

# Nota

## Onderhoud Kapitaalgoederen

### Gemeente Dordrecht

---

*Versie*                    *0.4*  
*Status:*                    *Definitief*  
*Redacteur:*                *M. Muusz*  
                                      *L. Kok*  
*Datum versie:*            *16-11-2021*

---

## Inhoud

Inleiding .....	3
Regelgeving en strategie .....	4
1.1 Besluit Begroting en Verantwoording .....	4
1.2 Notitie Materiële Vaste Activa .....	5
1.3 Omgevingswet .....	6
1.4 Visie op beheer en onderhoud van kapitaalgoederen in Dordrecht .....	6
Huidig onderhoudsbeleid kapitaalgoederen .....	8
2.1 Algemeen .....	8
2.2 Onderhoudsbeleid vastgoed .....	8
2.3 Onderhoudsbeleid wegen .....	9
2.4 Onderhoudsbeleid groen en blauw .....	10
2.5 Onderhoudsbeleid havens .....	11
2.6 Onderhoudsbeleid riolering .....	12
Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen in begroting en jaarstukken .....	13

## Inleiding

De gemeente Dordrecht heeft als eigenaar en beheerder van vele kapitaalgoederen de wettelijke zorgplicht voor deze goederen. Kapitaalgoederen zijn investeringsgoederen met een groot maatschappelijk nut die de gemeente nodig heeft voor de uitvoering van haar taken. Deze goederen hebben doorgaans een hoge vervangingswaarde en gaan meerdere jaren mee. In het oog springende voorbeelden hiervan zijn wegen, riolen en havens.

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot het onderhoud van kapitaalgoederen is vastgelegd in verschillende door de raad vastgestelde beleidsnotities. Deze notities hebben veelal vorm gekregen in meerjarenonderhouds- en beheerplannen. De nota 'Onderhoud Kapitaalgoederen' (vanaf nu "OKG") geeft inzicht in de vraag hoe we onze onderhoudszorgplicht invullen. De OKG bevat dus geen nieuw beleid, maar bundelt de informatie met betrekking tot het onderhoud uit de diverse beleidsnotities. Het kadert de huidige situatie die we vooralsnog willen voortzetten. De actualisatie van de OKG heeft dan ook geen financiële consequenties. Voor het onderhoud van de kapitaalgoederen zijn structurele budgetten beschikbaar. Wanneer aanvullend onderhoudsbudget nodig is, vanwege areaaluitbreiding of een stijgende kostprijs, wordt dit aangevraagd middels de reguliere P&C-cyclus, of een separaat raadsvoorstel.

In de [Financiële verordening](#) gemeente Dordrecht zijn de regels vastgelegd die de uitoefening van de kaderstellende en controlerende taken in het financiële beleid door de raad mogelijk maken. Artikel 8 van deze verordening legt vast dat het college beleid opstelt over het onderhoud aan kapitaalgoederen ter behandeling en vaststelling door de raad. Het college beziet tenminste iedere vier jaar of er aanleiding is dit beleid te actualiseren en stemt dit af met de Auditcommissie. In 2019 is met de auditcommissie afgesproken dat de actualisatie van de OKG uit 2013 ['technisch'](#) wordt uitgevoerd. Dit betekent dat de herziening vooral bestaat uit kleinere actualisaties op basis van gemeentelijke- dan wel regionale organisatorische wijzigingen, het herzien van jaartallen en het invoegen van kleine aanpassingen op basis van relatief 'neutrale' technische wijzigingen in de kaderstelling. In 2020 stond de presentatie van het plan van aanpak van de actualisatie op de [agenda](#) van de auditcommissie. Met de deze nota is invulling gegeven aan de uitvoering van de bovengenoemde technische actualisatie.

Hoofdstuk één beschrijft de geldende kaders op basis van wet- en regelgeving en beleid. Vervolgens beschrijven we in dit hoofdstuk de gemeentelijk strategie met betrekking tot het onderhoud van kapitaalgoederen. Dit raakt onder meer aan de omgevingsvisie, assetmanagement en het handboek Kwaliteit Openbare Ruimte (KOR). In hoofdstuk twee leest u over het huidige onderhoudsbeleid en -beheer van de kapitaalgoederen vastgoed, wegen, groen en water, havens en riolering. Tenslotte gaat hoofdstuk drie in op de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen in de begroting en de jaarstukken als informatie en voortgangsdokument van het geplande onderhoud en het eventuele achterstallig onderhoud van de kapitaalgoederen in een specifieke jaarschijf.

## Regelgeving en strategie

### 1.1 Besluit Begroting en Verantwoording

Voor de opzet en inhoud van de begroting en jaarrekening gelden wettelijke eisen die zijn vastgelegd in het 'Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten' (BBV). De commissie-BBV heeft als taak zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. [Artikel 9](#) lid 2 onderdeel c van het BBV schrijft voor dat in de begroting een paragraaf onderhoud kapitaalgoederen opgenomen moet worden. Doel hiervan is dat onderwerpen die versnipperd in de begroting staan worden gebundeld, waardoor de raad een beter inzicht krijgt. [BBV-artikel 12](#) schrijft voor dat deze paragraaf ten minste het onderhoud van de kapitaalgoederen wegen, riolering, water, groen, en gebouwen bevat. Verder zegt dit artikel dat van de genoemde kapitaalgoederen het beleidskader, de uit het beleidskader voortvloeiende financiële consequenties en de vertaling van de financiële consequenties in de paragraaf in de jaarrekening en begroting moet worden aangegeven. Het BBV spreekt zich dus niet uit over een *nota* kapitaalgoederen.

Toch stelt de gemeente Dordrecht deze OKG op in de vorm van een 'paraplunota'. De nota bevat geen nieuw beleid, maar kadert de huidige situatie die we vooralsnog willen voortzetten. De nota geeft op hoofdlijnen inzicht in het huidige vastgestelde beleid en beheer en heeft een meerjarig karakter. Ook legt deze nota de relatie met de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen in de begroting en jaarstukken. In tegenstelling tot de nota heeft deze paragraaf betrekking op een specifiek jaar.

#### *Beleidskaders*

Kapitaalgoederen kunnen op verschillende kwaliteitsniveaus worden onderhouden. Voor de materiële vaste activa die de gemeente in eigendom heeft, stelt de raad het te handhaven kwaliteitsniveau vast. Tevens stelt de raad jaarlijks budget beschikbaar om dit kwaliteitsniveau te handhaven. Het beoogd kwaliteitsniveau en het beschikbare budget zijn communicerende vaten, waarbij een hoge kwaliteit in de regel ook meer budget vereist. De raad is autonoom om het kwaliteitsniveau vast te stellen. Kapitaalvernietiging en/of onveilige situaties moeten echter voorkomen worden. Het vast te stellen kwaliteitsniveau mag daarom niet onvoldoende zijn. De te maken beleidskeuzes kunnen per voorziening of gebied verschillen. Zo kan bijvoorbeeld voor de wegen in het centrum een hoger kwaliteitsniveau gelden dan voor de wegen in het buitengebied. Verschillende keuzes resulteren in verschillende kosten voor beheer.

#### *Beheerplannen*

In de praktijk wordt het beleidskader nader uitgewerkt in beheerplannen van de te onderhouden materiële vaste activa. Vanuit de beheerplannen is er een reëel inzicht in de daaruit voortvloeiende financiële consequenties. Het BBV schrijft niet voor dat gemeenten beheerplannen moeten hebben voor het onderhouden van kapitaalgoederen. Vanuit het oogpunt van risicobeheersing en inzicht in de financiële positie is het echter aan te raden dat er altijd recente beheerplannen zijn. Wanneer een gemeente een voorziening wil vormen om lasten van groot onderhoud gelijkmatig te verdelen (egaliseren) over meerdere begrotingsjaren is een recent beheerplan echter wel vereist. Een beheerplan is immers van belang om de omvang van de voorziening te bepalen die nodig is om het toekomstig groot onderhoud te kunnen bekostigen.

## 1.2 Notitie Materiële Vaste Activa

De materiële vaste activa zijn over het algemeen het grootste kapitaal van de gemeente en dienen zo lang mogelijk een bijdrage te leveren aan het doel waarvoor zij zijn aangeschaft of vervaardigd. Kapitaalgoederen hebben grote meerjarige financiële consequenties. Verantwoord omgaan met de materiële vaste activa is daarom essentieel. Het is van belang dat de raad vooraf het te voeren beleid goedkeurt en via de begroting en de jaarrekening vaststelt dat dit beleid ook uitgevoerd wordt. De nieuwe [BBV-notitie 'Materiele Vaste Activa'](#), gepubliceerd in januari 2020, bevat voorschriften met betrekking tot het activeren, waarderen, onderhouden en afschrijven van kapitaalgoederen.

### *Investerings*

In het BBV wordt consequent gesproken over materiële vaste activa of kapitaalgoederen als het gaat om bezittingen en de bijbehorende begrippen afschrijvingen en onderhoud. In het dagelijks leven wordt materiële vaste activa vaak geduid als investeringen. Onder investeren verstaan we het vastleggen van vermogen in objecten waarvan het nut zich over meerdere jaren uitstrekt. Een investering (bijvoorbeeld gebouwen, wegen) wordt geactiveerd als deze langer dan 1 jaar mee gaat en een waarde van meer dan € 100.000 heeft. Overigens hoeft er bij investeringen niet per se sprake te zijn van een nieuw object. Bij een bestaand actief is sprake van een investering indien de uitgaven leiden tot een significante kwaliteitsverbetering en/of leiden tot een levensduurverlenging en/of aanpassingen betreffen om te (blijven) voldoen aan wet- en regelgeving.

### *Groot en klein onderhoud*

Wanneer uitgaven worden gedaan ten behoeve van het behoud van de oorspronkelijke kwaliteit en levensduur van een kapitaalgoed, is er sprake van onderhoud. Onderhoud houdt of brengt een kapitaalgoed in goede staat en is dus niet van invloed op de vooraf bepaalde gebruiksduur (afschrijvingstermijn). Bij klein onderhoud gaat het om dagelijkse reparaties die noodzakelijk zijn om het object in goed werkende en veilige staat te houden tegen een van tevoren vastgesteld kwaliteitsniveau. Lasten van klein onderhoud mogen niet worden geactiveerd, maar dienen in het jaar van uitvoering betaald te worden vanuit de exploitatie. Groot onderhoud ontstaat na een langere periode van gebruik als gevolg van slijtage. In tegenstelling tot klein onderhoud komt dit niet jaarlijks voor. Hiervoor kunnen vooraf voorzieningen gevormd worden, waarmee de lasten van groot onderhoud gelijkmatig worden verdeeld over meerdere begrotingsjaren. De voorziening wordt, voorafgaand aan de onderhoudsactiviteiten, systematisch ten laste van de exploitatie gevoerd met zodanige bedragen dat de voorziening over de gehele looptijd genomen voldoende is voor het bekostigen van de uitvoering van het groot onderhoud. Een dergelijke voorziening wordt door de raad gevormd, op grond van de financiële verordening [artikel 212 Gemeentewet](#). Een voorbeeld hiervan is de onderhoudsvoorziening 'havens' of de voorziening 'baggeren'.

Lasten van groot onderhoud kunnen alleen ten laste van een gevormde voorziening worden gebracht indien er een recent beheerplan van het kapitaalgoed aanwezig is. Onder 'recent' wordt een beheerplan verstaan van maximaal vijf jaar oud ten opzichte van het verslagleggingsjaar. Binnen deze vijf jaar bestaat wel de verplichting om het beheerplan tussentijds bij te stellen indien het beheerplan in belangrijke mate niet meer aansluit bij de actuele situatie van het onderhoud. Deze vijf jaar is een richttermijn waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze is geautoriseerd door de raad en verantwoord is in de paragraaf 'Onderhoud kapitaalgoederen' van de begroting en de jaarstukken. In de motivatie moet tevens worden aangegeven welke maatregelen er worden genomen om achterstallig onderhoud te voorkomen.

### *Onderhoudsachterstand en achterstallig onderhoud*

Bij een onderhoudsachterstand is de kwaliteit van het betreffende kapitaalgoed (nog) niet aangetast. Er is wel een inhaalslag nodig. Wanneer we spreken van achterstallig onderhoud is er sprake van kapitaalvernietiging (functieverlies door technische mankementen) en/of onveilige situaties. Dan is er een zodanig slechte onderhoudstoestand dat de waarde, het gebruik en/of de levensduur van het kapitaalgoed wordt aangetast. In dit geval kan op basis van [artikel 44 lid 1a BBV](#) een voorziening gevormd worden. Achterstallig onderhoud kan het ook noodzakelijk maken het gehele kapitaalgoed (versneld) te vervangen.

### 1.3 Omgevingswet

Naar verwachting treedt op 1 juli 2022 de [Omgevingswet](#) in werking. Deze wet bundelt en moderniseert de wetten voor de leefomgeving. Hierbij gaat het onder meer om wet- en regelgeving met betrekking tot bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. Op termijn zal dus veel wet- en regelgeving vervangen worden. Dit kan gevolgen hebben voor ons beleid op het gebied van de kapitaalgoederen, denk bijvoorbeeld aan de Wegenwet, de Natuurbeschermingswet, de kapregels voor bomen en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

De raad stelde in 2021 de '[Omgevingsvisie 1.0](#)' vast. Het doel van de omgevingsvisie is een regio waarin de meer dan 300.000 inwoners goed kunnen leven in een compleet, dynamisch, meerkernig gebied met unieke woon- en werkmilieus en een omvangrijk en divers aanbod aan bedrijvigheid. De omgevingsvisie geeft een integraal toetsingskader met zeven doelen. Deze doelen dienen tevens als randvoorwaarden voor de sturingsfilosofie van onze gemeente:

- Dordrecht is een aantrekkelijke stad.
- Dordrecht is een bereikbare stad.
- Dordrecht is een gezonde stad.
- Dordrecht heeft een uitstekend vestigingsklimaat.
- Dordrecht is in 2035 klimaatbestendig.
- Dordrecht is in 2050 energieneutraal.
- Dordrecht beschermt en bevordert de biodiversiteit.

Het is op dit moment nog te vroeg om de mogelijke gevolgen van de Omgevingswet op het onderhoud van kapitaalgoederen te duiden. Vanaf de ingangsdatum van de Omgevingswet geldt een gefaseerd ingroei-pad tot eind 2029 voor gemeenten volledig volgens de nieuwe wet moeten werken. Wanneer de implementatie van de Omgevingswet consequenties heeft voor het onderhoudsbeleid zal dit waarschijnlijk leiden tot een aanpassing van deze en onderliggende notities en wordt u hierover separaat geïnformeerd.

### 1.4 Visie op beheer en onderhoud van kapitaalgoederen in Dordrecht

#### *Handboek 'KOR'*

De kwaliteitsniveaus voor de openbare ruimte zijn vastgelegd in het handboek 'Kwaliteit Openbare Ruimte' (KOR). Het handboek KOR is een integrale visie voor het ontwerp, de inrichting, het beheer en het onderhoud van de openbare ruimte van de gemeente Dordrecht. Het beoogt al het vastgestelde beleid op het gebied van ontwerp en beheer van de openbare ruimte te bevatten. De actualisering van het handboek is eind 2021 in de afrondende fase.

De visie op de openbare ruimte vanuit het handboek 'KOR' luidt:

"het ontwerp van de openbare ruimte omvat een veelvoud aan functionele, technische en esthetische aspecten die niet los van elkaar te zien zijn. Van verkeer tot beheer, van natuurwaarden tot recreatiemogelijkheden en van symboliek tot toegankelijkheid." Dit alles moet als één geheel worden beschouwd. En op iedere plek zullen specifieke afwegingen en ontwerpbeslissingen moeten worden gemaakt om de juiste balans te vinden tussen al deze aspecten. In Dordrecht doen we dit vanuit één integrale en breed gedragen visie: de Dordtse Stijl, waarin de kenmerkende ruimtelijke en historische kwaliteiten van de stad – haar identiteit - de leidraad vormt bij de vormgeving van de openbare ruimte.

De Dordtse Stijl beoogt de leefbaarheid en waarde van de stad te vergroten door het creëren van goede openbare ruimte, met als concrete doelen:

- Het vergroten van de leefbaarheid; een stad van en voor iedereen. Gastvrij, veilig en toegankelijk.
- Een openbare ruimte gericht op mensen waarin ontmoeten en bewegen centraal staat.
- De ruimtelijke (stedenbouwkundige) structuur, cultuur-historische kwaliteit en karakteristiek van de locatie vormt het uitgangspunt voor de inrichting. De identiteit van de stad en de plek vormen het uitgangspunt.
- Een groenere en duurzame stad, hoogwaardig en toekomstbestendig.
- De inrichtingsprincipes voor het ontwerp van de openbare ruimte zijn duurzaam, waarmee wordt bedoeld dat ze toekomstwaarde hebben waardoor ze lang meegaan. Hiermee bereiken we continuïteit, eenvoud en eenduidigheid. Daarbij is uiteraard ruimte voor lokale verschillen.
- Denken vanuit ambities, doelen en wensen in plaats van richtlijnen.

### *Kwaliteitsniveaus*

Als het aankomt op groen en hoe schoon de stad is streven we in de hele gemeente naar een basiskwaliteit van de openbare ruimte: het standaard-niveau. Dit is het niveau dat volgens gemeente en burgers als 'goed' of 'voldoende' wordt gewaardeerd. Deze basiskwaliteit voldoet aan de (wettelijke) eisen op het gebied van toegankelijkheid, functionaliteit, veiligheid, bruikbaarheid, beheer en duurzaamheid en is van toepassing op de hele stad. Voor de inrichting zijn een aantal vaste materialen en straatmeubilair bepaald en wordt er gewerkt met eenduidige profielen.

Sommige delen in de stad vragen echter om meer dan een standaardinrichting. Daarom maakt dit handboek gebruik van twee bijzondere kwaliteitsniveaus: standaard+ en speciaal. Het niveau standaard+ is voor een openbare ruimte met een speciale betekenis voor een wijk of buurt en/of een specifiek of intensief gebruik. Denk aan een plek met cultuurhistorische waarde, een plein of een wijkcentrum. Het plusniveau kenmerkt zich door bijvoorbeeld specifiek straatmeubilair en/of aanvullende type bestrating. De manier waarop de + op de standaard vorm krijgt, is sterk afhankelijk van de situatie en de gebruikers.

Daarnaast zijn een aantal speciale plekken te benoemen. Deze worden zeer intensief gebruikt en/of hebben een belangrijke, representatieve functie voor de stad als geheel. Het zijn de visitekaartjes van de stad en de plekken die gekoesterd worden door de Dordtenaar. Aan die openbare ruimtes wordt een nog hoger kwaliteitsniveau toegekend. Materiaal en inrichting stralen een hoog ambitieniveau uit en mogen speciaal ontworpen worden voor deze plek.

### *Assetmanagement*

Sinds 2016 werken we met assetmanagement voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Binnen het assetmanagement staat de balans tussen functionaliteit, risico's en kosten centraal en is de afweging tussen deze factoren leidend voor het al dan niet overgaan tot onderhoud. Door deze continue afweging is er sprake van risico-gestuurd onderhoud, hetgeen een significant andere benadering is dan de meer schadegerichte benadering die voor de invoering van het assetmanagement toegepast werd. Onder het geheel van assetmanagement is een organisatiebeleid en zijn bedrijfswaarden vastgesteld. Op basis van deze bedrijfswaarden worden de objecten geanalyseerd. Hierbij is de weging van elke bedrijfswaarde afhankelijk van de locatie en functie van elk object. Zo heeft bijvoorbeeld geluidsoverlast meer gewicht in het centrum van de stad dan in het buitengebied. Op deze manier hanteren we een uniforme benadering, waarbij toch ook sprake is van maatwerk. Het voordeel is dat op voorhand al bepaald is wanneer over wordt gegaan tot onderhoud. Dit maakt de aanpak objectief en transparant. De bedrijfswaarden per object monitoren we met behulp van een speciaal hiervoor opgezet dashboard.

Voor assetmanagement zijn internationaal richtlijnen opgesteld, die zijn samengebracht in de ISO 55001 richtlijn. Intern hebben wij de processen die ondersteunend zijn aan het assetmanagement ingericht conform deze richtlijn.

### *Klimaatmaatregelen*

De gevolgen van klimaatverandering en de ambities om verdere klimaatverandering tegen te gaan (het Parijs-akkoord) hebben ook effect op Dordrecht. Met name worden de gevolgen van de toenemende kans op weerextremen worden in toenemende mate zichtbaar. Voorbeelden hiervan zijn extreme neerslag, of juist langere periodes van droogte. Deze facetten worden ook in toenemende mate belangrijk bij het onderhoud van de kapitaalgoederen. Denk hierbij aan de rol van het rioleringsstelsel als het gaat om extreme neerslag of de rol van groen en blauw wanneer het gaat om bijvoorbeeld klimaatadaptatie en hittestress. Ook de komende verdichting van de stad zorgt voor verandering. Dit vraagt om een andere benadering en houding ten aanzien van onze kapitaalgoederenvoorraad. In deze nota lichten we de klimaatmaatregelen per kapitaalgoed niet specifiek toe. In de beleidsnotities onderliggend aan deze nota wordt hier per thema verder op in gegaan, in hoofdstuk 2 is per onderwerp een verwijzing naar deze onderliggende notities opgenomen.

## Huidig onderhoudsbeleid kapitaalgoederen

### 2.1 Algemeen

De kapitaalgoederen worden planmatig beheerd en onderhouden. Hiertoe worden specifieke meerjarige beleids- en onderhoudsplannen opgesteld. Op basis van een gekozen kwaliteitsniveau worden de onderhouds- en vervangingskosten berekend met behulp van genormaliseerde kosten. Investerings worden geactiveerd. Het beleid is naast kostenbeheersing ook gericht op het duurzaam in stand houden van de gemeentelijke voorzieningen. In dit hoofdstuk wordt het door de raad vastgestelde onderhoudsbeleid- en beheer van de kapitaalgoederen gebouwen, en van de kapitaalgoederen in de openbare ruimte weergegeven. Hierbij wordt kort ingegaan op het doel en de hieruit voortvloeiende beleidskaders. De kapitaalgoederen openbare ruimte worden eerst in samenhang weergegeven in verband met gemeenschappelijk doel, systematiek en de van het handboek KOR afgeleide kwaliteitsniveaus. Vervolgens worden de beleidskaders van de kapitaalgoederen in de openbare ruimte in afzonderlijke subparagrafen behandeld.

In het [Coalitieakkoord van Dordrecht \(2018-2022\)](#) is de doelstelling opgenomen dat gemeentelijke investerings- en onderhoudsprojecten afgestemd dienen te worden met de projecten van de nutsbedrijven. Om deze doelstelling te bereiken is het nodig om inzicht in alle te verwachten projecten uit de Meerjareninvesteringsprogrammering (MIP) te hebben. Vandaar dat we een softwarepakket hebben ingevoerd met de bedoeling om alle bekende plannen en projecten weer te geven. Deze toepassing noemen we de MIP-tool of MIP-kaart. Momenteel hebben we de onderhoudsprojecten van wegen, riolen, constructies, havens et cetera in de MIP-kaart staan. Ook de nutsbedrijven, HVC en de woningcorporaties hebben hun onderhouds- en vervangingsprojecten in onze kaart staan. Deze partijen kunnen de MIP-kaart raadplegen, evenals alle medewerkers van de gemeente Dordrecht.

Onze grote stadsambities en stadsinvesteringsprojecten staan inmiddels op de kaart, maar er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen. Dus we blijven bezig om meer thema's, ambities, plannen en projecten toe te voegen. De MIP-kaart is inmiddels een onmisbaar instrument geworden.

### 2.2 Onderhoudsbeleid vastgoed

Doel van het gemeentelijk vastgoed is het huisvesten van de eigen organisatie en bestuurlijk gelieerde organisaties, de accommodatie van maatschappelijke doelgroepen en behoud van gebouwd cultureel erfgoed. Daarbij anticiperen we uiteraard op de ruimtelijke/economische ontwikkelingen in de stad. Daarbij streven we naar zo gering mogelijke kosten en optimalisatie van de vermogenswaarde van het gemeentelijk vastgoed met een transparante kosten- en opbrengstenstructuur. Het bezit van vastgoed is geen doel op zich.

#### *Meerjaren Perspectief Vastgoed Dordrecht*

In 2019 zijn met de ['Startnotitie Uitgangspunten Vastgoedbeleid'](#) een aantal thema's (organisatie, samenstelling portefeuille, beheer en onderhoud, financiën, duurzaamheid) en de volgende uitgangspunten voor het vastgoedbeleid vastgesteld:

- Per pand is een betrouwbaar en actueel meerjaren onderhoud plan (MJOP) conform de methodiek conditiemeting NEN 2767 beschikbaar.
- Panden worden onderhouden op conditiescore 3 - redelijke conditie. Per object kan hiervan worden afgeweken op basis van de plaatsing in een deelportefeuille of op basis van contractuele afspraken.
- De gemeente vervult een voortrekkersrol en zorgt ervoor dat panden uit de kernportefeuille en beeldbepalende panden uit de dispositieportefeuille op minimaal conditiescore 3 worden onderhouden.
- Panden voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Zo is er geen asbest aanwezig dat in direct contact staat met de buitenlucht en zijn er geen asbestdaken meer indien deze wettelijk verboden worden.

In 2021 is het [Meerjaren Perspectief Vastgoed Dordrecht](#) vastgesteld (MPV). In het MPV worden de beleidskeuzes en speerpunten verder uitgewerkt. Ook leggen we hier verantwoording af over het gevoerde vastgoedbeleid en kijken we naar de toekomst.

Ten aanzien van het vastgoedbeheer in 2022, is het omzetten van de reserve naar een onderhoudsvoorziening één van de speerpunten uit het MPV. Hierdoor kunnen wij, binnen de richtlijnen van de BBV, de onderhoudslasten naar de toekomst toe egaliseren en beter voorspellen.

#### *Verduurzaming*

De gemeente streeft naar een energie-neutrale gebouwde omgeving in 2035. Op kortere termijn zijn er nog een aantal wettelijke maatregelen vastgesteld. Zo moeten kantoren uiterlijk in 2023 minimaal beschikking hebben over energielabel C en moeten maatregelen met een terugverdientijd van maximaal 5 jaar worden gerealiseerd.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- Wij maken per gebouw inzichtelijk wat de benodigde ingrepen zijn om stapsgewijs te komen tot een energie neutrale gebouwportefeuille.
- Wij combineren de duurzaamheidsmaatregelen zoveel mogelijk met de geplande onderhoudswerkzaamheden.
- Wij richten ons op een energie neutrale gebouwportefeuille in 2035.

In 2021 is ook een [businesscase](#) vastgesteld waarin tot verduurzaming van de maatschappelijke gebouwen in eigendom van de gemeente (Agenda 2030) is besloten. In 2022 werken we deze businesscase verder uit (revolverend fonds, maatregelen op gebouwniveau komende jaren) en maken we een start met het verduurzamen van de eerste gebouwen uit de vastgoedportefeuille.

### **2.3 Onderhoudsbeleid wegen**

In mei 2021 is de Wegennota 2021-2025 vastgesteld. In de wegennota wordt uitgebreid stilgestaan bij het beheer en onderhoud van het wegennet in Dordrecht. In deze nota pakken we terug op de hoofdlijnen uit de Wegennota in relatie tot het onderhoudsbeleid. Voor aanvullende informatie verwijzen wij u naar de [startnotitie](#) en naar de definitieve [Wegennota](#).

Het onderhoud van de wegen voeren we uit conform de CROW1-wegbeheer systematiek. De systematiek genereert op basis van globale inspecties mogelijke maatregelen bij een geconstateerde schade. Vervolgens voeren we een risicoanalyse uit, gebaseerd op de volgende bedrijfswaarden:

- Veiligheid
- Geluid- & trillings-overlast
- Bereikbaarheid
- Imago
- Financiën

De bedrijfswaarden zijn voor elk type weg gelijk, maar niet voor elk type weg even belangrijk. Voor een doorgaande weg zonder woningen is bijvoorbeeld bereikbaarheid erg belangrijk maar geluid- en trillings-overlast nauwelijks. Daarom werken we bij de risicoanalyse met 19 wegtypen. Door voor alle wegen te kijken naar de aangetroffen schade, de bedrijfswaarden én het wegtype ontstaat een gewogen oordeel bij welke wegen zich de grootste risico's voordoen. De wegbeheersystematiek stelt voor deze wegen daarna de vervolgmaatregelen voor. Die maatregelen worden vervolgens opgenomen in een meerjaren onderhoudsplanning.

#### *Vervanging van wegen*

De levensduur van een weg is gekoppeld aan de levensduur van een riool. Gemiddeld gaat een riool in Dordrecht 60-75 jaar mee. Omdat een riool vaak midden in de weg ligt, is rioolvervanging het natuurlijke moment om de wegverharding te vervangen. Voor een woonstraat is een periode van 60-75 jaar zowel voor de inrichting als voor de kwaliteit van de verharding echter te lang. Daarom leggen we een woonstraat halverwege, na een periode van ruim 30 jaar, opnieuw aan. Deze periode noemen we de onderhoudscyclus.

De vervanging van wegen (het 'groot technisch onderhoud') regelen we aan de Programmeertafel in de Meerjaren Onderhoud Planning (MOP). Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

---

<sup>1</sup> Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek; het Nederlandse kennisplatform voor de wegenbouw.

- Integraal werken: bij rioolvervanging wordt de weg ook vervangen;
- Risico gestuurd beheer: we voorkomen onverantwoorde risico's als gevolg van wegschade
- Vervanging van gevel tot gevel;
- Uitgangspunt van vervanging is alles terugbrengen in de oorspronkelijke staat. Maar soms is de functie van een weg veranderd. Voor functionele wijzigingen wordt vanuit het wegbeheerbudget 15% van de projectkosten beschikbaar gesteld;
- Indien wegonderhoud leidt tot extra kosten op groen, wordt dit waar mogelijk vanuit het wegenbudget gedekt;
- Geen inrichtingsmaatregelen, behoudens de 15% bij onderhoud, uit onderhoudsbudgetten;
- Na rioolvervanging één jaar tijdelijke verharding in verband met zakking van de bodem;
- Wegbeheerbudget zetten we uitsluitend in wanneer op het moment van werkzaamheden de weg binnen 5 jaar aan onderhoud toe is.

Op dit moment is er een vrij grote technische achterstand op het onderhoud van de wegen. Technisch, omdat deze achterstand verder strekt dan enkel zichtbare schade aan het wegdek, maar bijvoorbeeld ook betrekking heeft op de 'leeftijd' van de wegen. Hier wordt in de wegennota verder op ingegaan.

## **2.4 Onderhoudsbeleid groen en blauw**

Het onderhoud van groen en blauw (water) is vastgelegd in het Groenblauwprogramma. Op dit moment, eind 2021, wordt een nieuwe versie van dit programma opgesteld welke op korte termijn aan uw raad wordt voorgelegd. Het doel van dit programma is een aantrekkelijk, klimaatbestendig, biodivers en gezond Dordrecht. De komende jaren werken we voor het onderhoud van groen en blauw toe naar adaptief beheer. Hierin staat niet de methode, maar de eerdergenoemde vier doelen centraal. Op het groen en water in de stad zijn drie typen beheer van toepassing:

1. Technisch beheer,
2. Netheidsbeheer,
3. Vervangingsbeheer.

Het technisch beheer zorgt voor een gebruiksvriendelijke en veilige buitenruimte. Dit wordt geborgd door regelmatig onderhoud, inspecties en een toets bij nieuwe ontwerpen. Netheidsbeheer zorgt voor een schone en gebruiksvriendelijke buitenruimte met een verzorgde uitstraling. Een ander belangrijk aspect hier is de kwaliteit van het groenblauw, het moet gezond en goed ontwikkeld zijn om optimaal bij te dragen aan de doelen op het gebied van biodiversiteit, klimaat en gezondheid. Het vervangingsbeheer zorgt voor het in stand houden van een veilige en aantrekkelijke omgeving. Dit doen we door afgestorven en kwalitatief slecht groen te vervangen.

Vanuit wetgeving worden aanvullende eisen gesteld aan zorgvuldig handelen bij het beheer van de openbare ruimte. Zo mogen bijvoorbeeld vogelnesten volgens de Wet Natuurbescherming niet worden verstoord of vernield. Ook het Besluit Gewasbeschermingsmiddelen stelt randvoorwaarden aan het beheer. Onkruidbeheersing moet chemievrij plaatsvinden en de verspreiding van bepaalde invasieve soorten moet worden tegengegaan.

### *Traditioneel en natuurgericht*

Er zijn twee belangrijke verschillende zones aan te merken in de buitenruimte: traditioneel en natuurgericht. Traditionele zones zijn veelal functioneel ingericht op het menselijk gebruik en derhalve speelt biodiversiteit vaak een ondergeschikte rol. Bij het onderhoud en beheer van deze zones wordt gebruik gemaakt van de beeldkwaliteitsniveaus van het CROW. Met lettercodes, variërend van A+ t/m D geven we aan op welk niveau bepaalde beheergroepen onderhouden moeten worden. Hierbij is A+ extreem netjes en intensief beheer en D voor niet netjes en extensief beheer. In algemene zin geldt dat er in traditionele zones veelvuldig onderhoud toegepast wordt.

In natuurgerichte zones staat een natuurlijke inrichting voorop, biodiversiteit van flora en fauna staan hierbij centraal. Dit stimuleert de ontwikkeling van nieuwe soort flora en fauna die veelal ook hoger in de voedselketen staan. Het onderhoud wordt hierop toegespitst en uitgevoerd op een manier die bij de biodiversiteit, met aandacht voor meer variatie, voedselaanbod, veiligheid, verblijfs- en voortplantingsgelegenheid. De beeldkwaliteitsniveaus die we toepassen in de traditionele zones zijn hier niet van toepassing. Het onderhoud is ingericht op het bereiken en vervolgens in stand houden van een bepaald eindbeeld. Deze eindbeelden worden in de komende jaren verder uitgewerkt en geprofessionaliseerd. Een nog op te stellen "Handleiding Natuurgericht Beheer" speelt hierin een centrale rol.

#### *Randvoorwaarden voor klimaatbestendig, biodivers, en gezond beheer en onderhoud*

Aanvullend op bovengenoemde zijn er randvoorwaarden benoemd waaraan voldaan moet worden om de doelen van een klimaatbestendige-, biodiverse- en gezonde stad te bereiken. Zo is een randvoorwaarde bij het onderhoud aan waterwegen dat de buffercapaciteit verhoogd wordt en de doorstroming en waterkwaliteit centraal staan. Een andere randvoorwaarde is dat, wanneer heesters of bomen verwijderd moeten worden, diversiteit in leeftijd van de gewassen behouden of zelfs gestimuleerd moet worden. In totaal zijn er meer dan 25 dergelijke randvoorwaarden benoemd, deze zijn terug te lezen in het Groenblauwprogramma.

## **2.5 Onderhoudsbeleid havens**

Het Dordtse areaal voor havenbeheer is sinds de samenwerking met Havenbedrijf Rotterdam (HbR) sterk afgenomen. Onze verantwoordelijkheid beperkt zich nu tot de binnenhavens en jachthavens. Het beleid hiervan is vastgelegd in de [visie Dordtse Binnenhavens](#).

De visie Dordtse Binnenhavens luidt:

De ruimte van het water in de aantrekkelijke Dordtse binnenhaven en kades, dynamisch, veilig, duurzaam en optimaal benutten, waarbij rekening wordt gehouden met de behoefte van de diverse gebruikers en belanghebbenden in de omgeving, de meerwaarde voor de stad en de karakters van de havens en kades.

Om onze ambities te realiseren zetten we in op een aantal thema's:

- De zichtbaarheid van het water.
- De beleefbaarheid van het water.
- Het zichtbaar maken van het maritiem toerisme.
- De bereikbaarheid, toegankelijkheid en verbindingen over het water.
- Het beter karakteriseren van de verschillende havens.
- Het toevoegen van nieuwe functies in de havens (onder andere aantrekkelijkheid binnenstad).
- Het versterken van de economische positie (onder andere levendige binnenstad)
- Duurzaam vervoer over water.
- Veilig gebruik van en over water.
- Groen in en rondom de kades en havens.

Er zullen geen grootschalige of ingrijpende veranderingen plaatsvinden binnen de havens en kades van Dordrecht. Over het algemeen zijn de huidige functies van havens en kades zoals deze gewenst zijn. Het beheer bestaat uit onderhoud aan natte constructies zoals kademuren en steenglooingen. Het onderhoud is zodanig dat de beschikbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid optimaal is.

- De mate van beschikbaarheid is een aspect in de aantrekkelijkheid van de haven om aan te leggen. Afhankelijk van het soort haven dient de haven een aanlegplaats te bieden aan de scheepvaart. Hierbij is de diepgang en de inrichting van de aanlegplaats van belang.
- Een goede bereikbaarheid van de stad is een voorwaarde. Bij het uitvoeren van (onderhouds)projecten dient ook voor de havens waar mogelijk de hinder voor burgers, wegverkeer en scheepvaart minimaal te zijn.
- De havens dienen veilig te zijn. Hierbij dienen de havens te voldoen aan huidige wetgeving en richtlijnen.

Het beheer en onderhoud betreft alle activiteiten die noodzakelijk zijn om de infrastructuur dagelijks te laten functioneren, zoals de begroeiing van steenglooiingen verwijderen in verband met wortelopdruk, het vervangen van wrijflieden ten bate van bescherming van objecten voor het afmeren, het schoonhouden van waterbuspontons, reparatie van oeverbekledingen, uitspoeling in oevers en waterbodems uitvullen met steenachtig materiaal om te voorkomen dat deze instabiel worden. Het beheer en onderhoud van de havenvoorzieningen wordt conform het meerjarenonderhoudsplan uitgevoerd. Het onderhoudsplan en daarbij behorend bestedingsplan worden jaarlijks geactualiseerd.

## **2.6 Onderhoudsbeleid riolering**

Het rioleringsbeleid is vastgelegd in het [Gemeentelijk Rioleringsplan \(GRP\)](#). Het huidige GRP beslaat de periode 2021 tot en met 2025. In dit GRP bestendigen we de lijn van het voorgaande GRP voor wat betreft het reinigen, onderhouden en inspecteren van de riolen. De kern van deze lijn is dat het volledige rioolstelsel in een periode van 15 jaar geïnspecteerd wordt. Wanneer bij deze inspectie een gebrek naar boven komt, wordt een reparatie uitgevoerd. Deze reparaties worden ingepland op basis van urgentie, waarbij geldt dat in het geval van hoge urgentie de reparatie direct uitgevoerd wordt. Het onderhoud vindt plaats op basis van een Meerjarenonderhoudsplanung (MOP) die jaarlijks wordt geactualiseerd op basis van de uitgevoerde inspecties. Wanneer er sprake is van vervanging of vernieuwing van riolen betekent dit in vrijwel alle gevallen dat de weg opengebroken moet worden. Hierom proberen we het onderhoud aan riolen waar mogelijk te combineren met ander onderhoud in de openbare ruimte. Hiermee beperken we de overlast voor de inwoners. Nieuw in het GRP is extra aandacht voor klimaat en duurzaamheid. Zo focussen we ons, aanvullend op de reguliere onderhoudsplanung, op het versterken van de kwetsbare plekken in de stad als het gaat om wateroverlast. Hiervoor zijn ook aanvullende middelen beschikbaar gesteld. Daarnaast nemen we bij grotere onderhoudsopgaven duurzaamheid en circulariteit specifiek mee als aanbestedingseis.

Voor het onderhoud van de verschillende gemalen hanteren we een andere benadering. Hier is sprake van risico gestuurd onderhoud, zoals dit bij bijvoorbeeld wegen ook het geval is. Hierbij maken we onderscheid tussen mechanisch en elektrisch onderhoud aan de installaties en bouwkundig onderhoud aan het gebouw. Deze laatste vorm van onderhoud heeft met name betrekking op lekkages. Een storing, of het uitvallen van een gemaal kan grote gevolgen hebben en daarom worden de gemalen continu gemonitord.

## **Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen in begroting en jaarstukken**

Op grond van [Artikel 9](#) lid 2 onderdeel c van het BBV bevat de begroting een paragraaf betreffende het onderhoud van kapitaalgoederen. De paragraaf onderhoud kapitaalgoederen is een uitgebreide paragraaf, waarin naast het beleidskader per afzonderlijk kapitaalgoed ook de voorvloeiende financiële consequenties elk jaar opnieuw wordt inzichtelijk worden gemaakt.

In de paragraaf in de jaarstukken vindt verantwoording plaats over de realisatie van de ambities en ingezette financiële middelen. Als er sprake is van achterstallig onderhoud zal dit worden vermeld in de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen. Daarbij wordt ook aangegeven welke maatregelen worden genomen om deze achterstand in te halen.

Na vaststelling van de Nota 'Onderhoud Kapitaalgoederen' kan in de jaarlijkse paragraaf onderhoud kapitaalgoederen in de begroting en de jaarstukken worden verwezen naar deze nota. De paraplunota is immers de integrale beleidsnota van alle beleids- en beheerplannen van de kapitaalgoederen van de gemeente.

Wijzigingen in het beleid kunnen uiteraard leiden tot aanpassing van de overkoepelende nota. Het college beziet tenminste iedere vier jaar of er aanleiding is dit beleid te actualiseren en stemt dit af met de Auditcommissie (artikel 8 Financiële Verordening gemeente Dordrecht).