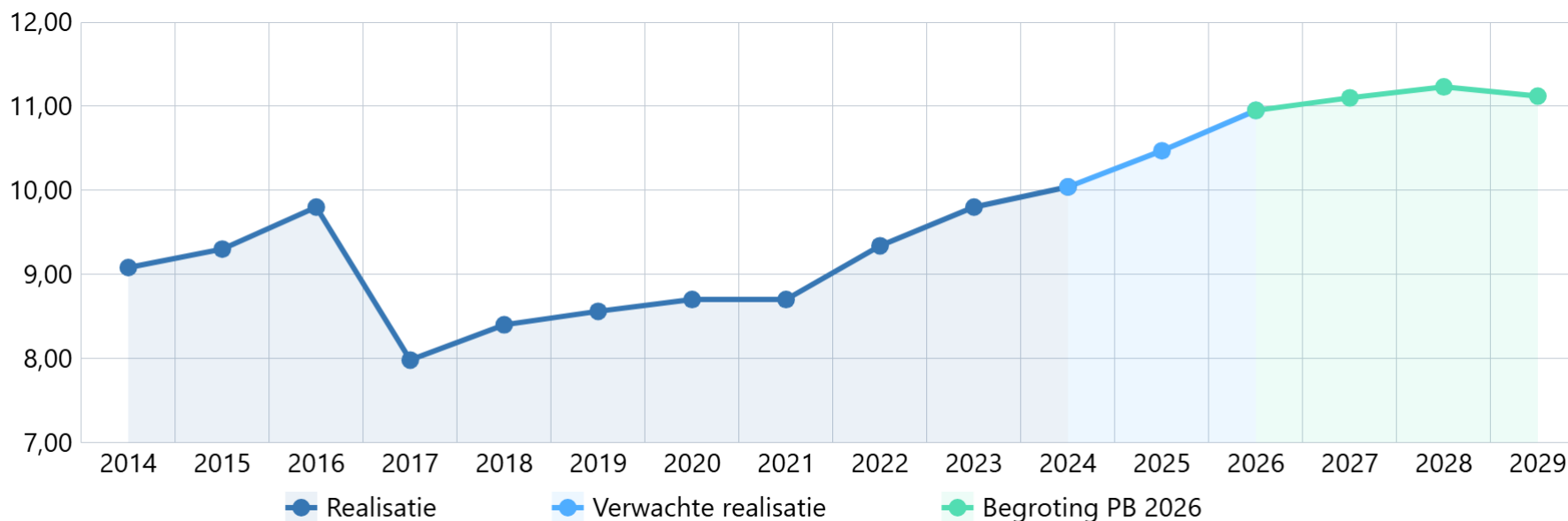
De voorziening ontwikkelt zich de komende jaren als volgt:

Bedragen x € 1.000

Ondergrondse inzamelmiddelen	Rekening	PB 2025	Begroting			
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Voorziening afvalstoffenheffing						
Saldo Voorziening 1-1	1.583	1.920	1.625	1.259	1.333	1.451
Storting in voorziening	322	322	335	335	335	335
Waardevermeerdering / rente t.g.v. voorziening	135	38	65	28	29	33
Aanwending	-120	-655	-766	-289	-246	-211
Saldo Voorziening 31-12	1.920	1.625	1.259	1.333	1.451	1.608

Kosten op jaarbasis	Rekening	PB 2025	Begroting			
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Ondergrondse inzamelmiddelen						
Totale kosten (* € 1.000)	1.308	1.359	1.430	1.461	1.480	1.500
Inwoners	128.594	129.852	130.573	131.601	131.766	134.888
Kosten per inwoner (* €)	10,17	10,47	10,95	11,10	11,23	11,12

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

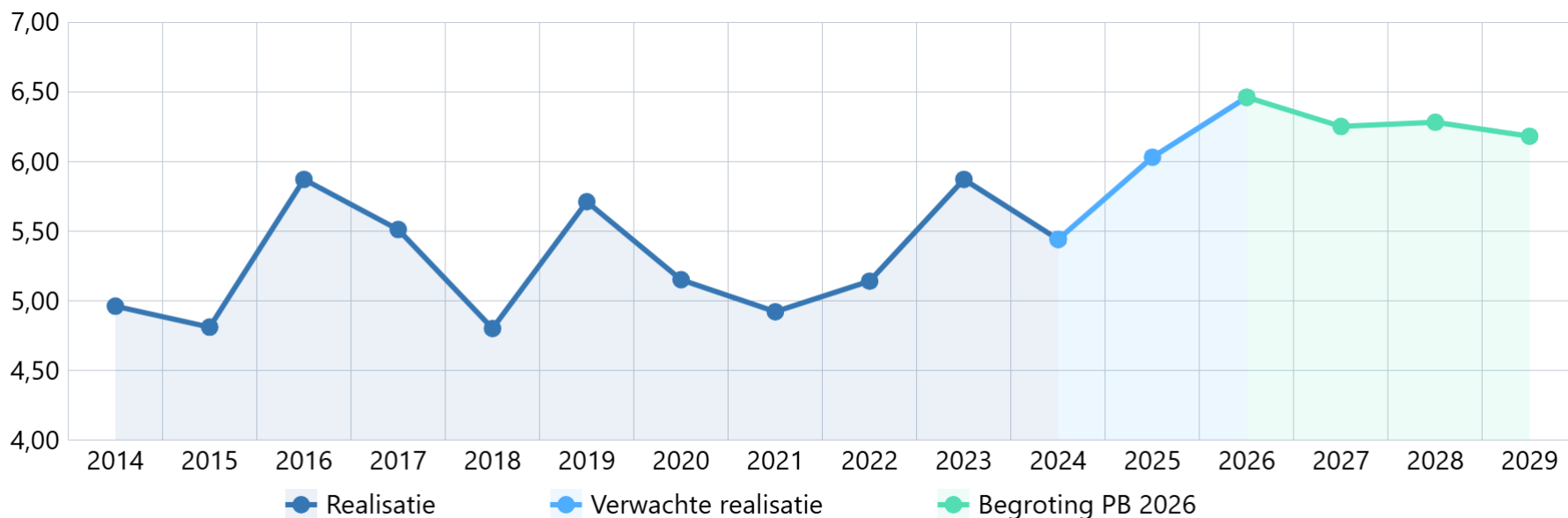
Begraafplaatsen	Rekening	PB 2025	Begroting			
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Voorziening afkoopsommen onderhoud graven						
Saldo Voorziening 1-1	478	509	462	544	619	696
Storting in voorziening	32	92	96	96	96	96
Aanwending ten gunste van de exploitatie	-42	-31	-33	-33	-33	-33
Waardevermeerdering / rente t.g.v. voorziening	41	10	19	12	14	16
Nieuwe investeringen						
Verwachtingen		-118				
Saldo Voorziening 31-12	509	462	544	619	696	775

Tarieven begraafplaatsen

De tarieven van de begraafplaats worden gebaseerd op integrale kostprijsberekeningen.

Kosten op jaarbasis Begraafplaatsen	Rekening	PB 2025	Begroting			
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totale kosten (* € 1.000)	700	783	843	823	828	833
Inwoners	128.594	129.852	130.573	131.601	131.766	134.888
Kosten per inwoner (* €)	5,44	6,03	6,46	6,25	6,28	6,18

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) 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 2022-2026, 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 2025	Begroting			
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
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	12.056

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 2025	Begroting			
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Voorziening Groot Onderhoud Gemeentelijke gebouwen						
Saldo reserve 1-1	10.932	11.522	9.037	4.343	6.549	6.072
- Storting in reserve	6.265	5.064	5.194	4.928	4.994	4.989
- Verminderingen	-5.675	-7.549	-9.888	-2.723	-5.471	-4.494
Saldo Voorziening 31-12	11.522	9.037	4.343	6.549	6.072	6.567

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 onderhoud wordt planmatig uitgevoerd op basis van ervaringscijfers. Die zijn verwerkt in een meerjarenonderhoudsplan, dat weer wordt vertaald naar jaarplannen. De reguliere werkzaamheden (inspectie, reguliere 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 lopende budget is beperkt ruimte gehouden om kleine (onvoorziene) schades te herstellen.

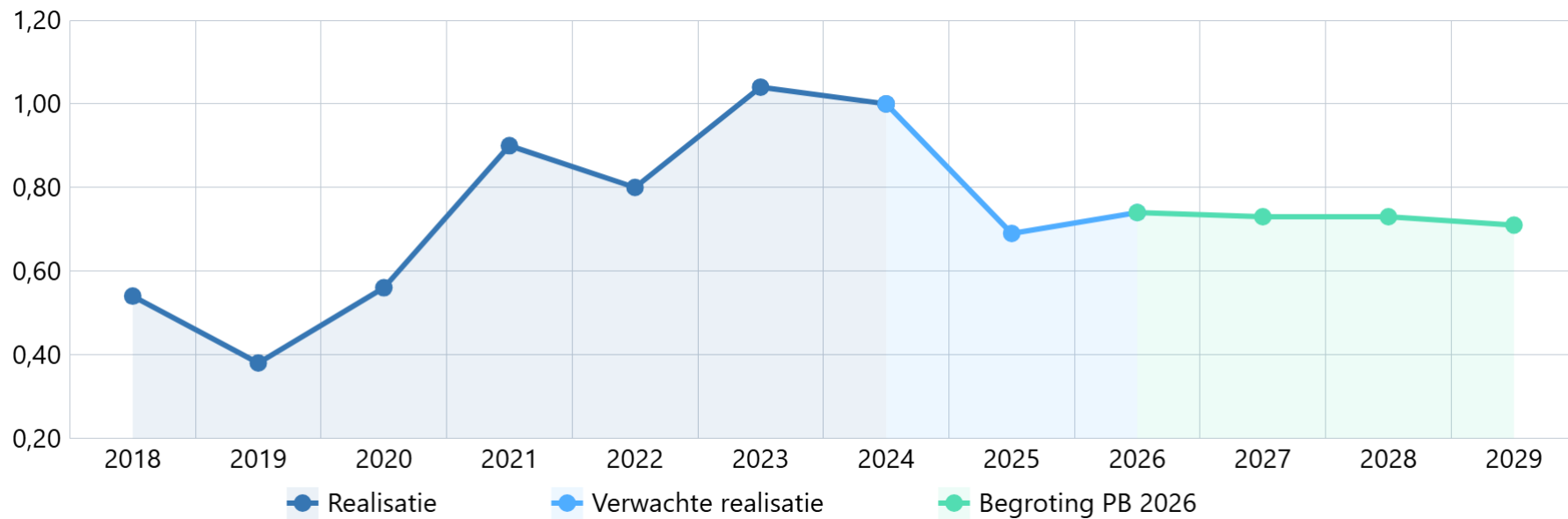
Financiële consequenties

De reguliere uitgaven voor 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 2025	Begroting			
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totale kosten (* € 1.000)	129	90	96	96	96	96
Inwoners	128.594	129.852	130.573	131.601	131.766	134.888
Kosten per inwoner (* €)	1,00	0,69	0,74	0,73	0,73	0,71

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.