



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 bewoners 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

Beheerplannen openbare ruimte

In 2023 hebben wij de nieuwe 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. 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 o.a. het vergroten van biodiversiteit, klimaatadaptiviteit en duurzaamheid. Dit doen we participatief, waarbij we hinder voor de bewoners zoveel mogelijk willen voorkomen. Ook is aandacht voor invulling van het Programma Buitenruimte.

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 wordt de beeldkwaliteit van het CROW gehanteerd, te weten; zeer hoog (A+) , hoog (A), basis (B), sober (C) en zeer sober (D).

Wegen

Actuele (beleids)kaders

Herijkte Stedelijke Beheervisie;
Programma Buitenruimte (2023);
Kadernotitie Wegen (2010);
Beheerplan Verharding 2023.

Het beleid is er op gericht om de wegen te laten voldoen aan de gestelde eisen van verkeersveiligheid, leefbaarheid en comfort.

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Hoog voor Centrum en beschermde dorpsgezichten en sober voor overig.

Financiële consequenties uit beleidskaders

Het beheer en onderhoud voor de komende periode kan op een goede wijze gecontinueerd worden binnen de financiële kaders. Eventuele ontwikkelingen op het gebied van beleid die aanpassing vragen en financiële gevolgen hebben, worden via o.a. reguliere P&C cyclus aan u voorgelegd.

Riolering en grondwater

Actuele (beleids)kaders

Beheerplan Riolering 2023;
Herijkte Stedelijke Beheervisie;
Programma Buitenruimte (2023);
Gemeentelijk Water en Rioleringsplan 2023.

Riolering

Het beheer van de riolering is gebaseerd op het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan 2023. 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 Gemeentelijk Water en Rioleringsplan 2023. 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 Gemeentelijk Water en

Rioleringsplan 2023. 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

Het beheer en onderhoud voor de komende periode kan op een goede wijze gecontinueerd worden binnen de financiële kaders. Eventuele ontwikkelingen op het gebied van beleid die aanpassing vragen en financiële gevolgen hebben, worden via o.a. reguliere P&C cyclus aan u voorgelegd.

Water

Actuele (beleids)kaders

Gemeentelijk Water en Rioleringsplan 2023;
Beheerplan water 2023.
Programma Buitenruimte (2023);

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) geeft uitvoering aan een nieuwe baggercyclus, waarbij de gemeente 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.

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Basis.

Financiële consequenties uit beleidskaders

Het beheer en onderhoud voor de komende periode kan op een goede wijze gecontinueerd worden binnen de financiële kaders. Eventuele ontwikkelingen op het gebied van beleid die aanpassing vragen en financiële gevolgen hebben, worden via o.a. reguliere P&C cyclus aan u voorgelegd.

Openbaar groen en speelplaatsen

Actuele (beleids)kaders

Groenvisie 2011;
Bomenbeleidsplan 2013;
Beheerplan groen 2023;
Visie Schollebos 2020;
Programma Buitenruimte (2023);
Speelruimte beleidsplan;
Beheerplan Speelplaatsen 2023.

Beheerplannen, 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 is een plan opgesteld voor een gezonde ontwikkeling van dit gebied, waarbij de natuurwaarde maar wij ook de recreatieve functie in acht hebben genomen.

Gehanteerde kwaliteitsambitie

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

Financiële consequenties uit beleidskaders

Het beheer en onderhoud voor de komende periode kan op een goede wijze gecontinueerd worden binnen de financiële kaders. Eventuele ontwikkelingen op het gebied van beleid die aanpassing vragen en financiële gevolgen hebben, worden via o.a. reguliere P&C cyclus aan u voorgelegd.

Openbare verlichting

Actuele (beleids)kaders

Herijkte Stedelijke Beheervisie;
Beheerplan openbare verlichting 2023;
Kadernotitie Openbare Verlichting 2010;
Programma Buitenruimte (2023).

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 we per geval op. Zoals in het nieuwe beheerplan is aangegeven, is het beleid erop gericht de constructies te beheren en te onderhouden op een zodanige wijze dat de sociale en verkeersveiligheid van de bewoners zijn gewaarborgd. Vanuit technische inspecties wordt het planmatig onderhoud, zoals het vervangen van lichtmasten en het toepassen van innovatie armaturen (o.a. LED) uitgevoerd.

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Sober.

Financiële consequenties uit beleidskaders

Het beheer en onderhoud voor de komende periode kan op een goede wijze gecontinueerd worden binnen de financiële kaders. Eventuele ontwikkelingen op het gebied van beleid die aanpassing vragen en financiële gevolgen hebben, worden via o.a. reguliere P&C cyclus aan u voorgelegd.

Kunstwerken

Actuele (beleids)kaders

Kadernotitie Civiel Technische kunstwerken 2010;
Beheerplan Civiel Technische kunstwerken 2023;
Programma Buitenruimte (2023).

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Sober.

Financiële consequenties uit beleidskaders

Het beheer en onderhoud voor de komende periode kan op een goede wijze gecontinueerd worden binnen de financiële kaders. Eventuele ontwikkelingen op het gebied van beleid die aanpassing vragen en financiële gevolgen hebben, worden via o.a. reguliere P&C cyclus aan u voorgelegd.

Verkeersvoorzieningen

Actuele (beleids)kaders

Beheerplan Verkeersvoorzieningen 2023;
Visie Voetgangersoversteekplaatsen 2013;
Programma Buitenruimte (2023).

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Basis

Financiële consequenties uit beleidskaders

Het beheer en onderhoud voor de komende periode kan op een goede wijze gecontinueerd worden binnen de financiële kaders. Eventuele ontwikkelingen op het gebied van beleid die aanpassing vragen en financiële gevolgen hebben, worden via o.a. reguliere P&C cyclus aan u voorgelegd.

Beeldbepalende kunstwerken

Actuele (beleids)kaders

Niet van toepassing.

Doelstelling

Het onderhouden van gemeentelijke kunstwerken in openbare ruimten.

Gehanteerde kwaliteitsambitie

Sober.

Beeldbepalende 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 Beeldbepalende 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 (beleids)kaders

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 dichter naar de doelstellingen te streven die in het Vang programma staan.

In 2024 wordt een nieuw afvalplan voorgelegd.

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 we ons aan de voorschriften van de kostentoerekening 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

De gemeentelijke zorg voor het realiseren en in standhouden van gemeentelijk vastgoed komt primair voort uit de wet en uit gemeentelijk beleid. In het vigerend vastgoedbeleid zijn algemene vastgoedkaders benoemd en verbijzonderd naar gebruik, beheer en financieel. Het beleid met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed is vastgelegd in:

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

In 2024 worden het vastgoedbeleid herijkt. Daarbij wordt aangesloten op actueel gemeentelijk beleid.

Onderhoudsniveau gemeentelijke vastgoed

Verantwoord accommodatiebeheer vraagt goed onderhoud van de gebouwen. Om het niveau van onderhoud te objectiveren, wordt elke drie jaar geïnventariseerd welk meerjarenonderhoud noodzakelijk is. Daarbij wordt rekening gehouden met de levensduur en het type pand. Het onderhoudsniveau wordt gemeten op basis van de Nederlandse Norm 2767 (NEN 2767). Gemeente Capelle hanteert:

- Bedrijfspanen, 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 (MJOP's) wordt de hoogte van de jaarlijks aan die voorzieningen te doteren bedragen vastgesteld. De financiële effecten zijn verwerkt bij de Voorjaars- en Najaarsnota 2022 voor de begroting 2023 en verdere jaren.

Indeling vastgoed

Wij hebben het gemeentelijk vastgoed ingedeeld volgens het Besluit Begroting en Verantwoording.

0. Bestuur en ondersteuning

0.3 Beheer overige gebouwen en gronden: betreft enkel panden die (nog) niet aan een specifiek beleidsveld zijn toe te delen. Bijvoorbeeld twee commercieel verhuurde panden Rabobank (Stadsplein 41) en Anytime Fitness (Fluiterlaan 396) en een voormalig onderwijspand tijdelijk in leegstandsbeheer (Zevensprong 5)

0.4 Bedrijfsvoering: Hieronder valt het vastgoed ten dienste van de gemeentelijke organisatie. Specifiek het Gemeentehuis, Gemeentewerf en het Werkplein.

1. Integrale veiligheid en openbare orde

1.1 Crisisbeheersing en brandweer: betreft de brandweerkazerne (Slotlaan 121), verhuurd aan de Veiligheidsregio Rotterdam (VRR).

2. Verkeer, vervoer en waterstaat

2.2 Parkeren: betreft de fietsenstallingen bij metrostations Capelle Centrum en De Terp.

2.5 Openbaar vervoer: betreft de personenlift Riviumduct.

4. Onderwijs

4.2 Onderwijshuisvesting: Tot dit taakveld behoren de gemeentelijke taken op het gebied van onderwijshuisvesting. 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.

5. Sport, cultuur en recreatie

5.2 Sportaccommodaties: Tot dit taakveld behoren alle gemeentelijke sportaccommodaties voor sportbeoefening. De sportaccommodaties zijn in exploitatie ondergebracht bij Sportief Capelle. Wij hebben hier wel een taak als eigenaar bij deze ruim 30 sportpanden en/of -velden.

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, Muziekschool (Fluiterlaan 400), Capsloc en Schenkelstee (Capelseweg 120).

5.4 Musea: betreft het rijksmonument Dief- en Duifhuisje (Nieuwe Laan 11) dat door de Historische Vereniging Capelle aan den IJssel (HVC) wordt beheerd.

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 Kerktoeren (Kerklaan 2) en het Van Cappellenhuis (Dorpstraat 164).

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 betreft bijna 30 zeer diverse vastgoedpanden. Afgelopen jaren is daar (tijdelijk) de opvang ontheemden hier bijgekomen aan de Barbizonlaan en Rivium Boulevard.

7. Volksgezondheid, duurzaamheid en milieu

7.2 Riolering: het gaat hier om negen rioolgemalen.

8. Stadsontwikkeling

8.3 Wonen en bouwen: Tot dit taakveld behoren gebiedsontwikkeling, woningvoorraad en huisvestingsvoorziening. Het gaat hier met name om vastgoed dat is aangekocht voor gebiedsontwikkeling en in afwachting daarvan (tijdelijk) wordt beheerd. Afgelopen jaar zijn panden aan de Mient en Bermweg afgestoten. Dit betreft nu nog panden aan Kanaalweg, Hoofdweg en de voorheen gemeentelijke panden rondom Meeuwensingel/Roerdomplaan.

Vastgoed in cijfers

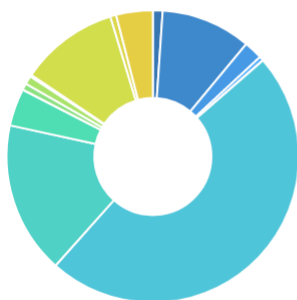
Vastgoed in cijfers

Het gemeentelijk vastgoed is in enkele grafieken in beeld gebracht. In de grafieken wordt de verdeling in programma's en taakvelden aangehouden 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. 160.200 m² exclusief sportvelden. In onderstaande grafiek is het aantal vierkante meters per taakveld weergegeven. Ongeveer de helft is onderwijshuisvesting (48%), gevolgd door Sportaccommodaties (17%), Samenkracht en burgerparticipatie (11%) en Bedrijfsvoering (10%).

BG24 - Totale oppervlakte gemeentelijk vastgoed exclusief sportvelden



- 1.1 Crisisbeheersing en brandweer 3.291 m2
- 2.2 Parkeren 760 m2
- 2.5 Openbaar vervoer 41 m2
- 4.2 Onderwijshuisvesting 76.922 m2
- 5.2 Sportaccommodaties incl. sportvelden 26.955 m2
- 5.3 Cultuurpresentatie 6.593 m2
- 5.4 Musea 40 m2
- 5.5 Cultureel erfgoed 1.170 m2
- 5.6 Media 1.490 m2
- 5.7 Openbaar groen en (openlucht) recreatie 319 m2
- 6.1 Samenkracht en burgerparticipatie 17.446 m2

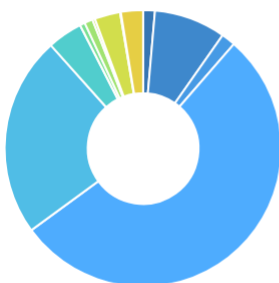
2024 Begroting

Waarde vastgoed

De totale WOZ-waarde van de gemeentelijke vastgoedportefeuille ca € 158 mln, exclusief eigendom van derden waar de gemeente huurder is. Ruim de helft (54%) van de waarde zit in Onderwijshuisvesting (economisch eigendom). Binnen het taakveld 5.2 Sportaccommodaties zijn de sportvelden meegenomen in de totale WOZ-waarde (23%).

BG24 - WOZ waarde gemeentelijk vastgoed

Eenheid: €.



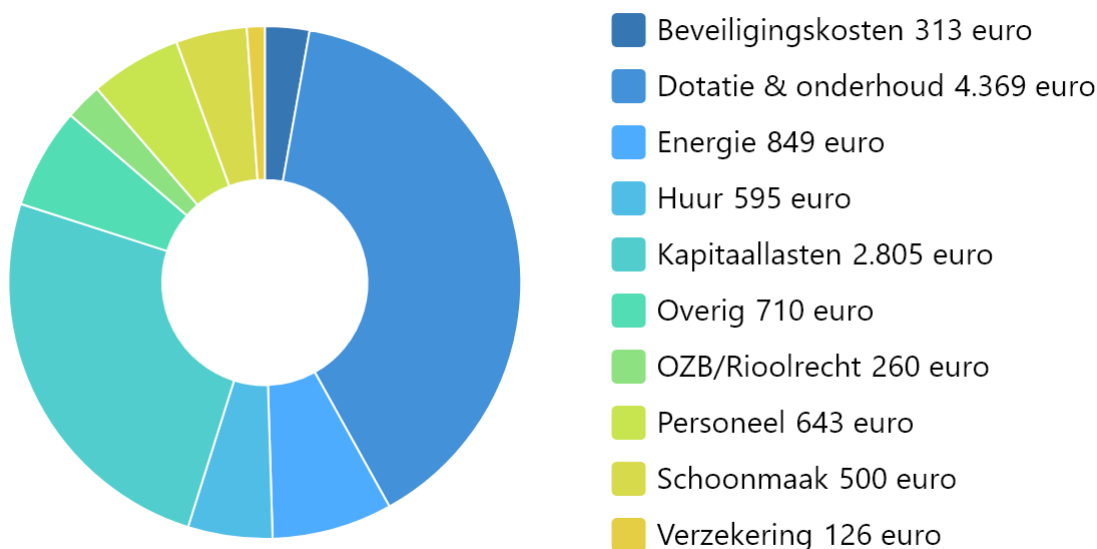
- 0.4 Bedrijfsvoering 13.243.000 euro
- 1.1 Crisisbeheersing en brandweer 2.606.000 euro
- 4.2 Onderwijshuisvesting 84.737.441 euro
- 5.2 Sportaccommodaties inclusief sportvelden 37.068.427 eu
- 5.3 Cultuurpresentatie 6.466.000 euro
- 5.4 Musea 17.000 euro
- 5.5 Cultureel erfgoed 938.000 euro
- 5.6 Media 1.520.731 euro
- 5.7 Openbaar groen en (openlucht) recreatie 483.000 euro
- 6.1 Samenkracht en burgerparticipatie 4.711.782 euro
- 7.2 Riolering 163.000 euro

2024 Begroting

Lasten vastgoed

De laatste grafiek gaat dieper in op de totale lasten (N 11.170), onderverdeeld in de negen grootste kostenposten en een categorie Overig. Logischerwijs is de hoogste lastenpost Dotatie & Onderhoud. Hiermee houden we ons het gemeentelijk vastgoed kwalitatief, zowel voor gemeente (waarde) en gebruikers, op niveau. Een andere grote kostenpost zijn de afschrijvingslasten en rente.

BG24 - Lasten vastgoed



2024 Begroting

Leegstand in gemeentelijk vastgoed

De leegstand binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille is zeer laag. De strategische voorraad staat leeg voor gebiedsontwikkelingen. Momenteel wordt Zevensprong 5 via leegstandbeheer verhuurd in afwachting van nadere invulling in 2024.

Ontwikkelingen

Meerjarenperspectief vastgoed (MPV 2019)

Met het Meerjaren Perspectief Vastgoed (BBV1091427) 'Verder bouwen aan onze maatschappelijke voorzieningen' is een stap gezet naar het integraal en meerjarig sturen op de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Op hoofdlijn zijn kaders nog actueel, maar deze worden in 2024 herijkt en waar nodig aangepast aan actueel beleid.

Uitgangspunten

In het MPV staat beschreven welk vastgoed we bezitten of aanhuren. Er wordt aansluiting gezocht met de (toekomstig) beleidsopgaven en ingegaan op ambities, relevante ontwikkelingen en optimalisatiekansen. Benoemde uitgangspunten zijn:

- Vastgoed ten dienste van Capelle;
- Financieel gezond vastgoed;
- Toekomstbestendig vastgoed;
- Goed georganiseerd vastgoed.

Optimalisatie gemeentelijke vastgoedportefeuille

Vanuit deze uitgangspunten wordt ingegaan op optimalisatie van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Ingerepen in de portefeuille kunnen diverse aanleidingen hebben. De optimalisatie kan worden ingegeven vanuit gebiedsontwikkeling juist vanuit het vastgoed, bijvoorbeeld bij onderwijs- of sportvoorzieningen. Tot slot wordt nog ingegaan op Verduurzaming en Synergievoordeel via Samenwerking binnen de vastgoedportefeuille.

Stand van zaken optimalisatiekansen

1) Optimalisatie via gebiedsontwikkelingen

Samen met inwoners, ondernemers en (maatschappelijke) partijen wordt er gewerkt aan en in onze stad. De vastgoedportefeuille haakt waar mogelijk aan op de opgaven voor de stad. Onze maatschappelijke voorzieningen maken onderdeel uit van deze gebiedsontwikkelingen.

Meeuwensingel

De definitiefase krijgt voor Meeuwensingel verder vorm. Beoogde nieuwbouw omvat een kindcentrum met drie scholen, een gymzaal en maatschappelijke voorzieningen gericht op kinderen. De architectenselectie heeft plaatsgevonden en is gegund. Eind 2023 wordt gestart met het definitief ontwerp en wordt Reigerlaan 66 gesloopt.

Florabuurt

De opzet en samenwerking van het kindcentrum Noordblok Florabuurt krijgt ook verder vorm. De beoogde nieuwbouw omvat twee scholen, een gymzaal in combinatie met buitenruimte en voorzieningen gericht op kinderen. De bestemmingsplanprocedure is inmiddels opgestart voor het gehele middengebied Florabuurt Zuid blok, midden blok en noord blok. Daarnaast is de architectenselectie en adviseurs in voorbereiding voor uitwerking tot omgeving vergunning en waarmee wij vervolgens in 2024 de aannemer selectie kunnen opstarten voor de realisatie.

Leegstandsbeheer strategische panden

Wij beheren tijdelijk diverse panden die onderdeel uitmaken van een gebiedsontwikkeling. Dit betreft momenteel nog 12 strategische percelen/panden aan de Hoofdweg, Kanaalweg en rondom Meeuwensingel.

Huidig leegstandsbeheer met verwacht stopjaar (sloop) uiterlijk in 2024:

- Bedrijfsloodsen en woning: Hoofdweg 7, 7a, 7b
- Voormalige Sport- en gymzaal: Meeuwensingel 107, 109
- Voormalige Onderwijshuisvesting: Roerdomplaan 86, 88
- Voormalig Huis van de Wijk: Reigerlaan 66 (planning eind 2023).

Leegstandsbeheer met stopjaar (sloop) na 2024:

- Winkelpand en woningen: Kanaalweg 55, 57, 59, 59a.

2) Optimalisatie onderwijs- en sportvoorzieningen

Via het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (hierna: SHO) worden trends en ontwikkelingen in het onderwijs in beeld gebracht en vertaalt naar benodigde investeringen in onderwijshuisvesting. De basis wordt gevormd door de verwachte ontwikkeling van het aantal leerlingen. Afhankelijk hiervan kunnen overschotten of tekorten ontstaan in de capaciteit van onderwijs en binnensport accommodaties. Deze laatste worden in de nota 'Benutting en behoeftebepaling binnensportaccommodaties' benoemd. Ontwikkelingen kunnen tot verschuivingen in vastgoedportefeuille leiden. De afgelopen jaren is al uitvoering gegeven aan diverse projecten en verschuivingen. Voor onderwijs en sport blijven de komende jaren de ontwikkelingen in Meeuwensingel en Florabuurt relevant.

Tijdelijke onderwijshuisvesting Lijstersingel

De vrijkomende tijdelijke voorziening gelegen aan de Lijstersingel 22 en 22a zijn in gebruik genomen door de basisscholen 'De Klim-op' en 'De Horizon' en blijven als onderwijshuisvesting in gebruik in 2024. Ook het Huis van de Wijk, vanuit de Reigerlaan, is tijdelijk aan de Lijstersingel gehuisvest.

MFC Fascinatio, Educatusstraat 10

Er is besloten tot overdracht van het eigendom van het onderwijsgedeelte van het MFC Fascinatio en aanpassen van de klimaatinstallatie van dit gebouw.

De schoolbesturen (BLICK en RvKO) zijn hiervan op de hoogte. Uitwerking van dit besluit moet nog plaatsvinden. Hierbij worden aandachts- en knelpunten van de schoolbesturen meegenomen en afgestemd met alle betrokken partijen.

Nieuwbouw sporthal Schenkel

In maart 2023 (BBV 1085783 maart 2023) is besloten het scenario 'Sport en ontmoeting, met commercieel' voor realisatie van een nieuwe sporthal op huidige locatie, dan wel op het naastgelegen perceel, verder uit te werken. In het eerste kwartaal van 2024 presenteert het college de uitkomsten van dit onderzoek aan de Raad. De uitwerking omvat een technisch, bouwkundig en ruimtelijk Programma van Eisen, de contouren voor een nieuwe sporthal, een aanzet voor de toekomstige programmering en een investerings- & exploitatieoverzicht.

Nota Buitensportaccommodaties

Met de nota Buitensportaccommodaties worden nieuwe kaders aangedragen voor de huidige en toekomstige sportaccommodaties (opstellen en velden). Deze kaders moeten ervoor zorgen dat de kwaliteit en capaciteit van de buitensportaccommodaties voor de toekomst op niveau blijven met heldere financiële afspraken. Mogelijk hieruit voortvloeiende financiële consequenties zullen worden meegenomen bij de Voorjaarsnota 2024.

3) Optimalisatie en ontwikkelingen bestaande vastgoedportefeuille

Naast het sturen in gebiedsontwikkelingen en de invulling van onze (wettelijke) taak op gebied van onderwijs en sport is onderzoek verricht naar ons overige vastgoed. Jaarlijks worden optimalisatiekansen verkend.

Mutaties in portefeuille

In onderstaande tabel staan verwachte mutaties in de portefeuille in het vastgoed voor het jaar 2024 en 2025. Het betreft bijvoorbeeld toevoegingen aan de portefeuille, onttrekkingen door sloop, verkoop of beëindiging huur.

Programma	Organisatie/functie	Adres	Mutatie	Planning
0	Leegstandsbeheer	Zevensprong 5	Nieuwe maatschappelijke functie	2024/2025
0	Werkplein	Fluiterlaan 429	Mogelijke beëindiging huur	2024/2025
5A	Buitensport	Capelseweg 31	Vervanging natuurgras en kleedkamers	2024
5A	Buitensport	Couwenhoekseweg 1	Vervanging natuurgras	2024
5A	Buitensport	P C Boutenssingel 1	Vervanging kleedkamers	2024
8	Leegstandsbeheer	Hoofdweg 7, 7a, 7b	Sloop ten behoeve van herontwikkeling	2024
8	Leegstandsbeheer	Meeuwensingel 107, 109	Sloop ten behoeve van herontwikkeling	2024
8	Leegstandsbeheer	Reigerlaan 66	Sloop ten behoeve van herontwikkeling	2024
8	Leegstandsbeheer	Roerdomplaan 86, 88	Sloop ten behoeve van herontwikkeling	2024

Hoofdweg 7/7a/7b

De verkoop van de grond onder deze panden is in onderzoek. Vooruitlopend daarop worden panden gesloopt en het terrein bouwrijp gemaakt. Dit traject start met de benodigde onderzoeken Flora & Fauna, bodemgesteldheid en vervolgens het verdere sloop en sanering proces.

Urnenmuur

Het onderzoek voor het plaatsen van columbarium van twaalf nissen op een monumentale begraafplaats is in volle gang. De inwoners van Capelle vinden dit, gepeild via WOP, een goed idee. Samen met een architect wordt een ontwerp gemaakt voor een columbarium passend in de stijl van de begraafplaats. Subsidiemogelijkheden, van buiten gemeente, worden nog onderzocht. Het realiseren/plaatsen van het columbarium zal in 2024 plaatsvinden.

Toegankelijkheid gemeentelijk vastgoed

Vanuit de Lokale Inclusie Agenda, een verplichting vanuit de ratificatie van het VN-verdrag handicap, wordt gevraagd om de fysieke toegankelijkheid van gemeentelijk vastgoed te verbeteren. Dit VN-Verdrag heeft als doel dat de wereld beter toegankelijk is en inclusief voor iedereen. In 2023 wordt het onderzoek naar verbetermogelijkheden, onder andere via enkele pilots, afgerond. Afhankelijk van het budget kan er in 2024, na een voorstel in de VJN, verder worden gegaan met het verbeteren van de toegankelijkheid van ons maatschappelijk vastgoed volgens het VN-verdrag handicap.

Opvang Oekraïense ontheemden

Wij leveren sinds de inval van Rusland in Oekraïne een grote inspanning om Oekraïense ontheemden 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. Aanvankelijk huisvestten we daar zo'n 100 Oekraïners ontheemden. Op dit moment verblijven er na de verbouwing ongeveer 250 Oekraïners. De kosten voor huisvesting en beheer op de locatie worden in beginsel volledig vergoed door het Rijk.

4) Verduurzamingskansen

In 2023 is het programma Duurzaamheid geactualiseerd. De benoemde actiepunten worden aankomende periode binnen het vastgoed(beleid) geïmplementeerd. Een belangrijk actiepunt is het opstellen van de Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk vastgoed. Deze geeft inzicht of doelstellingen op gebied van CO2-reductie haalbaar zijn of bijstelling behoeven en wordt eind 2023

opgeleverd. In 2024 volgt hieruit een uitvoeringsplan voor de vastgoedportefeuille voor de aankomende jaren.

Er zijn meer actiepunten met duidelijk raakvlak met het gemeentelijk vastgoed. We inventariseren in 2024 hoe deze geïmplementeerd kunnen worden binnen het gemeentelijk vastgoed(beleid):

- Duurzaamheidsleidraad voor nieuwbouw, grote renovaties en transformaties
- Meer zonnepanelen op de daken krijgen
- Verduurzaming vastgoed sociale organisaties ondersteunen
- Groenblauwe klimaat adaptieve schoolpleinen de norm maken
- Actieplan Circulaire Economie uitvoeren
- Gemeente geeft het goede voorbeeld.

Afgelopen jaren zijn, waar mogelijk, al diverse verduurzamingsingrepen uitgevoerd of gepland. In 2024 gaan wij verder met het plaatsen van zonnepanelen en de uitvoering van verduurzamingsmaatregel waar al krediet voor beschikbaar is. Dit betref ongeveer 15 panden waar wij de verdere aanbesteding van oppakken.

5) Synergievoordeel via samenwerking

Verbonden partijen en professionele ketenpartners dragen steeds vaker hun steentje bij aan maatschappelijke doelstellingen. Zo werken scholen, maatschappelijke organisaties en kinderopvang samen in Integrale Kindcentra (IKC's) en kinderlabs en wordt openbare ruimte steeds vaker benut voor sport.

Het sturen op multifunctioneel gebruik en het creëren van voorwaarden daarvoor, het beter benutten van vastgoed in de markt en het optimaliseren van het gebruik van onze eigen accommodaties is een belangrijke opgave voor de komende periode. In dit kader onderzoeken wij hoe meer synergievoordeel kan worden behaald via samenwerking.

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. Panden die momenteel in onderzoek zijn of binnenkort worden onderzocht zijn:

Programma	Organisatie/functie	Adres	Optimalisatiekansen	Planning
0	Woning	's-Gravenweg 279	Onderzoek verkoop	2024
0	Tijdelijke leegstand	Zevensprong 5	Inhuizen maatschappelijk vastgoed	2024/2025
0	Werkplein	Fluiterlaan 429	Onderzoek opzeggen huurcontract	2024/2025
6A	Verenigingsruimte	Capelseweg 120	Verhuurafspraken evalueren	2024
6A	Wijkcentrum Schollevaar	Maria Danneels erf 20	Onderzoek optimalisatie exploitatie	2024/2025
6A	Wijkgebouw	Stationsplein 20	Onderzoek opzeggen huurcontracten	2024/2025

Specifiek zijn eerder het Wijkcentrum Schollevaar (Maria Danneels erf 20) en het Werkplein (Fluiterlaan 429) benoemd. Beide onderzoeken zullen in 2024 afgerond worden. De verwachting is dat eventuele financiële voordelen pas in 2025 zichtbaar worden en niet in 2024. Als blijkt dat de beoogde bezuinigingen niet te realiseren zijn binnen benoemde panden kan breder naar de vastgoedportefeuille gekeken worden.

Schuif Maatschappelijk Vastgoed Schollevaar

In de wijk Schollevaar spelen diverse zaken die ons gemeentelijk vastgoed raken. Er wordt breder binnen wijk Schollevaar gekeken naar het gemeentelijk vastgoed en maatschappelijke voorzieningen. Hierover hebben met een aantal betrokken gebruikers de eerste gesprekken plaatsgevonden. Op basis hiervan onderzoeken wij welke mogelijkheden er binnen de wijk zijn. Toekomstperspectief is dat wij, in overeenstemming met planning, het huurcontract op Stationsplein 20 kunnen beëindigen en ons huidige vastgoed, ook benoemd bij bezuinigingen, efficiënter gaan benutten. Dit onderzoek krijgt in 2024 verder vorm.

Integratie Werkplein in gemeentehuis

Het traject tijdens de 1e helft van 2023 heeft nog niet geleid tot een overeenstemming over de nieuw beoogde indeling van het gemeentehuis. Er is meer tijd nodig om met Burgerzaken en Sociale Zaken tot overeenstemming te komen. Het traject wordt met minimaal een jaar verlengd, en loopt daarmee door in 2024. Er wordt met architect opnieuw gekeken naar de wensen en eisen en ook naar nieuwe ontwikkelingen binnen deze afdelingen.

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 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Gehanteerde kwaliteitsambitie
Wegen	Verharding	m2	3.052.000	3.014.000	3.052.000	Hoog Centrum, Sober overig
Openbare verlichting	Masten	stuks	15.210	15.336	16.765	Sober
	Armaturen	stuks	17.652	17.641	17.025	-
Civieltechnische Kunstwerken	Bruggen	stuks	244	244	244	Sober
	Visplaatsen	stuks	39	39	39	Sober
	Geluidkerende constructies	m	4.244	4.244	4.244	Sober
	Grondkerende constructies	m	8.118	8.168	8.118	Sober
	Tunnels & viaducten	stuks	23	23	23	Sober
	Portalen	stuks	8		8	Sober
	Trappen	stuks	4		4	Sober
Verkeersvoorzieningen	Borden	stuks	9.500	9.500	9.500	Basis
	Verkeersregelinstanties	stuks	30	31	31	Basis
	Belijning	km	546	546	546	Basis
	Slagbomen + beheercentrale ParkShuttle	stuks	6+1	6+1	6+1	Basis
	Straatnaamborden en -verwijzingsborden	stuks	3.300		3.300	Basis
	Gemeentelijke buurt- en objectbewegwijzeringsborden	stuks	330		330	Basis
	ANWB-masten met wegwijzers	stuks	185		185	Basis
Groen	Oppervlakte	m2	2.900.000	2.900.000	2.975.000	Hoog voor centrum/beschermde dorpsgezichten, wonen: basis overig: sober
	aantal bomen	stuks		26.000	26.000	
Speelplaatsen	Plekken inclusief trapvelden	stuks	258	254	258	Basis
	Toestellen	stuks	965	928	939	
	Trapvelden	stuks	35	53	35	
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	146	
	Hiervan in beheer en onderhoud bij gemeente	ha	5,5	5,5	6	
	Beschoeiingen (totaal)	km		200	200	
	Duikers	km	571	571	571	Basis
Gemeentelijke gronden	Verhuurde gronden, inclusief uitgifte in (erf)pacht	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Riolering	Lengte rioolstelsel	km	297	290	297	nvt
	Lengte drainageafvoerleidingen	km	166,6		167	nvt
	Lengte persleidingen hoofd- en subgemalen	km	41,5		42	nvt
	Lengte persleidingen drukriolering	km	9		10	nvt
	Inspectieputten	stuks	9.154		9.119	nvt
	Kolken	stuks	27.688		34.441	Basis

	Lijngoten	km	3,8		4	Basis
	Gemalen (hoofd, sub en regen)	stuks	79	79	79	nvt
	Drukrioolunits	stuks	180		187	nvt
	Meetnet van peilbuizen	stuks	398		398	nvt
	Regenmeters	stuks	6		6	nvt
	Overstortmeter	stuks	27		27	nvt
	Drainagepompen (bemalen drainage)	stuks	11		11	nvt
	Aansluitingen woningen en niet-woningen	stuks	33.027	33.057	33.027	nvt
Reiniging	Ondergrondse containers	stuks	1.675	1.775	1.695	Basis
	Bovengrondse containers	stuks	800	625	841	
Overige gebouwen en Gronden	Horeca	m2	110	110	110	Niveau 3 (redelijk)
	Bank	m2	260	260	270	Niveau 3 (redelijk)
	Fitness	m2	275	275	383	Niveau 3 (redelijk)
	Kerk	m2	181	181	192	Niveau 3 (redelijk)
	Voormalig schoolgebouw	m2		599	599	Niveau 3 (redelijk)
	Aula begraafplaats	m2			37	Niveau 3 (redelijk)
	Woning (dispositie)	m2			134	Niveau 4 (matig)
Bedrijfsvoering	Gemeentehuis	m2	9.585	9.585	10.861	Niveau 2 (goed)
	Gemeentewerf	m2	4.887	4.887	4.094	Niveau 2 (goed)
	Kantoor	m2	1.009	1.009	990	Niveau 2 (goed)
Crisisbeheersing en brandweer	Brandweerkazerne	m2	3.291	3.291	3.291	Niveau 3 (redelijk)
Parkeren	Fietsenstalling	m2	757	757	760	Niveau 3 (redelijk)
Openbaar vervoer	Lift	m2	41	41	-	Niveau 3 (redelijk)
Onderwijshuisvesting	Onderwijs	m2	64.915	61.314	76.922	Niveau 3 (redelijk)
Sportaccommodaties	Zwembad/sporthalcombinatie	m2	6.622	6.622	6.622	Niveau 3 (redelijk)
	Sporthal of -zaal	m2	9.079	9.079	9.079	Niveau 3 (redelijk)
	Gymnastieklokalen	m2	4.752	4.752	5.331	Niveau 3 (redelijk)
	Verenigingsruimte/kleedkamer	m2	5.060	5.060	5.923	Niveau 3 (redelijk)
	Sportvelden	m2	288.791	288.791	288.791	Niveau 3 (redelijk)
Cultuurpresentatie	Theater	m2	4.464	4.464	6.593	Niveau 3 (redelijk)
Musea	Museum	m2	40	40	40	Niveau 3 (redelijk)
Cultureel erfgoed	Kerk	m2	25	25	152	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	319	Niveau 3 (redelijk)
Samenkracht en burgerparticipatie	Jeugd/kindercentra	m2	865	865	593	Niveau 3 (redelijk)
	Wijkcentrums en buurthuizen	m2	3164	3164	5.630	Niveau 3 (redelijk)
	Kinderopvang	m2	185	185	1.939	Niveau 3 (redelijk)
	Opvang Oekrainers	m2			8.084	Niveau 3 (redelijk)
	Opvang statushouders	m2			-	Niveau 3 (redelijk)
Riolering	Rioolgemaal + kantoor	m2	470	470	470	Niveau 3 (redelijk)
	Rioolgemalen	m2	628	628	580	Niveau 3 (redelijk)
Wonen en bouwen	Woningen	m2	287	287	233	Niveau 4 (matig)
	Strategische panden/leegstandsbeheer **)	m2	1.098	2.497	6.238	Niveau 4 (matig)