



gemeente  
**Zoetermeer**

## Paragraaf 3 Onderhoud kapitaalgoederen



## Inleiding

De instandhouding van de meeste kapitaalgoederen is in de gemeente Zoetermeer 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 (vastgesteld in december 2022) is het beeldkwaliteitsniveau en de verwachte kosten voor groot onderhoud en vervangingen voor de periode tot en met 2064 berekend. Het betreft de kapitaalgoederen: wegen, kunstwerken, groen, bomen, spelen, water, verkeerslichtregelininstallatie, openbare verlichtingen en straatmeubilair. Het beheer en onderhoud richt zich op het voldoen aan wet- en regelgeving en het in standhouden en/of het verlengen van de levensduur.

Conform de nota Waarderen, activeren en afschrijven worden een aantal kapitaalgoederen met maatschappelijk nut (wegen, kunstwerken een water) geactiveerd en afgeschreven. De overige kapitaalgoederen worden direct ten laste van de jaarlijkse exploitatie gebracht. De begrote jaarlijkse uitgaven voor algemeen, dagelijks beheer, groot onderhoud en vervangingen van de kapitaalgoederen openbare ruimte bedraagt circa € 41 mln. per jaar.

### Ontwikkeling vervangingen vanaf 2029

Veel kapitaalgoederen met maatschappelijk nut komen door het gebruik aan het einde van hun levensduur. Op basis van de 40 jaar doorkijk van de Nota Onderhoud Openbare Ruimte 2023-2026 staat er vanaf 2030 een omvangrijke vervangingsvraag in de planning. Omdat veel van de oorspronkelijke investeringen zijn gedekt vanuit eenmalige middelen zijn onze huidige kapitaallasten gering. Sinds 2017 worden de uitgaven (van de aanleg en vervanging) geactiveerd en afgeschreven. Door de vervangingsopgave vanaf 2030 stijgen de kapitaallasten verder en moet hiervoor budget beschikbaar komen. Op de lange termijn leidt dit tot budget in de begroting op van het niveau van een ideaal complex. Dat is het moment waarop alle goederen zijn vervangen en de kapitaallasten vanaf dat punt in de begroting gelijk blijven behoudens de inflatie van de vervanging zelf.

### Financiële consequenties

Het openbaar gebied is constant in beweging. Voor het op orde brengen en houden van de staat van de kapitaalgoederen worden periodiek inspecties uitgevoerd. De inspectiegegevens worden verwerkt in een beheerssysteem. Dit systeem is de basis voor het in beeld brengen van de benodigde uit te voeren onderhoud- en de vervangingswerkzaamheden.

De uitgaven voor het vervangen van de kapitaalgoederen die worden geactiveerd (wegen, kunstwerken en water), worden tot uitdrukking gebracht op de balans onder de materiele vaste activa. Hierdoor worden deze vervangingsuitgaven toegerekend en verdeeld als kapitaallasten over de periode waarin het nut zich voordoet. Voor deze kapitaalgoederen zijn in de begroting de volgende jaarbedragen opgenomen:

2025 € 12 miljoen;  
 2026 € 12 miljoen;  
 2027 € 10 miljoen;  
 2028 € 8 miljoen.

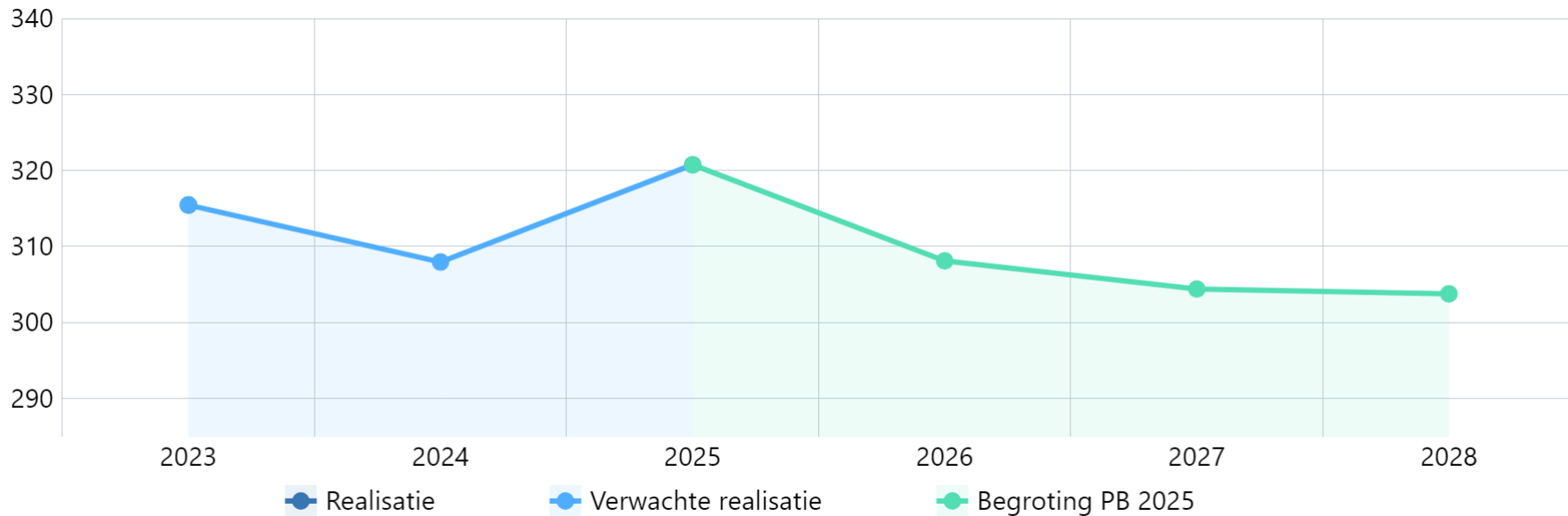
Het algemeen-, dagelijks-, groot-, vervangingsonderhoud en de kapitaallasten van vervangingen wordt gefinancierd vanuit de algemene middelen en komen ten laste van programma 3 Leefbaarheid, duurzaam en groen. Voor het onderhouden van deze kapitaalgoederen zijn in de begroting de volgende bedragen opgenomen:

2025 € 41 miljoen;  
 2026 € 40 miljoen;  
 2027 € 40 miljoen;  
 2028 € 41 miljoen.

De fluctuaties in de jaaruitgaven van het groot onderhoud en vervangingen worden verrekend via de egalisatiereserve groot onderhoud bovengronds. De jaarlijkse onder- of overbestedingen van de groot onderhoud- en vervangingsbudgetten worden met deze reserve verrekend, tot het minimum van € 0 en het maximum van € 5 mln., de huidige hoogte van de reserve. Momenteel wordt bekeken of het maximum van de reserve als gevolg van inflatie aangepast moet worden.

Kosten op jaarbasis Openbare ruimte	Rekening	PB 2024	Begroting			
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Totale kosten (* € 1.000)	40.071	39.554	41.405	40.024	40.285	40.647
Inwoners	127.031	128.451	129.091	129.909	132.351	133.817
<b>Kosten per inwoner (* €)</b>	<b>315,44</b>	<b>307,93</b>	<b>320,74</b>	<b>308,09</b>	<b>304,38</b>	<b>303,75</b>

### Trendgrafiek Kosten Openbare Ruimte per inwoner (in euro)



### Toelichting Trendgrafiek Kosten Openbare Ruimte per inwoner (in euro)

Ten opzichte van voorgaande begrotingen is de grondslag voor de kosten openbare ruimte aangepast. In de voorgaande begrotingen waren alleen de kosten voor groot onderhoud en vervangingen opgenomen. Voor een integraal beeld van de kosten van de openbare ruimte zijn in deze begroting ook de kosten van algemeen beheer en dagelijks beheer en onderhoud verwerkt. De kosten van de openbare ruimte zijn in de begroting 2025 gestegen door met name prijsstijgingen op de markt. Hierover is een melding gedaan in de perspectiefnota 2025. Door de prognose dat het aantal inwoners door de jaren toeneemt, dalen de gemiddelde kosten per inwoner.

### Riolering

#### Omschrijving beleidskader

Conform de Wet milieubeheer geeft de gemeente in de Nota Rioleringsplan aan op welke wijze zij haar wettelijke taak voor een doelmatige inzameling en transport van afvalwater wil uitvoeren. Het plan is gericht op een duurzame instandhouding van een goed werkende riolering. In januari 2023 is de Nota Rioleringsplan, zijnde een actualisatie van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), vastgesteld door de raad. Hierin zijn de kosten geactualiseerd met kosten voor maatregelen aan het rioolstelsel om wateroverlast, en in bredere zin de gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan.

#### Financiële consequenties

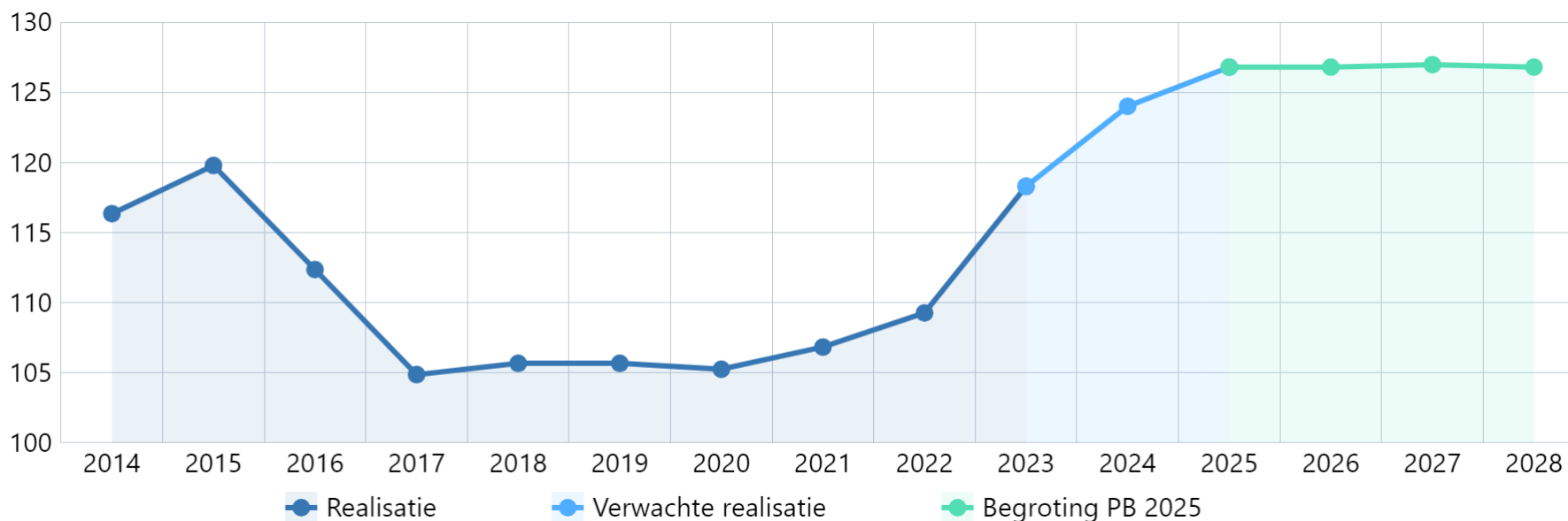
De kosten van het groot onderhoud komen ten laste van de Voorziening riolering.

Bedragen x € 1.000

Riolering	Rekening	PB 2024	Begroting			
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Voorziening Riolering</b>						
<b>Saldo Voorziening 1-1</b>	<b>27.348</b>	<b>27.236</b>	<b>29.707</b>	<b>30.379</b>	<b>31.015</b>	<b>31.826</b>
Storting in voorziening	3.969	3.113	3.175	3.175	3.175	3.175
Waardevermeerdering / rente t.g.v. voorziening)	1.312	2.350	483	492	502	514
Nieuwe investeringen	-5.393	-2.992	-2.986	-3.031	-2.866	-2.983
Verwachtingen						
Verwachtingen (correctie vrijval)						
<b>Saldo Voorziening 31-12</b>	<b>27.236</b>	<b>29.707</b>	<b>30.379</b>	<b>31.015</b>	<b>31.826</b>	<b>32.532</b>

Kosten op jaarbasis Riolering afgezet tegen het aantal aansluitingen	Rekening	PB 2024	Begroting			
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Kosten per aansluiting (* €)</b>	<b>118,28</b>	<b>124,00</b>	<b>126,79</b>	<b>126,79</b>	<b>126,79</b>	<b>126,79</b>

**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 ook de kosten geactualiseerd voor maatregelen aan het rioolstelsel om wateroverlast en in bredere zin de gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan. Samen met een hoge indexering zorgt dit voor een stijging in kosten voor 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.

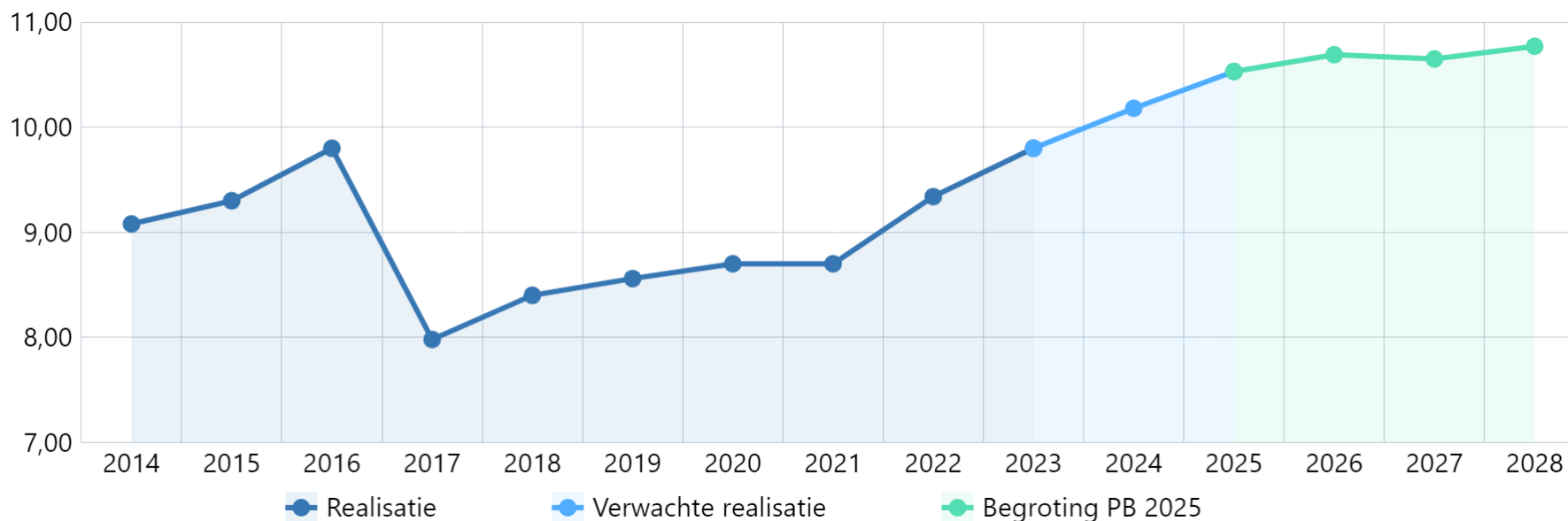
De voorziening ontwikkelt zich de komende jaren als volgt:

Bedragen x € 1.000

Ondergrondse inzamelmiddelen	Rekening	PB 2024	Begroting			
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Voorziening afvalstoffenheffing</b>						
Saldo Voorziening 1-1	1.220	1.584	1.311	999	577	622
Storting in voorziening	322	322	322	322	322	322
Waardevermeerdering / rente t.g.v. voorziening	69	134	21	22	13	14
Aanwending	-27	-729	-655	-766	-290	-246
<b>Saldo Voorziening 31-12</b>	<b>1.584</b>	<b>1.311</b>	<b>999</b>	<b>577</b>	<b>622</b>	<b>712</b>

Kosten op jaarbasis	Rekening	PB 2024	Begroting			
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Ondergrondse inzamelmiddelen</b>						
Totale kosten (* € 1.000)	1.245	1.308	1.359	1.389	1.409	1.441
Inwoners	127.031	128.451	129.091	129.909	132.351	133.817
<b>Kosten per inwoner (* €)</b>	<b>9,80</b>	<b>10,18</b>	<b>10,53</b>	<b>10,69</b>	<b>10,65</b>	<b>10,77</b>

**Trendgrafiek Kosten Ondergrondse inzamelmiddelen per inwoner (in euro)**



## Begraafplaatsen

### Omschrijving algemeen beleidskader

Het beleid met betrekking tot de begraafplaatsen is vastgelegd in de Beheersverordening gemeentelijke begraafplaatsen en het Uitvoeringsbesluit gemeentelijke begraafplaatsen, beide vastgesteld in 2020.

### Financiële consequenties

De gebouwde voorzieningen op de begraafplaatsen zijn op basis van kapitaallasten gefinancierd, 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

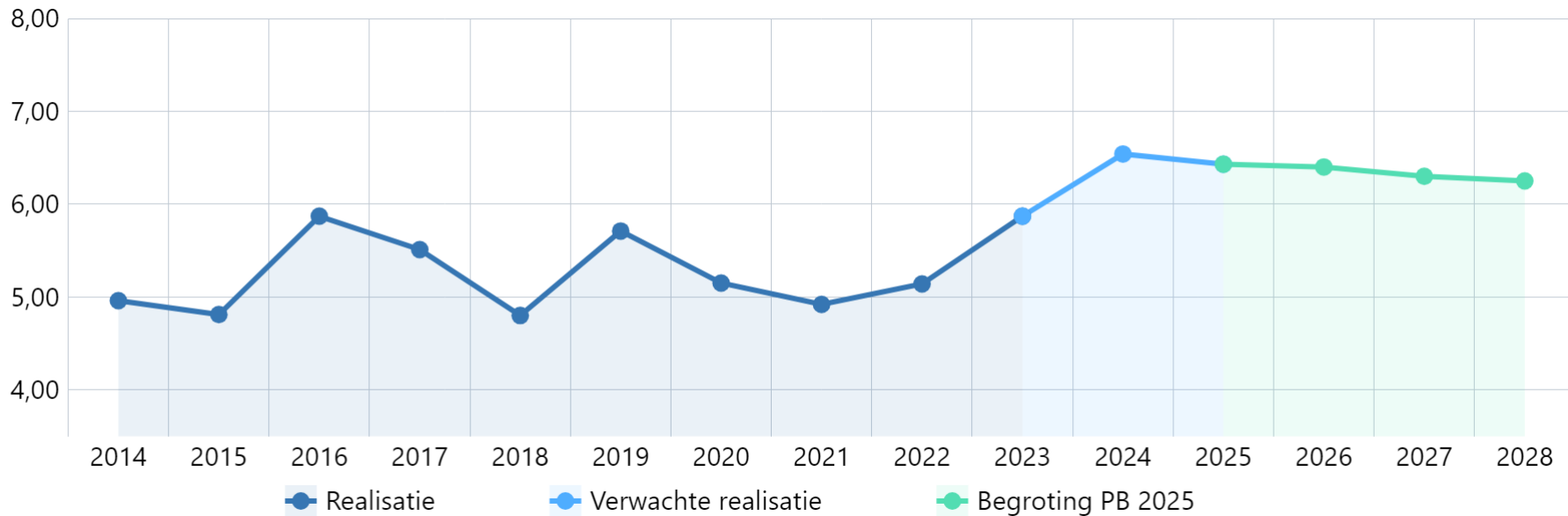
Begraafplaatsen	Rekening	PB 2024	Begroting			
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Voorziening afkoopsommen onderhoud graven</b>						
<b>Saldo Voorziening 1-1</b>	<b>449</b>	<b>478</b>	<b>554</b>	<b>506</b>	<b>578</b>	<b>652</b>
Storting in voorziening	47	91	92	92	92	92
Aanwending ten gunste van de exploitatie	-40	-31	-31	-31	-31	-31
Waardevermeerdering / rente t.g.v. voorziening	22	41	9	11	13	14
Nieuwe investeringen						
Verwachtingen		-25	-118			
<b>Saldo Voorziening 31-12</b>	<b>478</b>	<b>554</b>	<b>506</b>	<b>578</b>	<b>652</b>	<b>727</b>

### Tarieven begraafplaatsen

De tarieven van de begraafplaats worden gebaseerd op integrale kostprijsberekeningen.

Kosten op jaarbasis Begraafplaatsen	Rekening	PB 2024	Begroting			
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Totale kosten (* € 1.000)	746	840	830	832	834	837
Inwoners	127.031	128.451	129.091	129.909	132.351	133.817
<b>Kosten per inwoner (* €)</b>	<b>5,87</b>	<b>6,54</b>	<b>6,43</b>	<b>6,4</b>	<b>6,3</b>	<b>6,25</b>

### Trendgrafiek Kosten Begraafplaatsen per inwoner (in euro)



## Vastgoed

### Omschrijving algemeen beleidskader

De kernopgave van de vastgoedportefeuille is dat deze in kwaliteit, functie, omvang en ligging voldoet aan de beleidsmatig vastgestelde huisvestingsvraag van de gemeente (Vastgoednota 2013). Dit betekent bijvoorbeeld dat, bij structurele leegstand, gebouwen afgestoten worden en dat voor huisvestingsvragen waarvoor binnen de bestaande portefeuille geen passende huisvesting beschikbaar is, nieuwe gebouwen worden aangetrokken. Voor de (wijkgebonden) sociaal-culturele voorzieningen zet de gemeente in op krachtige, flexibele, eenvoudig aanpasbare multifunctionele centra waarin meerdere (wijk)functies zijn gecentreerd. De vorming van 'Integrale Kind Centra' is daar een voorbeeld van.

### Beleidskader onderhoud

Het onderhoud aan de gemeentelijke vastgoedportefeuille vindt planmatig plaats op basis van het meerjarenonderhoudplanning (MJOP). Het MJOP wordt vertaald in uit te voeren onderhoudsactiviteiten per jaar. Eventuele nieuwe wet- en regelgeving wordt verwerkt in de periodieke aanpassing van het MJOP. Het uitgangspunt is 'toestandsafhankelijk onderhoud'. Dit betekent dat onderhoud pas wordt uitgevoerd wanneer de vastgestelde normwaarden niet langer worden gehaald. Hiertoe worden de vastgoedobjecten tweejaarlijks geïnspecteerd.

## Omvang vastgoedportefeuille

Zoetermeer heeft een vastgoedportefeuille van ruim 280 objecten/adressen met een oppervlakte van ongeveer 320.000 m<sup>2</sup> aan gebouwen en 1.500.000 m<sup>2</sup> aan terreinen met een totale WOZ-waarde van ruim € 260 mln. De portefeuille is zeer divers en is te verdelen in vijf hoofdportefeuilles:

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

Met het bestaande investeringsbeleid van het vervangingsfonds onderwijs is bepaald welke toekomstige investeringen er nodig zijn om de bestaande voorraad schoolgebouwen in dezelfde kwaliteit in stand te houden. Het fonds wordt gevoed door een jaarlijkse storting, waarvan de hoogte zodanig is bepaald dat het fonds niet negatief wordt. De investeringen zijn gebaseerd op een levensduur van 50 jaar, waarna vervangende nieuwbouw of vernieuwbouw plaatsvindt. Halverwege de levensduur vindt een kleinschalige renovatie plaats. Het volledige onderhoud komt voor rekening van schoolbesturen. Voor de toekomstige ruimtebehoefte van scholen wordt rekening gehouden met leerlingenprognoses.

De kredieten zijn normatief en taakstellend voor de planvorming. De uitvoering voor het primair onderwijs wordt aangestuurd en begeleid door de gemeente. Daarmee bepaalt de gemeente, in overleg met de schoolbesturen, dat de planvorming voldoet aan het geformuleerde beleid ten aanzien van tussentijdse investeringen en tot welke omvang de inzet van het taakstellend budget nodig is. De schoolbesturen zetten, tegelijkertijd met de gemeentelijke investeringen, eigen middelen in voor (groot) onderhoud, waardoor sprake is van een efficiënte en integrale aanpak.

Het voortgezet onderwijs doet in principe zelf de uitvoering maar moet wel vooraf aan de gemeente inzicht over de planvorming en de bijbehorende kosten geven en bij oplevering een accountantsverklaring leveren.

## Reserves en voorzieningen ten behoeve van onderhoud

### Onderwijs

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 2024	Begroting			
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Reserve egalisatie schoolgebouwen</b>						
Saldo reserve 1-1	5.852	6.160	6.733	6.230	6.355	6.391
- Storting in reserve	1.989	2.853	1.809	2.722	3.202	3.203
- Verminderingen	-1.681	-2.280	-2.312	-2.596	-3.166	-3.166
<b>Saldo Reserve 31-12</b>	<b>6.160</b>	<b>6.733</b>	<b>6.230</b>	<b>6.355</b>	<b>6.391</b>	<b>6.427</b>

#### *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.

De voorziening grootonderhoud gemeentelijke gebouwen bestaat uit een deelvoorziening voor onderwijshuisvesting en een deel voor de overige gemeentelijke gebouwen.

De deelvoorziening grootonderhoud onderwijsaccommodaties betreft de schoolgebouwen die door de gemeente zelf worden geëxploiteerd.

Bedragen x € 1.000

Vastgoed Schoolgebouwen	Rekening	PB 2024	Begroting			
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Voorziening onderhoud schoolgebouwen</b>						
Saldo Voorziening 1-1	1.277	1.332	2.148	2.408	2.511	2.065
Storting in voorziening	617	1.281	577	595	598	588
Uitgaven groot onderhoud	-562	-465	-316	-492	-1.044	-1.306
<b>Saldo Voorziening 31-12</b>	<b>1.332</b>	<b>2.148</b>	<b>2.408</b>	<b>2.511</b>	<b>2.065</b>	<b>1.346</b>

### *Sport en Sociaal-cultureel, ambtelijke huisvesting en overig gebouwen*

Het deel van de grootonderhoud voorziening voor de overige accommodaties heeft als doel de kosten voor groot onderhoud op de lange termijn te egaliseren. Het gaat hier om gemeentelijke vastgoedobjecten uit de portefeuilles sociaal-cultureel, sport, ambtelijke huisvesting en commercieel vastgoed.

Bedragen x € 1.000

Overige Vastgoed	Rekening	PB 2024	Begroting			
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Voorziening gemeentelijke gebouwen</b>						
Saldo Voorziening 1-1	8.832	9.600	8.671	8.973	9.586	11.768
Storting in voorziening	3.914	4.113	4.242	4.300	4.314	4.362
Uitgaven groot onderhoud	-3.146	-5.042	-3.941	-3.687	-2.132	-2.929
<b>Saldo Voorziening 31-12</b>	<b>9.600</b>	<b>8.671</b>	<b>8.973</b>	<b>9.586</b>	<b>11.768</b>	<b>13.202</b>

## 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.

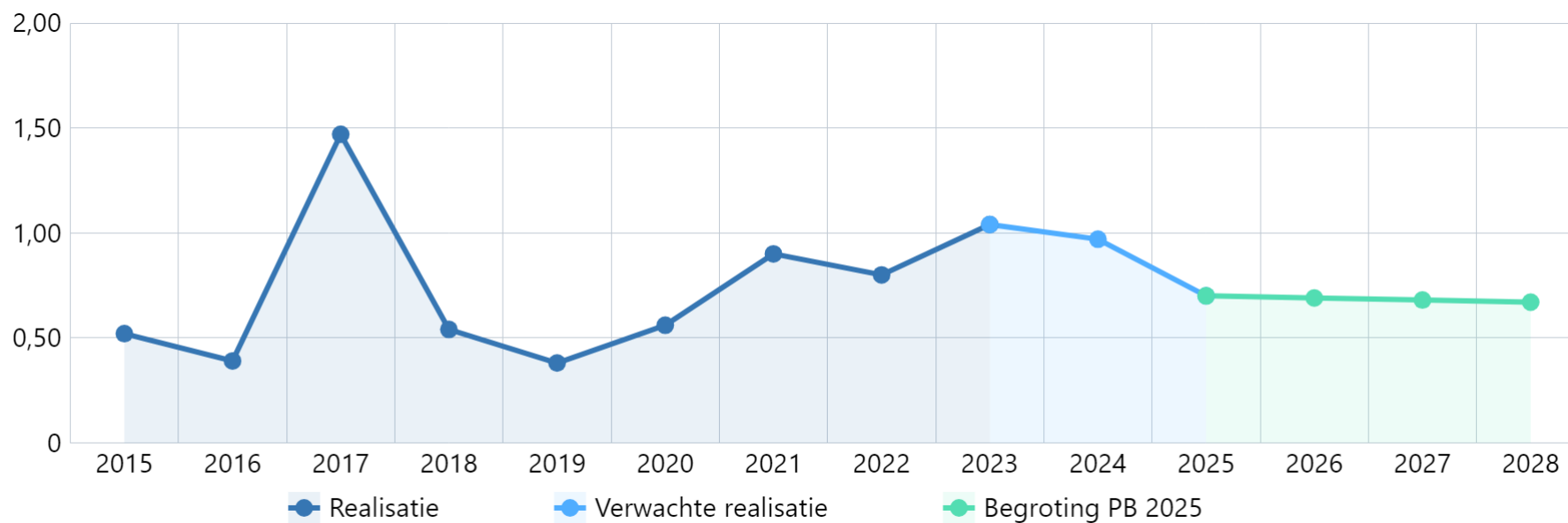
## Financiële consequenties

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 2024	Begroting			
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Totale kosten (* € 1.000)	132	125	90	90	90	90
Inwoners	127.031	128.451	129.091	129.909	132.351	133.817
<b>Kosten per inwoner (* €)</b>	<b>1,04</b>	<b>0,97</b>	<b>0,70</b>	<b>0,69</b>	<b>0,68</b>	<b>0,67</b>

## 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.