



Paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen

Onderhoud kapitaalgoederen

In deze paragraaf gaan wij in op het eigendom, beheer en onderhoud van onze kapitaalgoederen. Kapitaalgoederen zijn zaken die de gemeente nodig heeft om de diensten en goederen die zij levert aan burgers te realiseren. Het zijn grote zaken die meerdere jaren meegaan en meestal deel uit maken van de balans van de gemeente. Voorbeelden zijn wegen, rioleringen of gebouwen.

De Commissie BBV heeft in 2017 een Notitie Materiële Vaste Activa opgesteld met richtlijnen over investeringen, activeren, waarderen, afschrijven en onderhoud. Op basis hiervan hebben wij de Nota Vaste activa 2019 gemeente Capelle aan den IJssel opgesteld, die in het voorjaar van 2019 is vastgesteld.

In het eerste deel van deze paragraaf gaan wij in op kapitaalgoederen in de openbare ruimte. In het tweede deel gaan wij in op onze gebouwen, het vastgoed. Aan het eind volgt een overzichtstabel met onze kapitaalgoederen.

Openbare ruimte

Openbare ruimte

Integraal beheerplan openbare ruimte (IBOR)

De afgelopen jaren zijn diverse stappen gezet om de grip op de kwaliteit van de openbare ruimte en de sturing op de integrale kwaliteit van de buitenruimte verder te verbeteren. In 2015 zijn de Beheerplannen 2016-2020, evenals het Integrale Projectenboek 2016-2020 vastgesteld. In het IBOR 2016-2020 zijn 44 integrale projecten opgenomen. Hoe de diverse vakdisciplines het beheer en onderhoud aanpakken, staat in de beheerplannen. Ook zijn hierin de toekomstige beheeropgave en de budgetbehoefte per discipline inzichtelijk gemaakt.

Kwaliteitsambitie openbare ruimte

Op landelijk niveau zijn de beeldkwaliteitscatalogi van de diverse adviesbureaus doorontwikkeld en samengevoegd in de nieuwe CROW-publicatie 380. Het CROW is het Nationale kennisplatform voor de infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In de Beheerplannen 2016-2020 zijn de kwaliteitsniveaus vertaald naar de beeldkwaliteit zoals eerder vastgelegd in de “Kwaliteits Catalogus Openbare Ruimte (2000)”. Te weten; zeer hoog, hoog, basis, sober en zeer sober.

Wegen

Actuele beleidskaders

- Herijkte Stedelijke Beheervisie;
- Kadernotitie Wegen (2010);
- Beheerplan Verharding 2016-2020;
- Integraal projectenboek 2016-2020.

Het beleid is er op gericht om de wegen te laten voldoen aan de gestelde eisen van verkeersveiligheid, leefbaarheid en comfort. Naast het grootschalige onderhoud via IBOR, wordt kleinschalig onderhoud gepleegd. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de landelijk erkende CROW wegbeheersystematiek.

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Hoog voor centrum, sober voor overig.

Financiële consequenties uit beleidskaders

In 2014-2015 zijn de Beheerplannen 2016-2020 en het IBOR-projectenboek 2016-2020 opgesteld en vanaf 2016 in werking getreden. Bij de Voor- en Najaarsnota's worden de afwijkingen op de IBOR-projecten 2016-2020 aangegeven. Na vaststelling van het Programma Buitenruimte zullen de geactualiseerde beleids- en/ of beheerplannen worden voorgelegd.

Riolering en grondwater

Actuele beleidskaders

- Beheerplan Riolering 2016-2020;
- Herijkte Stedelijke Beheervisie;
- Gemeentelijk Verbreed Rioleringsplan (VGRP) 2016-2020.

Riolering

Het beheer van de riolering is gebaseerd op het VGRP 2016-2020. Hierin staat beschreven hoe wij invulling geven aan de wettelijke plicht voor het doelmatig en milieutechnisch verantwoord inzamelen en transporteren van het afvalwater binnen ons grondgebied. De zorgplicht voor afvalwater is een uitvloeisel van de invoering van de Wet gemeentelijke watertaken (2008) en als zodanig opgenomen in het VGRP 2016-2020. De zorgplicht is gesplitst in:

- zorgplicht voor stedelijk afvalwater – het inzamelen en transport van afvalwater naar een zuiveringstechnisch werk;
- zorgplicht voor afvloeiend hemelwater – de inspanningen kunnen bestaan uit het inzamelen, bergen en transporteren van relatief schoon water;

- zorgplicht voor grondwater – inzameling of aanvoer van (overtollig) grondwater om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand te voorkomen of beperken (mits doelmatig en niet onder de verantwoordelijkheid van het waterschap of de provincie te vallen).

Grondwater

Net als bij riolering is de zorgplicht voor grondwater een uitvloeisel van de invoering van de Wet gemeentelijke watertaken (2008) en als zodanig opgenomen in het VGRP 2016-2020. De zorgplicht bepaalt dat wij structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk moeten voorkomen of beperken. Wel dient het treffen van die maatregelen doelmatig te zijn en niet onder de verantwoordelijkheid van het waterschap of de provincie te vallen.

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Basis.

Financiële consequenties uit beleidskaders

In het najaar 2015 zijn het Beheerplan Riolering en IBOR projectenboek 2016 – 2020 vastgesteld en vanaf 2016 in werking getreden. Alle grootschalige rioleringsprojecten en onderhoudsopgaven zijn hierin benoemd. Na vaststelling van het Programma Buitenruimte zullen de geactualiseerde beleids- en/ of beheerplannen worden voorgelegd. Momenteel stelt de gemeente een Klimaatadaptatie Strategie, met hoogheemraadschap en andere belanghebbenden op, waarin de ambitie van de gemeente wordt vastgelegd.

Water

Actuele beleidskaders

- Stedelijk waterplan Capelle aan den IJssel 2010;
- Beheerplan water 2016-2020;
- Integraal projectenboek 2016-2020.

Voor water heeft de gemeente een onderhoudsplicht voor (eigen) oppervlaktewater en de ontvangstplicht voor vrijkomende baggerspecie uit het oppervlaktewater.

Oppervlaktewater

Het inrichten en beheren van oppervlaktewater is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van waterschappen, gemeenten en andere betrokken partijen. Het oppervlaktewater is grotendeels in beheer en onderhoud bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Een klein gedeelte is in beheer en onderhoud bij de gemeente. Hiervoor is de gemeente onderhoudsplichtig.

Vrijkomende baggerspecie

Wij hebben ontvangstplicht voor – een groot gedeelte van – al de, uit het oppervlaktewater vrijkomende baggerspecie. Dat kan zijn vrijkomend slib, mits verspreidbaar, bij baggeren, bladeren en (drijf)vuil bij blad- en vuilvissen en waterplanten, riet en kroos bij maaien en krozen. Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) is bezig met het opstarten van een nieuwe baggercyclus, waarbij de gemeente indien nodig aanhaakt.

Duikers

Voor de transportfunctie van water is het belangrijk dat watergangen met elkaar verbonden zijn. Daar waar water en wegen elkaar kruisen, kan dit door toepassing van bruggen. Wanneer er gebruik wordt gemaakt van dammen, dan moet de verbinding tussen watergangen worden gerealiseerd door duikers. Voor zover het voorzieningen in de openbare ruimte betreft, zijn wij verantwoordelijk voor de aanleg, het beheer en onderhoud van duikers. De vervanging van duikers gaat gestaag door de komende jaren. Wel blijkt dat het tijdig baggeren en ophalen (rijzen) van duikers de komende jaren meer inspanning zal vergen. In samenspraak met het hoogheemraadschap zal dit onderdeel zijn van het nieuw op te stellen Water en Rioleringsplan 2021 e.v. Het is nu in onderzoek wat voor financiële consequenties hieraan verbonden zijn. Daar komen wij op terug bij de vaststelling van het beleidsplan Water en Riolering.

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Basis.

Financiële consequenties uit beleidskaders

Het onderhoud van watergangen is opgenomen in de Beheerplannen Water en Riolering 2016-2020 en het IBOR-projectenboek 2016-2020 opgesteld. Bij de Voor- en Najaarsnota's worden de afwijkingen op de IBOR-projecten 2016-2020 aangegeven. De evaluatie van het Stedelijk waterplan heeft plaatsgevonden en zal als input dienen voor het nieuw op te stellen Water en Rioleringsplan.

Openbaar groen en speelplaatsen

Actuele beleidskaders

- herijkte Stedelijke Beheervisie;
- Groenvisie 2011;
- Bomenbeleidsplan 2013;
- Visie Schollebos 2020;
- Beheerplan groen 2016-2020;
- Integraal projectenboek 2016-2020;
- Speelruimte beleidsplan;
- Beheerplan Speelplaatsen 2016-2020.

Beheerplannen, de herijkte Stedelijke Beheervisie, Groenvisie, speelruimtebeleidsplan en bomenbeleidsplan verwoorden de doelstelling en de uitgangspunten van instandhouding van technische, recreatieve, architectonische en ecologische functies die aan het groen en speelruimtes in stedelijke- en landelijke gebieden zijn verbonden. Voor het Schollebos hebben wij een plan opgesteld voor een gezonde (door)ontwikkeling van dit gebied. De aanwezige natuurwaarden, maar ook de recreatieve functie, zijn hierbij in acht genomen.

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Hoog voor centrum, basis voor wonen en sober voor overig.

Financiële consequenties uit beleidskaders

In 2014-2015 zijn de Beheerplannen 2016-2020 en het IBOR-projectenboek 2016-2020 opgesteld. In het najaar 2015 zijn deze vastgesteld en vanaf 2016 in werking getreden. Bij de Voor- en Najaarsnota's worden de afwijkingen op de IBOR-projecten 2016-2020 aangegeven. Na vaststelling van het Programma Buitenruimte zullen de geactualiseerde beleids- en/ of beheerplannen worden voorgelegd.

Openbare verlichting

Actuele beleidskaders

- Herijkte Stedelijke Beheervisie;
- Beheerplan openbare verlichting 2016-2020;
- Kadernotitie Openbare Verlichting 2010;
- Integraal projectenboek 2016-2020.

Het voldoen van de openbare verlichting aan de normering van de Nederlandse stichting voor verlichtingskunde (NSVV 2001) hebben wij als doel gesteld en opgenomen in de vastgestelde kadernotitie openbare verlichting 2010. Optredende knelpunten lossen wij per geval op. Zoals in de herijkte Stedelijke Beheervisie is aangegeven, is het beleid erop gericht de constructies te beheren en te onderhouden op een zodanige wijze dat de veiligheid van de gebruikers is gewaarborgd. Wij hebben een beheersysteem waarmee wij planmatig beheer uitvoeren. De benodigde inventarisaties zijn verricht. Vanuit deze inventarisaties wordt het planmatig onderhoud, zoals het vervangen van lichtmasten en armaturen aangestuurd c.q. uitgevoerd. In 2010 hebben wij de kadernota Openbare verlichting vastgesteld.

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Hoog voor centrum, Sober voor overige gebieden.

Financiële consequenties uit beleidskaders

In 2014-2015 zijn de Beheerplannen 2016-2020 en het IBOR-projectenboek 2016-2020 opgesteld. In het najaar 2015 zijn deze vastgesteld en vanaf 2016 in werking getreden. Bij de Voor- en Najaarsnota's worden de afwijkingen op de IBOR-projecten 2016-2020 aangegeven. Na vaststelling van het Programma Buitenruimte zullen de geactualiseerde beleids- en/ of beheerplannen worden voorgelegd.

Het vervangen van lichtmasten gebeurt uitsluitend in ophoogprojecten wanneer de masten de leeftijd van 30 jaar hebben bereikt of in singuliere projecten als de lichtmasten n.a.v. 3D metingen worden afgekeurd.

Kunstwerken

Actuele beleidskaders

- Kadernotitie Civiel Technische kunstwerken 2010.

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Voor beschermde dorpsgezichten en het centrum van Capelle: hoog. Voor de rest van Capelle: sober.

Financiële consequenties uit beleidskaders

In 2014-2015 zijn de Beheerplannen 2016-2020 en het IBOR-projectenboek 2016-2020 opgesteld. In het najaar 2015 zijn deze vastgesteld en vanaf 2016 in werking getreden. Nog niet-uitgevoerde projecten 2010-2015 zijn meegenomen in het IBOR-projectenboek 2016-2020. Bij de Voor- en Najaarsnota's worden de afwijkingen op de IBOR-projecten 2016-2020 aangegeven. Na vaststelling van het Programma Buitenruimte zullen de geactualiseerde beleids- en/ of beheerplannen worden voorgelegd.

Verkeersvoorzieningen

Actuele beleidskaders

- Beheerplan Verkeersvoorzieningen 2016 – 2020;
- Integraal Projectenboek 2016 – 2020;
- Visie Voetgangersoversteekplaatsen 2013.

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Basis.

Financiële consequenties uit beleidskaders

In 2014-2015 zijn de Beheerplannen 2016-2020 en het IBOR-projectenboek 2016-2020 opgesteld. In het najaar 2015 zijn deze vastgesteld en vanaf 2016 in werking getreden. Bij de Voor- en Najaarsnota's worden de afwijkingen op de IBOR-projecten 2016-2020 aangegeven. Na vaststelling van het Programma Buitenruimte zullen de geactualiseerde beleids- en/ of beheerplannen worden voorgelegd.

Beeldende kunstwerken

Actuele beleidskaders

Niet van toepassing.

Doelstelling

Het onderhouden van gemeentelijke kunstwerken in openbare ruimten.

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Sober.

Beeldende kunstwerken moeten schoon, heel en vrij van graffiti zijn en in hun oorspronkelijke toestand behouden blijven.

Financiële consequenties uit beleidskaders

Alle uitgaven voor onderhoud komen ten laste van de voorziening Beeldende kunstwerken; er is een vaste jaarlijkse dotatie aan de voorziening begroot.

De onderhoudsuitgaven betreffen:

- Periodieke controle door schoonmaakbedrijf, doordat er een driejarig onderhoudscontract is afgesloten.
- Jaarlijkse controle langs alle gemeentelijke kunstwerken door eigen dienst.

Reiniging

Actuele beleidskaders

- Afvalactieplan 2020-2022
- Integraal projectenboek 2016-2020;

Het beleid is er op gericht om het huisvuil zo effectief mogelijk in te zamelen. Zodat er geen klachten voor de bewoners ontstaan tegen zo laag mogelijke kosten. Uiteraard is afvalscheiding leidend voor wat de inzameling betreft. Het afvalactieplan is er op gericht dichterbij de doelstellingen te streven die in het Vang programma staan.

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Niet van toepassing.

Financiële consequenties uit beleidskaders

Bij de afvalstoffenheffing is het uitgangspunt dat deze heffingen de kosten voor riool en afvalinzameling voor maximaal 100% moeten dekken. Hierbij houden wij ons aan de voorschriften van de kostentoekening met betrekking tot kwijtscheldingen, inningkosten en indirecte lasten.

Gemeentelijk vastgoed

Gemeentelijk vastgoed

Gemeentelijk vastgoed

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt het gemeentelijk vastgoed ondergebracht in meerdere programma's en taakvelden. Er is geen specifiek programma voor gemeentelijk vastgoed. In deze paragraaf bundelen wij de inhoudelijke informatie. Dit omdat het gemeentelijk vastgoed zijn eigen beleidskaders kent, de financiële middelen in verhouding hoog zijn en beleidsmatig/financiële beïnvloeding mogelijk is.

Algemene beleidskaders

Het beleid met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed is vastgelegd in:

- Nota Beleidskaders "Optimalisatie gemeentelijk vastgoed" (BBV 464890, 8 oktober 2012);
- Beleidsnota "Vastgoed in beweging 2013" (BBV 518742, 11 juni 2013);
- Meerjaren Perspectief Vastgoed 2019 'Verder bouwen aan onze maatschappelijke voorzieningen' (BBV 1091427, juni 2019).

Vigerend vastgoedbeleid

De gemeentelijke zorg voor het realiseren en in standhouden van gemeentelijk vastgoed komt primair voort uit de wet en uit gemeentelijk beleid. In de hierboven benoemde nota's zijn de verschillende kaders voor het gemeentelijk vastgoed benoemd. Naast Algemene kaders zijn deze verbijzonderd naar de Gebruik, Beheer en Financiële kaders.

Onderhoudsniveau gemeentelijke vastgoed

Verantwoord accommodatiebeheer vraagt goed onderhoud van de gebouwen. Om het niveau van onderhoud te objectiveren, wordt elke drie jaar door een extern bureau geïnventariseerd welk meerjarenonderhoud noodzakelijk is. Daarbij wordt rekening gehouden met de economische levensduur en het type pand. Voor het onderhoudsniveau wordt uitgegaan van landelijk toegepaste conditieniveaus gebaseerd op de Nederlandse Norm 2667 (NEN 2667) en wordt het volgende conditieniveau gehanteerd voor:

- Bedrijfspannen, conditieniveau 2 (goed);
- Monumenten, welzijns-, sportaccommodaties, onderwijshuisvesting, niveau 3 (redelijk);
- Strategische objecten, niveau 4 (matig).

Voor het uitvoeren van het onderhoud aan het gemeentelijke vastgoed is een voorziening gevormd. Op grond van de in 2021 geactualiseerde Meerjaren onderhoudsplannen (MJOPs) wordt de hoogte van de jaarlijks aan die voorzieningen te doteren bedragen vastgesteld. De financiële effecten zijn verwerkt in de begroting 2023.

Indeling vastgoed

Wij hebben het gemeentelijk vastgoed ingedeeld volgens het Besluit Begroting en Verantwoording. Dit geeft inzicht in de omvang en samenstelling van het gemeentelijk vastgoed en de bijdrage aan beleidsdoelinden.

0. Bestuur en ondersteuning

0.3 Beheer overige gebouwen en gronden: Tot dit taakveld behoort een enkel pand dat niet aan een specifiek beleidsveld is toe te delen. Het gaat om panden zoals de Rabobank en Anytime Fitness.

0.4 Overhead: Hieronder valt het vastgoed ten dienste van de gemeentelijke organisatie. Het betreft het gemeentehuis, de gemeentewerf, werkplein en de werkkamer.

1. Veiligheid

1.1 Crisisbeheersing en brandweer: Tot dit taakveld behoren alle reguliere taken van de brandweer en taken in verband met het beperken en bestrijden van rampen en zware ongevallen. Het gaat hier om een brandweerkazerne die verhuurd is aan de Veiligheidsregio Rotterdam (VRR).

2. Verkeer, vervoer en waterstaat

2.2 Parkeren: Tot dit taakveld behoren ontwikkeling en beheer van (afzonderlijke) parkeervoorzieningen. Het gaat hier om de fietsenstallingen bij metrostations Capelle Centrum en De Terp.

2.5 Openbaar vervoer: Tot dit taakveld behoren taken op het gebied van openbaar vervoer en bijbehorende (omvangrijke) infrastructurele voorzieningen. Het gaat hier om de lift van het Riviumduct.

4. Onderwijs

4.2 Onderwijshuisvesting: Tot dit taakveld behoren de gemeentelijke taken op het gebied van onderwijshuisvesting voor openbaar en bijzonder onderwijs. Sinds 1 januari 2015 zijn de schoolbesturen zelf verantwoordelijk voor het totale onderhoud aan hun gebouwen (binnen en buitenkant). Hiervoor ontvangen zij direct van het Rijk een vergoeding. Zij kunnen geen beroep meer doen op gemeentelijke middelen.

5. Sport, cultuur en recreatie

5.2 Sportaccommodaties: Tot dit taakveld behoren alle gemeentelijke sportaccommodaties voor sportbeoefening. De sportaccommodaties zijn ondergebracht in een door de gemeente opgerichte BV Sport genaamd Sportief Capelle. Wij hebben hier een taak als eigenaar.

5.3 Cultuurpresentatie, cultuurproductie en cultuurparticipatie: Tot dit taakveld behoren activiteiten ter bevordering van beeldende kunst, muziek, dans en toneel. Het gaat hierbij om het Isala theater.

5.4 Musea: Tot dit taakveld behoren activiteiten gericht op het verwerven, behouden, wetenschappelijk onderzoeken en presenteren van kunst en cultuur. Het gaat hierbij om het rijksmonument Dief- en Duifhuisje dat door de Historische Vereniging Capelle aan den IJssel (HVC) is ingericht als museum.

5.5 Cultureel erfgoed: Tot dit taakveld behoren taken gericht op conserveren en voor publiek toegankelijk maken van cultureel erfgoed. Het gaat hierbij om de kerktoren en het Van Cappellenhuis.

5.6 Media: Tot dit taakveld behoort de zorg voor fysieke en elektronische cultuurdragers. Het gaat hierbij om de Bibliotheek in het stadshart.

5.7 Openbaar groen en (openlucht) recreatie: Tot dit taakveld behoren openbaar groen, natuur en recreatie. Het gaat hierbij om de kinderboerderij Klaverweide.

6. Sociaal domein

6.1 Samenkracht en burgerparticipatie: Tot dit taakveld behoren algemene voorzieningen gericht op participatie. Het gaat hier o.a. om de volgende soorten vastgoed: wijkcentra, buurthuizen, verenigingsruimten, jeugdcentra en kinderopvang. Dit jaar is daar de Rivium Boulevard voor opvang vluchtelingen bijgekomen.

7. Volksgezondheid en milieu

7.2 Riolering: Tot dit taakveld behoren de gemeentelijke taken ten aanzien van afvalwater en de waterhuishouding. Het gaat hier om de rioolgemalen.

8. Stadsontwikkeling

8.3 Wonen en bouwen: Tot dit taakveld behoren gebiedsontwikkeling, woningvoorraad en huisvestingsvoorziening. Het gaat hier om vastgoed dat is aangekocht ter verwezenlijking van een gebiedsontwikkeling en in afwachting hiervan (tijdelijk) wordt beheerd en enkele woningen. Zoals Kanaalweg, Hoofdweg, Mient, Bermweg en sinds kort ook Meeuwensingel en Roerdomplaan.

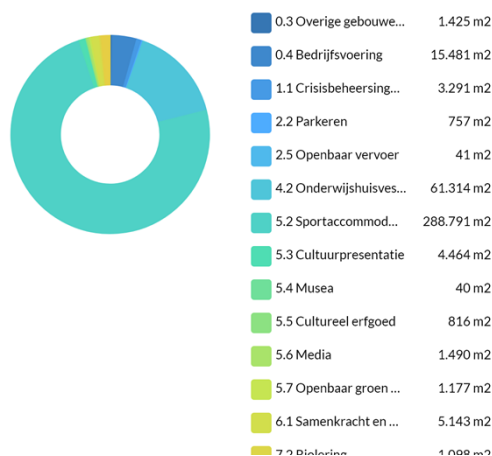
Vastgoed in cijfers

Het gemeentelijk vastgoed brengen wij hieronder in enkele grafieken in beeld. In de grafieken houden wij de verdeling in programma's en taakvelden aan zoals eerder omschreven in de begroting.

Totale oppervlakte gemeentelijk vastgoed

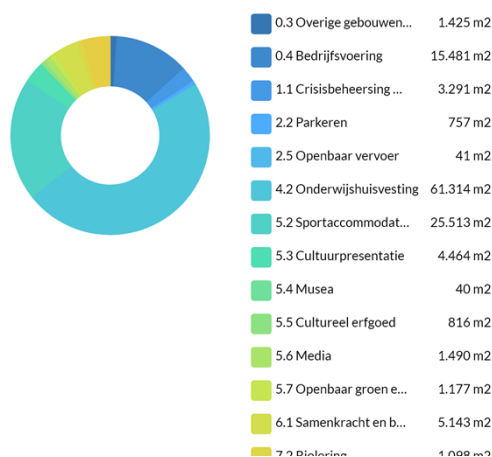
De gemeentelijke vastgoedportefeuille bestaat uit een groot en gevarieerd aantal objecten met een totaal bruto vloeroppervlakte van ca. 127.806 m² exclusief 288.791 m² sportvelden. In onderstaande grafieken geven wij het aantal vierkante meters per taakveld weer inclusief en exclusief sportvelden.

BG23 - Totale oppervlakte gemeentelijk vastgoed inclusief sportvelden



2023 Begroting

BG23 - Totale oppervlakte gemeentelijk vastgoed exclusief sportvelden



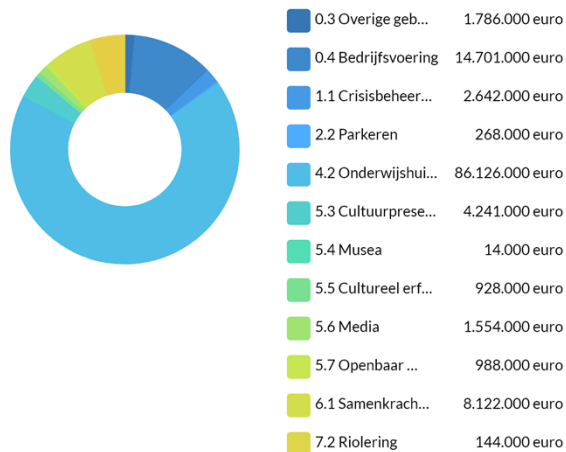
2023 Begroting

Waarde vastgoed

Voor de gehele gemeentelijke vastgoedportefeuille bedraagt de totale WOZ-waarde ca. € 162.926.218 mln., exclusief eigendom van derden waar de gemeente huurder is. Het overgrote deel van de waarde zit in de onderwijsgebouwen (4.2 Onderwijshuisvesting) waar wij het economisch eigendom over hebben. Binnen het taakveld 5.2 sportaccommodaties zijn de sportvelden meegenomen in de totale WOZ-waarde.

BG23 - WOZ waarde gemeentelijk vastgoed

Eenheid: €.

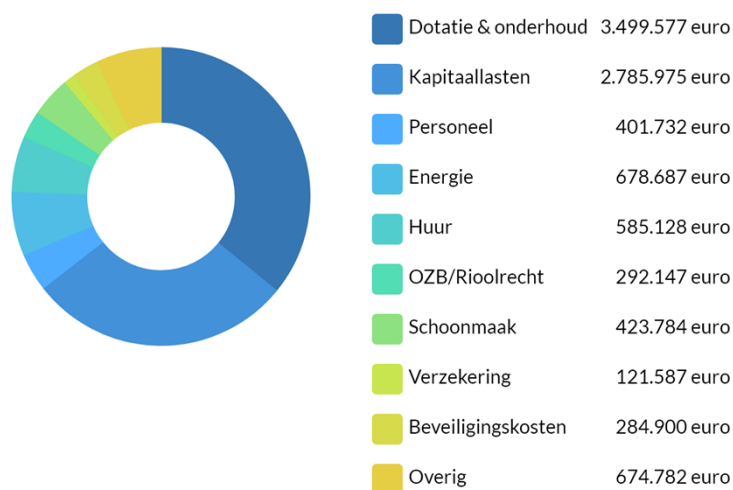


2023 Begroting

Lasten vastgoed

De laatste grafiek gaat dieper in op de totale lasten € 9.748.299, onderverdeeld in de negen grootste kostenposten en een categorie Overig. Logischerwijs is de hoogste lastenpost Dotatie & Onderhoud. Hiermee houden wij ons het gemeentelijk vastgoed kwalitatief, zowel voor gemeente (waarde) en gebruikers, op niveau. Een andere grote kostenpost zijn de Kapitaallasten.

BG23 - Lasten vastgoed



2023 Begroting

Leegstand in gemeentelijk vastgoed

De leegstand binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille is laag. Met uitzondering van enkele, via leegstandsbeheer verhuurde, monumenten en de strategisch voorraad staan er geen ruimten leeg.

Ontwikkelingen

Meerjarenperspectief vastgoed (MPV)

In juni 2019 is het Meerjaren Perspectief Vastgoed (MPV) "Verder bouwen aan onze maatschappelijke voorzieningen" vastgesteld (BBV1091427). Hiermee is de stap gezet naar het integraal sturen op de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Er wordt gestreefd naar een goed evenwicht in 'vraag naar' en 'aanbod van' vastgoed. Daarbij wordt rekening gehouden met ruimtelijke ontwikkelingen en aansluiting gezocht met de (toekomstig) maatschappelijke beleidsopgaven. Er is omschreven welk vastgoed wij bezitten of aanhuren, de voortgang van diverse nieuwbouw- en renovatieprojecten, welke ambities en ontwikkelingen relevant zijn voor onze vastgoedportefeuille en de optimalisatiekansen hiervan. Sinds 2019 wordt via de P&C cyclus gerapporteerd over de ontwikkelingen binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille. In 2023 staat de actualisatie van de Vastgoedbeleidskaders gepland.

Uitgangspunten

Het verder bouwen aan onze maatschappelijke voorzieningen is vormgegeven aan de hand van vier uitgangspunten:

1. Vastgoed ten dienste van Capelle;
2. Financieel gezond vastgoed;
3. Toekomstbestendig vastgoed;
4. Goed georganiseerd vastgoed.

Optimalisatie gemeentelijke vastgoedportefeuille

Vanuit deze uitgangspunten zijn in het MPV maatregelen benoemd om te komen tot optimalisatie van de gemeentelijke vastgoedportefeuille, onderverdeeld in:

1. Optimalisatie via gebiedsontwikkelingen;
2. Optimalisatie onderwijs- en sportvoorzieningen;
3. Optimalisatie van de overige vastgoedportefeuille;
4. Verduurzamingskansen;
5. Synergievoordeel via samenwerking.

Stand van zaken optimalisatiekansen

Ad 1) Optimalisatie via gebiedsontwikkelingen

Samen met inwoners, ondernemers en (maatschappelijke) partijen wordt ook komende jaren hard gewerkt aan en in onze stad, er worden diverse gebieden (her)ontwikkeld. Onze maatschappelijke voorzieningen maken onderdeel uit van deze gebiedsontwikkelingen. In sommige gevallen halen wij vastgoed weg en maken wij plaats voor nieuwe ambities.

Meeuwensingel

In het tweede kwartaal van 2022 is gestart met de definitiefase. In 2023 wordt het ontwikkelproces verder gefaseerd uitgerold.

Florabuurt

Ook dit vernieuwingstraject wordt in 2023 verder uitgewerkt. Het is de verwachting dat het project Kindcentrum eind 2022 of begin 2023 overgaat van initiatief naar definitiefase.

Leegstandsbeheer ten behoeve van gebiedsontwikkeling

Wij beheren tijdelijk diverse panden die onderdeel uitmaken van een beoogde gebiedsherontwikkeling. Dit betreft onder anderen strategische panden aan: Kanaalweg, Hoofdweg, Bermweg en Mient.

Leegstandsbeheer/Sloop tbv herontwikkeling verwacht stopjaar 2023:

- Woningen met bedrijfsruimte: Bermweg 73-75
- Gymzaal: Meeuwensingel 109
- Bedrijfsruimte: Mient 22, 22a en 24-26
- Sportzaal: Meeuwensingel 107

- Leegstandsbeheer: Roerdomplaan 86, 88

Leegstandsbeheer/Sloop tbv herontwikkeling verwacht stopjaar na 2023:

- Opslagruimte en woningen: Hoofdweg 7, 7a, 7b
- Winkelpanden en woningen: Kanaalweg 55, 57, 59, 59a

Ad 2) Optimalisatie onderwijs- en sportvoorzieningen

Via het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (hierna: SHO), begin 2022 geactualiseerd en vastgesteld, zijn trends en ontwikkelingen in het onderwijs in beeld gebracht en is vastgesteld hoe dat zich vertaalt naar investeringen in onderwijshuisvesting. De basis voor het SHO wordt gevormd door de verwachte ontwikkeling van het aantal leerlingen. In het verlengde van deze ontwikkeling ontstaan mogelijke overschotten of tekorten in de capaciteit van gymzalen, sportzalen en sporthallen. Deze zijn in de nota "Benutting en behoeftebepaling binnensportaccommodaties" benoemd. Beide stukken leiden tot verschuiving in de vastgoedportefeuille. Panden waarbij het toekomstperspectief nog in onderzoek is staan in tabelvorm opgenomen bij optimalisatie bestaande portefeuille.

Ad 3) Optimalisatie en ontwikkelingen bestaande vastgoedportefeuille

Naast de gebiedsontwikkelingen en de invulling van onze (wettelijke) taak op gebied van onderwijs en sport wordt ook ons overige vastgoed regelmatig bekeken. Aan de hand van het vigerende vastgoedbeleid en geschetste uitgangspunten worden optimalisatiekansen voorgesteld.

Mutaties in portefeuille

In onderstaande tabel staan mutaties in de portefeuille in het vastgoed in het jaar 2023. Dit betreft toevoeging aan portefeuille door nieuwbouw of aankoop en onttrekkingen door sloop, verkoop of beëindiging huur.

TV	Organisatie/functie	Adres	Mutatie	Jaar
0.3	Leegstandsbeheer	Zevensprong 5	Nieuwe maatschappelijk functie	2023
8.3	Leegstandsbeheer	Roerdomplaan 86 & 88	Sloop tbv herontwikkeling	2023
8.3	Bedrijfspanen	Mient 22, 22a en 24-26	Sloop tbv herontwikkeling	2023

Opvang Oekraïense vluchtelingen

Wij leveren sinds de inval van Rusland in Oekraïne een grote inspanning om Oekraïense vluchtelingen op een waardige manier op te vangen. Nadat zij in eerste instantie werden opgevangen in hotels, is sinds april 2022 een langdurige opvanglocatie in gebruik in Rivium. De verwachting is dat wij in 2023 ongeveer 250 vluchtelingen op deze locatie opvangen. Ook verblijven er nog eens zo'n 100 vluchtelingen bij gastgezinnen. Naast de huisvesting op Rivium staan wij, met onze partners, aan de lat voor het organiseren van sociale voorzieningen voor de Oekraïners – van toegang tot onderwijs, sport, cultuur, huis- en tandarts, tot het verstrekken van leefgeld en het ondersteunen bij doorstroom naar (tijdelijk) werk. Hierbij sluiten wij zoveel mogelijk aan bij bestaande maatschappelijke initiatieven. Het is de verwachting dat onze inzet in 2023 wordt voortgezet. De kosten voor huisvesting en sociale voorzieningen worden in beginsel volledig vergoed door het Rijk.

Optimalisaties in onderzoek:

Sporthal Schenkel

In 2021 is besloten om te laten onderzoeken of sloop en nieuwbouw van sporthal Schenkel financieel en ruimtelijk een toekomstbestendige variant is. Het onderzoek brengt ook de maatschappelijke en financiële impact van een variant tot sloop en geen nieuwbouw in kaart. Eind 2022 wordt besluitvorming over de uit te werken voorkeursvariant gevraagd. In 2023 wordt de gekozen variant uitgewerkt in een aantal scenario's qua functies en activiteiten

Bezuinigingen Vastgoed Taakstelling

Er wordt onderzocht of wij efficiënter kunnen omgaan met het vastgoed binnen de gemeente, bijvoorbeeld door ophogen tarieven verhuur, minder panden te huren of gezamenlijk gebruik te stimuleren. Specifiek worden het wijkcentrum Schollevaar (Maria Daneelserf 20) en het Fluiterlaan 429 (Werkplein) benoemd. Zie Bijlage Onderzoeksopdrachten onder 9. "Vastgoed".

TV	Organisatie/functie	Adres	Optimalisatiekansen	Planning
0.3	Tijdelijke leegstand	Zevensprong 5	Invulling gebruik maatschappelijk vastgoed	2022/23
0.4	Werkplein	Fluiterlaan 429	Toekomstperspectief onderzoeken	2022/23
5.2	Sporthal Schenkel	Capelseweg 39	Toekomstperspectief onderzoeken	2022/23

6.1	Wijkgebouw	Stationsplein 20	Onderzoeken optimalisatie / afstoten	2022/23
6.1	Wijkcentrum Scholleveaar	Maria Daneels erf 20	Onderzoeken optimalisatie exploitatie	2022/23
6.1	Verenigingsruimte	Capelseweg 120	Verhuurafspraken evalueren	2023
8.3	Woning	's-Gravenweg 327	Toekomstperspectief onderzoeken	2022/23
8.3	Woning	's-Gravenweg 279	Onderzoeken verkoop	2023

Compliance

Compliance betreft de mate waarin wij voldoen aan wet- en regelgeving m.b.t. het beheer en onderhoud van het gemeentelijk vastgoed. Om inzichtelijk te krijgen in hoeverre wij compliant zijn is een softwareapplicatie aangeschaft. De implementatie is in juli 2021 gestart en wordt eind 2022 afgerond. De mate van compliance bedraagt medio 2022 25%. In 2023 jaar streven wij naar het verhogen van de mate van compliance naar 80%.

Toegankelijkheid gemeentelijk vastgoed

Vanuit de Lokale Inclusie Agenda, een verplichting die voortkomt uit de ratificatie van het VN-verdrag handicap, zou een voorstel om de fysieke toegankelijkheid van gemeentelijk vastgoed te verbeteren volgen. Het VN-Verdrag heeft als doel dat de wereld beter toegankelijk en inclusief wordt voor iedereen. In 2023 wordt het onderzoek naar de toegankelijkheid van gemeentelijk vastgoed afgerond.

Ad 4) Verduurzamingskansen

In 2022 is via het beleidsprogramma Klimaat de reductie van CO₂-uitstoot verhoogd naar 55% in 2030. Dit als opmaat naar een klimaatneutraal Nederland in 2050. In programmalijn 3 van het ministerie wordt specifiek het maatschappelijk vastgoed benoemd (MV). Deze lijn omvat:

- introductie van een renovatieverplichting, met een jaarlijkse renovatie-norm (3%) tot energie neutrale gebouwen en een norm voor opwekken hernieuwbare energie (80% geschikte overheidsdaken belegd met zonnepanelen);
- de start van de subsidieregeling maatschappelijk vastgoed;
- de stimulering van het maken van een portefeuilleroutekaart en een renovatiepaspoort;
- verkennen verlening en verbreding van het ontzorgingsprogramma MV;
- onderzoeken mogelijkheden revolverend fonds MV.

De consequentie van dit beleidsprogramma worden in 2023 uitgewerkt.

Kantoren minimaal energielabel C

Per 1 januari 2023 dient elk kantoor groter dan 100 m² minimaal een energielabel C te hebben. Er is binnen de gemeentelijke panden geen aanvullende actie nodig, panden voldoen of vallen buiten definitie.

Zonnepanelen

Wij hebben op ons vastgoed ongeveer 3.300 zonnepanelen gerealiseerd. Dit betreft hoofdzakelijk recente nieuwbouw en gebouwen met een grootverbruik aansluiting, waardoor deze projecten gerealiseerd konden worden met SDE-subsidie. Een aantal gemeentelijke daken heeft mogelijk meer oppervlakte beschikbaar voor zonnepanelen, dan nodig is om in de eigen energiebehoefte te voorzien. Voor deze overcapaciteit wordt onderzocht of deze ter beschikking gesteld kan worden aan een zonnecoöperatie, zodat inwoners hier profijt van kunnen hebben.

Stijging energieprijzen

In het verleden zijn besparingsmaatregelen uitgevoerd of geagendeerd in het MJOP, hoofdzakelijk op basis van het te behalen rendement:

- Maatregelen met een terugverdientijd <5 jaar zijn verplicht uitgevoerd (Activiteitenbesluit Milieubeheer);
- In aanvulling hierop is besloten dat maatregelen met een terugverdientijd <15 jaar als rendabel worden beschouwd.

Door de sterke stijging van energieprijzen, die medio 2021 is ingezet, wordt de terugverdientijd van maatregelen verkort. Er wordt onderzocht welke aanvullende maatregelen rendabel zijn geworden in deze gewijzigde markt, en welke aanvullende bijdrage dit kan leveren aan het behalen van de besparingsdoelstellingen, zoals genoemd in het klimaatakkoord.

Ad 5) Synergievoordeel via samenwerking

Verbonden partijen en professionele ketenpartners dragen steeds vaker hun steentje bij aan maatschappelijke doelstellingen. Dat betekent dat bij het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen steeds meer samengewerkt wordt met partners in het veld. Het sturen op multifunctioneel gebruik en het creëren van voorwaarden daarvoor, het beter benutten van vastgoed en het optimaliseren van het gebruik van onze eigen accommodaties is een belangrijke opgave. Eerder in deze paragraaf zijn diverse ontwikkelingen, zoals het kindcentrum Florabuurt en het samenvoegen van maatschappelijke voorzieningen in Schollevaar benoemd.

Overzicht kapitaalgoederen

Overzicht kapitaalgoederen

Om inzicht te geven of de gehanteerde kwaliteitsambities daadwerkelijk zijn gerealiseerd presenteren wij, naast de gehanteerde kwaliteitsambitie, ook de gerealiseerde kwaliteitsambitie. Daarnaast geven wij, in lijn met de aanbevelingen vanuit het team Onderhoud Kapitaalgoederen van de werkgroep Duisenberg, aan wanneer het niveau is gemeten, om de hoeveel jaar de meting plaats vindt en bij afwijkingen van de norm wat de achtergrond hiervan is.

Kapitaalgoed	Onderdeel	Eenheid	Jaarverslag 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Gehanteerde kwaliteitsambitie
Wegen	Verharding	m2	3.014.000	3.012.000	3.014.000	Sober
	Waterdoorlatende (groene) verharding	m2			4.200	Sober
Openbare verlichting	Masten	stuks	15.184	15.150	15.336	Sober
	Armaturen	stuks	17.647	17.618	17.641	-
Civieltechnische Kunstwerken	Bruggen	stuks	243	243	244	Sober
	Visplaatsen	stuks	39	39	39	Sober
	Geluidkerende constructies	m	4.244	4.244	4.244	Sober
	Grondkerende constructies	m	8.118	8.118	8.168	Sober
	Tunnels & viaducten	stuks	22	23	23	Sober
Verkeersvoorzieningen	Borden	stuks	9.500	9.500	9.500	Basis
	Verkeersregelininstallaties	stuks	29	30	31	
	Belijning	km	546	546	546	
	Slagbomen + beheercentrale ParkShuttle	stuks	6+1	6+1	6+1	
Groen	Oppervlakte	m2	2.860.000	2.900.000	2.900.000	Wonen/centrum: basis Overig: sober
	aantal bomen	stuks	25.310	26.000	26.000	
Speelplaatsen	Plekken inclusief trapvelden	stuks	254	258	254	Basis
	Toestellen	stuks	928	1.210	928	
	Trapvelden	stuks	53	35	53	
Beeldende kunstwerken	Gemeentelijk eigendom	objecten	60	60	60	nvt
	Particulier eigendom	objecten	8	8	8	
Water	Oppervlak oppervlaktewater	ha	151	151	151	nvt
	Hiervan in beheer en onderhoud bij HHSK	ha	145,5	145,5	145,5	nvt
	Hiervan in beheer en onderhoud bij gemeente	ha	5,5	5,5	5,5	nvt
	Beschoeiingen (totaal)	km	200	niet opgenomen	200	Sober
	Duikers	stuks	576	571	571	nvt
Gemeentelijke gronden	Verhuurde gronden, inclusief uitgifte in (erf)pacht	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Riolering	Lengte rioolstelsel	km	280	287	290	nvt
	Gemalen (hoofd, sub en regen)	stuks	77	79	79	nvt
	Huisaansluitingen	stuks	33.189	33.079	33.057	nvt
Reiniging	Ondergrondse containers	stuks	1.700	1.648	1.775	Basis
	Bovengrondse containers	stuks	675	836	625	
Overige gebouwen en Gronden	Horeca	m2	110	110	110	Niveau 3 (redelijk)
	Bank	m2	260	260	260	Niveau 3 (redelijk)
	Fitness	m2	275	275	275	Niveau 3 (redelijk)
	Kerk	m2	181	181	181	Niveau 3 (redelijk)
	Bedrijfspan	m2	0	0	599	Niveau 3 (redelijk)
Bedrijfsvoering	Gemeentehuis	m2	9.585	9.585	9.585	Niveau 2 (goed)
	Gemeentewerf	m2	4.887	4.887	4.887	Niveau 2 (goed)
	Kantoor	m2	1.009	1.009	1.009	Niveau 2 (goed)

Crisisbeheersing en brandweer	Brandweerkazerne	m2	3.291	3.291	3.291	Niveau 3 (redelijk)
Parkeren	Fietsenstalling	m2	757	757	757	Niveau 3 (redelijk)
Openbaar vervoer	Lift	m2	41	41	41	Niveau 3 (redelijk)
Onderwijshuisvesting	Onderwijs *)	m2	65.028	64.915	61.314	Niveau 3 (redelijk)
Sportaccommodaties	Zwembad/sporthalcombinatie **)	m2	6.622	5.629	6.622	Niveau 3 (redelijk)
	Sporthallen	m2	8.025	8.025	8.025	Niveau 3 (redelijk)
	Sportzaal	m2	1.054	1.054	1.054	Niveau 3 (redelijk)
	Gymnastieklokalen	m2	4.752	4.772	4.752	Niveau 3 (redelijk)
	Verenigingsruimten	m2	995	995	995	Niveau 3 (redelijk)
	Kleedkamers	m2	1.668	1.668	1.668	Niveau 3 (redelijk)
	Verenigingsruimte/kleedkamer	m2	2.397	2.397	2.397	Niveau 3 (redelijk)
	Sportvelden	m2	288.791	288.791	288.791	Niveau 3 (redelijk)
Cultuurpresentatie	Theater	m2	4.464	4.464	4.464	Niveau 3 (redelijk)
Musea	Museum	m2	40	40	40	Niveau 3 (redelijk)
Cultureel erfgoed	Kerktoeren	m2	25	25	25	Niveau 2 (goed)
	Van Cappellenhuis ***)	m2	751	776	751	Niveau 2 (goed)
Media	Bibliotheek	m2	1.490	1.490	1.490	Niveau 3 (redelijk)
Openbaar groen en (openlucht) recreatie	Kinderboerderij	m2	1.177	1.177	1.177	Niveau 3 (redelijk)
Samenkracht en burgerparticipatie	Multifunctioneel centrum	m2	14	14	14	Niveau 3 (redelijk)
	Personeelsonderkomen	m2	30	0	0	Niveau 3 (redelijk)
	Cultureelcentrum	m2	878	878	878	Niveau 3 (redelijk)
	Aula begraafplaats	m2	37	37	37	Niveau 3 (redelijk)
	Jeugdcentra	m2	865	865	865	Niveau 3 (redelijk)
	Buurthuizen	m2	1.971	2.084	2.084	Niveau 3 (redelijk)
	Wijkcentrums	m2	1.080	1.080	1.080	Niveau 3 (redelijk)
	Kinderopvang	m2	185	185	185	Niveau 3 (redelijk)
Riolering	Personeelsonderkomen	m2	180	180	180	Niveau 3 (redelijk)
	Garage	m2	90	90	90	Niveau 3 (redelijk)
	Rioolgemalen	m2	828	828	828	Niveau 3 (redelijk)
Wonen en bouwen	Woningen	m2	287	287	287	Niveau 4 (matig)
	Bedrijfspanden	m2	2.467	2.497	5.469	Niveau 4 (matig)
	Zwembad/sporthal ****)	m2	1.834	1.834	0	Niveau 4 (matig)

*) Onderwijs panden:

- Roerdomplaan 86 en 88 met ingang van 2022 in afwachting van herontwikkeling als leegstandsbeheer ondergebracht bij Wonen en bouwen.

- Zevensprong 5 met ingang van 2022 in afwachting van nieuwe functie als leegstand opgevoerd bij Overige gebouwen en Gronden.

**) Vastgesteld conform Meetrapport NEN 2580:2007.

***) Dorpsstraat 164 Van Cappellenhuis ivm 100% aandeelhouder/eigenaar toegevoegd.

****) Gesloopt in 2022.