



Paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen

Onderhoud kapitaalgoederen

In deze paragraaf gaan we 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 en 2020 een Notitie Materiële Vaste Activa opgesteld met richtlijnen over investeringen, activeren, waarderen, afschrijven en onderhoud. Op basis van de notitie van 2017 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

Beheerplannen openbare ruimte

In 2023 zijn de Beheerplannen vastgesteld. In deze beheerplannen staat hoe de diverse vakdisciplines de komende jaren het beheer en onderhoud gaan aanpakken. De beheerplannen vormen de essentiële technische basis voor het beheer en onderhoud van publieke objecten in de buitenruimte van Capelle aan den IJssel. De plannen beschrijven hoe de buitenruimte op een doelmatige wijze wordt beheerd en dienen als instrument om aan te tonen dat de gemeente 'in control' is bij het beheer van de openbare ruimte. Thema's zijn onder andere het vergroten van biodiversiteit, klimaatadaptiviteit en duurzaamheid. Dit doen we participatief, waarbij we hinder voor de bewoners zoveel mogelijk willen voorkomen.

Kwaliteitsambitie openbare ruimte

Op landelijk niveau wordt voor beeldkwaliteit gewerkt met de CROW-publicatie 380. Het CROW is het Nationale kennisplatform voor de infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In de nieuwe Beheerplannen worden kwaliteitsniveaus uit de beeldkwaliteit van het CROW gehanteerd, te weten; hoog (A), basis (B) en sober (C).

Niet alleen kwaliteitsambities spelen een rol bij de afweging voor vervangen en verbetering, maar ook bijvoorbeeld beleving, recreatie, ontmoeting en duurzaamheidsdoelen. Dit zorgt voor een intensiever ontwerpproces en daardoor soms langere doorlooptijden, maar meer tevreden gebruikers.

Wegen

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Hoog voor centrum, basis voor beschermde dorpsgezichten en sober voor overig.

Financiële consequenties uit beleidskaders

Bij het beheerplan 2023 is een continuering van het beheer en onderhoud binnen de bestaande financiële kaders aangegeven. Bij de diverse P&C producten worden de afwijkingen op de projecten aangegeven.

Riolering en grondwater

Riolering

Het beheer van de riolering is gebaseerd op het vastgestelde GWRP 2023. Hierin staat beschreven hoe we 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 GWRP. 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 GWRP 2023. De zorgplicht bepaalt dat we 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 2023 is het Beheerplan Riolering vastgesteld en zijn rioolvervanging en -verbetering opgenomen in de IBOR-Programmering. Het Water- en Rioleringsplan 2023 is vastgesteld binnen de bestaande financiële kaders.

Water

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). Het resterende deel is in beheer en onderhoud bij de gemeente. Hiervoor is de gemeente onderhoudsplichtig.

Vrijkomende baggerspecie

De gemeente heeft 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.

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 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 we verantwoordelijk voor de aanleg, het beheer en onderhoud van duikers.

Oeverbescherming

Oeverbeschermingen zorgen niet alleen voor niet afkalven van oevers en waarborging van doorstroomprofielen, maar kunnen ook een positieve bijdrage leveren aan de biodiversiteit en aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. Oeverbeschermingen kunnen bestaan uit natuurvriendelijke oevers, natuurlijk ontwikkelde oevers, beschoeiingen, palen rijen, basaltkeien en grassen (ongeschoeid).

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Basis.

Financiële consequenties uit beleidskaders

In 2023 is het Beheerplan Water vastgesteld en zijn de bagger-, duiker- en oeverbeschermingsvervanging en -verbetering opgenomen in de IBOR-Programmering. Het Water- en Rioleringsplan 2023 is vastgesteld binnen de bestaande financiële kaders.

Openbaar groen en speelplaatsen

Doelstelling

Instandhouding van technische, recreatieve, architectonische en ecologische functies die aan het groen en speelruimtes in stedelijke- en landelijke gebieden zijn verbonden.

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Hoog voor centrum, basis voor wonen en beschermde dorpsgezichten en sober voor het overige.

Financiële consequenties uit beleidskaders

Bij het beheerplan 2023 is een continuering van het beheer en onderhoud binnen de bestaande financiële kaders aangegeven.

Openbare verlichting

Doelstelling

Het voldoen van de openbare verlichting aan de normering van de Nederlandse stichting voor verlichtingskunde (NSVV 2001) hebben we als doel gesteld en opgenomen in de vastgestelde kadernotitie openbare verlichting 2010. 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. In het beheerplan 2023 hebben we de aanpak voor het onderhoud opgenomen. We hebben een beheersysteem waarmee we planmatig beheer uitvoeren. De benodigde inventarisaties zijn verricht. Vanuit deze inventarisaties wordt het planmatig onderhoud, zoals het vervangen van lichtmasten en armaturen aangestuurd of uitgevoerd. Optredende knelpunten lossen we per geval op.

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Hoog voor het centrum en beschermde dorpsgezichten en sober voor het overige.

Financiële consequenties uit beleidskaders

Het vervangen van lichtmasten gebeurt uitsluitend in ophoogprojecten wanneer de masten de leeftijd van veertig jaar hebben bereikt of in uitzonderlijke projecten als de lichtmasten naar aanleiding van 3D metingen worden afgekeurd. Bij het beheerplan 2023 is een continuering van het beheer en onderhoud binnen de bestaande financiële kaders aangegeven. Bij de diverse P&C producten worden de afwijkingen op de projecten aangegeven.

Kunstwerken

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Hoog voor centrum en beschermde dorpsgezichten en sober voor het overige.

Financiële consequenties uit beleidskaders

Bij het beheerplan 2023 is een continuering van het beheer en onderhoud binnen de bestaande financiële kaders aangegeven.

Verkeersvoorzieningen

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Hoog voor het centrum en beschermde dorpsgezichten en basis voor het overige.

Financiële consequenties uit beleidskaders

Bij het beheerplan 2023 is een continuering van het beheer en onderhoud binnen de bestaande financiële kaders aangegeven.

Beeldende kunstwerken

Doelstelling

Het onderhouden van gemeentelijke kunstwerken in openbare ruimte.

Gehanteerde kwaliteitsambitie

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

Financiële consequenties uit beleidskaders

Er is continuering van het beheer en onderhoud binnen de bestaande financiële kaders.

De onderhoudsuitgaven betreffen:

- periodieke controle door schoonmaakbedrijf;
- jaarlijkse controle langs alle gemeentelijke kunstwerken.

Reiniging

Doelstelling

Er wordt gericht op het verminderen van restafval en beter scheiden van grondstoffen met als gevolg schonere stromen. Er wordt ingezet op gedragsverandering en goed contractbeheer om de basis op orde te krijgen.

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Niet van toepassing.

Financiële consequenties uit beleidskaders

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

Gemeentelijk vastgoed

Gemeentelijk vastgoed

Inleiding en portefeuille

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 we de inhoudelijke informatie. Dit omdat het gemeentelijk vastgoed zijn eigen beleidskaders kent, de financiële middelen in verhouding hoog zijn en beleidsmatige/financiële beïnvloeding mogelijk is.

Vastgoed in beeld

We zijn eigenaar van een omvangrijke en gevarieerde vastgoedportefeuille, waarmee we onze maatschappelijke, ruimtelijke en bestuurlijke doelstellingen mogelijk maken.

Onze portefeuille bevat momenteel scholen, sportaccommodaties, buurthuizen, bibliotheek, theater, kantoren en bedrijfshuisvesting.

- Onze vastgoedportefeuille bestaat op dit moment uit 106 objecten met een totale Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) van ca 156.876 m², dit is exclusief sportvelden.
- De totale WOZ-waarde van onze vastgoedportefeuille bedroeg in 2026: €168 mln.
- Leegstand: 7 objecten

Vastgoed is voor de gemeente geen doel op zich, maar een middel om maatschappelijke ambitie te realiseren. Met ons strategisch bezit ondersteunen we de ontwikkeling van de stad: we creëren ruimte voor nieuwe woningen en verbetering van de infrastructuur. Onze bedrijfsvoeringspanden en rioolgemaal dienen het algemeen nut, en met het bezit van voor publiek toegankelijke monumenten dragen we bij aan het behoud van het Capels erfgoed en de uitstraling van onze stad.

Doelen van 2027

Met de vastgoedportefeuille geven we concreet uitvoering aan de beleidsdoelen van de betrokken beleidsafdelingen. In 2027 speelt dit onder meer via:

- **Sporthal Schenkel:** Met het vaststellen van de begroting 2026 is definitief besloten tot sloop-nieuwbouw van sporthal Schenkel, volgens het scenario 'Sport en ontmoeting, met commercieel'. In 2027 draagt dit project bij aan het in stand houden van het sportvoorzieningenniveau in de wijk.
- **Kinderboerderij Schollebos:** De verhuizing van de kinderboerderij naar een nieuwe locatie bij het Schollebos is met de begroting 2026 goedgekeurd.
- **Uitvoeringsplan Vastgoed 2026-2027:** Dit uitvoeringsplan geeft invulling aan deze kaders en beschrijft hoe het vastgoedbeleid in de praktijk binnen de gemeentelijke organisatie wordt uitgevoerd.
- **Vastgoedmonitor:** We realiseren de Vastgoedmonitor, waarmee jaarlijks wordt geïnformeerd over de objectvisies. De vastgoedmonitor informeert de raad en het college over financiële prestaties en kostprijsdekkendheid, technische staat, onderhoud en verduurzaming, bezettingsgraad en doelmatigheid, en het maatschappelijk rendement van het vastgoed.

Beleidskaders

Het beleid voor het gemeentelijk vastgoed is in 2026 vastgelegd in de Vastgoedkaders Capelle aan den IJssel 2026-2030, Dit beleidskader actualiseert en vervangt de eerdere nota's:

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

De Vastgoedkaders bouwen voort op deze lijn en leggen de samenhang vast tussen strategisch, financieel en juridisch vastgoedbeleid. De portefeuille is ingedeeld in:

- Kernportefeuille: maatschappelijk en strategisch vastgoed dat direct bijdraagt aan wettelijke taken, beleidsdoelen of gebiedsopgaven, en

- Niet-kernportefeuille: overig functioneel vastgoed en dispositie-objecten zonder maatschappelijke of strategische functie.

Deze indeling, en het bijbehorende beoordelingskader voor behoud, transformatie of afstoot, vormt het toetsingskader voor besluitvorming door college en raad.

De jaarlijkse operationele uitwerking van de kaders zal plaats gaan vinden in het nog te finaliseren Uitvoeringsplan Vastgoed.

Onderhoudsniveau gemeentelijk vastgoed

Verantwoord vastgoedbeheer vraagt goed onderhoud van de gebouwen. De technische staat wordt geobjectiveerd via conditiemetingen volgens NEN 2767. Met de vaststelling van de Vastgoedkaders 2026-2030 is het onderhoudsniveau vereenvoudigd en gekoppeld aan de portefeuille-indeling in plaats van aan het type object:

- **Kernportefeuille (maatschappelijk vastgoed):** conditieniveau 3 — geen achterstallig onderhoud, gebouwen in goede, functionele staat, passend bij intensief en dagelijks gebruik.
- **Niet-kernportefeuille en strategisch vastgoed:** conditieniveau 4 — basisconditie met beperkte achterstanden die het gebruik niet direct verstoren, passend bij de ondersteunende of tijdelijke functie van deze objecten.

Meerjarige onderhoudsplannen (MJOP' s) vormen de basis voor structurele budgettering en worden minimaal eens per vier jaar geactualiseerd. Waar verduurzamingsmaatregelen aan de orde zijn, wordt een Duurzaam MJOP (DMJOP) opgesteld, zodat onderhoud en verduurzaming doelmatig worden gecombineerd. Onderhoudsachterstanden en de financiële impact daarvan worden inzichtelijk gemaakt bij actualisatie van de MJOP' s en opgenomen in de Vastgoedmonitor.

Voor de uitvoering van het onderhoud is een voorziening gevormd, gedekt door de kostprijsdekkende huur. De voorziening bedraagt per 1-1-2027 naar verwachting € 6.672.000. Op basis van de geactualiseerde MJOP' s is een dotatie van €2.254.000 begroot (o.b.v. 10 jaar). De verwachting is dat de voorziening tot en met 2036 toereikend is om de onderhoudskosten te dekken.

Vastgoed in cijfers

Onze portefeuille bevat momenteel scholen, sportaccommodaties, buurthuizen, bibliotheek, theater, kantoren en bedrijfshuisvesting.

- Onze vastgoedportefeuille bestaat op dit moment uit 106 objecten met een totale Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) van ca 156.876 m², dit is exclusief sportvelden.
- De totale WOZ-waarde van onze vastgoedportefeuille bedroeg in 2026: €168 mln.
- Leegstand: 7 objecten