

Bestuursopdracht

Vervangings- investerings.



Onderzoek naar een stabiele kapitaallast voor vastgoed



**Gemeente
Rotterdam**

Bestuurs- opdracht Vervangings- investeringen

Onderzoek naar een stabiele kapitaallast voor vastgoed

Colofon

Datum: 26 maart 2021

Gemeente Rotterdam, afdeling Vastgoed, T.P. (Teun) van der Meulen

Fotografie: Peter Gooris, Peter Schmidt, Chris van Es, Joep Boute,

David Rozing, Arnoud Verhey

Vormgeving: Awareness+zootz

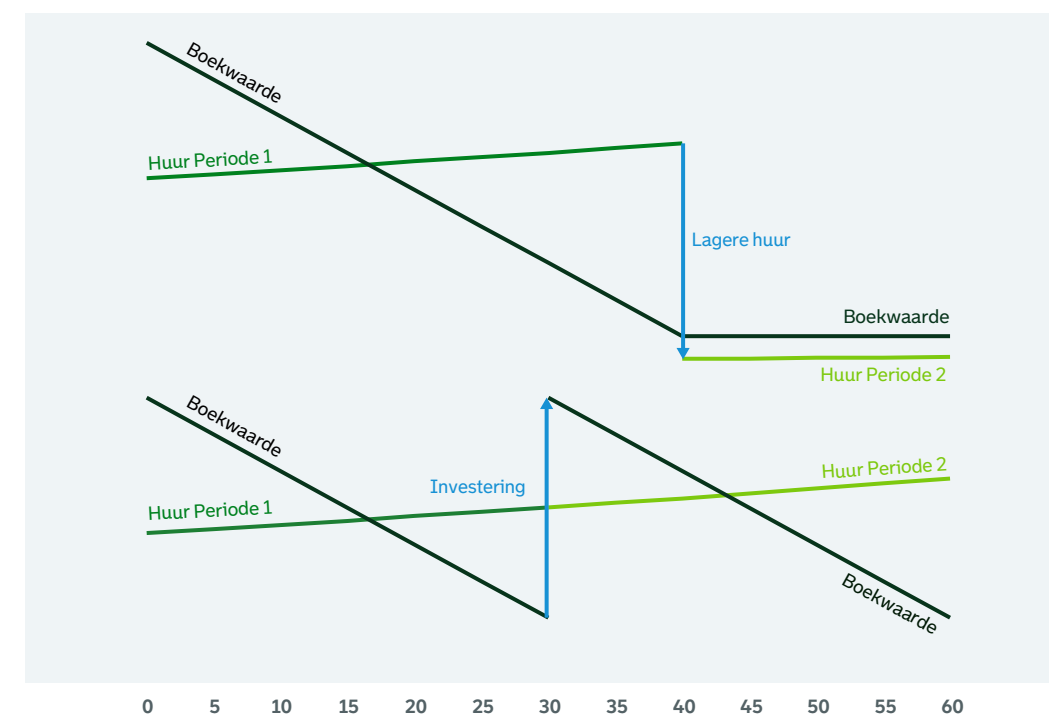
Inhoudsopgave

1. Aanleiding	6
2. Onderzoeksmethode	8
3. Belangrijkste resultaten	10
Tekort kapitaallasten	11
Hoeveelheid vastgoed	12
Kwalitatieve opgave	14
Methode berekeningen kapitaallast	15
4. Aanbevelingen en gevolgen	16
5. Grafieken	18
Concernhuisvesting	20
Onderwijs	24
Kunst en cultuur	28
Sport en recreatie	32
Welzijn en zorg	36
Parkeren	40
Strategisch	44
Bijlagen	46

1

Aanleiding

De gemeente Rotterdam staat voor de opgave om de maatschappelijke voorzieningen die vooral zijn gebouwd in de wederopbouwtijd te herzien. Deze maatschappelijke opgave vraagt om financieel commitment op een langetermijn herstructureringsplan van de circa 1.100 maatschappelijke vastgoedobjecten. De opdracht van de Directie Middelen & Control is echter breder dan vastgoed doordat alle gemeentelijke bezittingen worden beschouwd. De twee omvangrijkste delen zijn vastgoed en openbare ruimte. De berekening van de financiële last voor de toekomstige vervanging is in essentie het bestendigen van het publieke leven in publieke ruimte en gebouwen binnen de gemeentelijke begroting.



Figuur 1 – Verloop huur en boekwaarde, met herinvestering (boven) en afwaardering (onder).

Bij de vernieuwing van maatschappelijk vastgoed die de afgelopen jaren vooral op objectniveau is aangepakt, is gebleken dat de dekking voor een vervangingsinvestering structureel ontbreekt. Er zijn diverse oorzaken voor het gebrek aan dekking. Zo is de voorraad relatief oud en afgeschreven (zie figuur 1 en 3), zijn afschrijftermijnen verlengd of is geïnvesteerd vanuit fondsen met een afboeking van de aanvangsinvestering als gevolg. Iedere vervangingsinvestering in gemeentelijk bezit vergt binnen de huidige werkwijze een politiek besluit doordat er bij het bepalen van de kostendekkende huur, de subsidie aan instellingen en de begroting van de beleidsdiensten geen rekening mee is gehouden. Om met de maatschappelijke voorzieningen te kunnen blijven inspelen op de langzaam maar zeker veranderende samenleving is het echter noodzakelijk om over voldoende middelen te beschikken voor investeringen in de huisvesting.

Het college heeft opdracht verleend voor een onderzoek naar een stabiele begroting die rekening houdt met vervangingsinvestering op de lange termijn (Bestuursopdracht Vervangingsinvesteringen). Door in de begroting rekening te houden met een stijging van de kapitaallasten door vervangingsinvestering kan structureel worden gewerkt aan het up-to-date houden van de voorzieningen. Op deze manier faciliteren de voorzieningen bijvoorbeeld kwalitatief hoogwaardig onderwijs en versterken ze de kansengelijkheid door de Huizen van de Wijk en bibliotheken. Daarnaast versterken de culturele instellingen de economische kracht van Rotterdam door de verhoging van de attractiviteit.

2

Onderzoeks- methode

Het onderzoek naar de vervangingsinvesteringen van het gemeentelijk vastgoed richt zich op de kernportefeuille¹. Om de berekening voor een stabiele kapitaallast op te stellen is de portefeuille opgedeeld aan de hand van gebouwkenmerken. Per deelportefeuille is door middel van een benchmark voor een investering een kapitaallast bepaald. Immers is het investeringsbedrag voor bijvoorbeeld een museum structureel hoger dan een welzijnsplek. Ten slotte is in samenwerking met de beleidsdienst waar mogelijk per deelportefeuille een objectieve noodzakelijke hoeveelheid vastgoed bepaald. Zo is in de onderwijsportefeuille het noodzakelijke oppervlak bepaald aan de hand van het huidige aantal leerlingen, waardoor de huidige overmaat vervalt. Kwantitatieve of kwalitatieve beleidsambities voor aanvullende voorzieningen zijn niet opgenomen in de berekening.

¹ Alle gemeentelijke vastgoedobjecten die worden ingezet voor Onderwijs, Sport & Recreatie, Kunst & Cultuur, Zorg & Welzijn, Parkeren, huisvesting van gemeentelijke diensten (Concernhuisvesting) en de strategische portefeuille.

Overzicht bezit	Aantal objecten	Oppervlakte (m²)
Concernhuisvesting	106	402.872
Onderwijs	505	953.887
Cultuur	54	227.478
Sport en recreatie	265	275.518
Welzijn en zorg	79	91.944
Parkeren	71	326.320
Strategisch	19	40.671
Totaal	1.099	2.318.690

Figuur 2 – Overzicht huidige bezit zoals betrokken in het onderzoek.

Van de niet-maatschappelijke portefeuille is alleen het strategisch bezit opgenomen in de berekening. Dit zijn objecten die langdurig geëxploiteerd worden doordat deze onderdeel zijn van een kunstwerk van de openbare ruimte, of omdat het college het aanmerkt als strategisch voor de stad. Te verkopen objecten, objecten in een grondexploitatie (voor zowel NPRZ, Grex/Gebiedsontwikkeling), objecten zonder opstallen (Grond&Water en Reclame) en de Brandstofverkooppunten (commerciële grondverhuringen) zijn niet betrokken in het onderzoek. Binnen de maatschappelijke portefeuille zijn separate commerciële verhuringen zoals kinderdagverblijven of commerciële plinten zo veel mogelijk uitgesloten. Deze vervanging dient te worden bekostigd uit de verhuur. Grondverhuringen waarbij de opstallen eigendom zijn van de huurder, zoals verenigingsgebouwen, zijn niet betrokken. Voor de atelierruimte is de huidige huurovereenkomst als uitgangspunt gehouden, de verhuurprijs van 25 euro per m² maakt dat SKAR enkel gebruik kan maken van afgeschreven objecten. In de portefeuille Concernhuisvesting is er geen aanvullende kapitaallast berekend van de mogelijk af te stoten objecten in het kader van de voorlopige business case AndersWerken. Als dekking voor de vervangingsinvesteringen

zijn de huidige kapitaallasten, de inhuurkosten en de al verstrekte investeringskredieten opgenomen. Doordat per beleidsveld de totale noodzakelijke oppervlakte is onderbouwd, is geen onderscheid gemaakt in inhuur en eigendomsobjecten. De inhuur huren liggen op een prijsniveau dat ook dekkingruimte biedt voor andere huisvestingskeuzes zonder dat dit leidt tot een extra claim. Een opgestelde beslisboom zal bij toekomstige vervangingen leiden tot een zuiverdere afweging om zelf te vervangen, in te huren of de huisvesting door de instelling zelf te laten verzorgen.

De economische, sociale en cultuurhistorische waarde van maatschappelijk vastgoed is onderbouwd door de Veldacademie aan de hand van een trendanalyse en voorbeeldprojecten in de Europese context. Door Republiq is de 'Benchmark maatschappelijke vastgoedportefeuille Gemeente Rotterdam' opgesteld waarin op basis van de publieke bronnen de hoeveelheid vastgoed binnen de G4 is vergeleken. Daarnaast is door Brink het onderzoek 'Afschrijftermijnen en restwaarde van maatschappelijk vastgoed' uitgevoerd. Het doel hiervan is om in plaats van de huidige volledige afschrijving van de opstallen, tot een realistischere kapitaallast te komen die rekening houdt met toekomstige noodzakelijke investeringen.

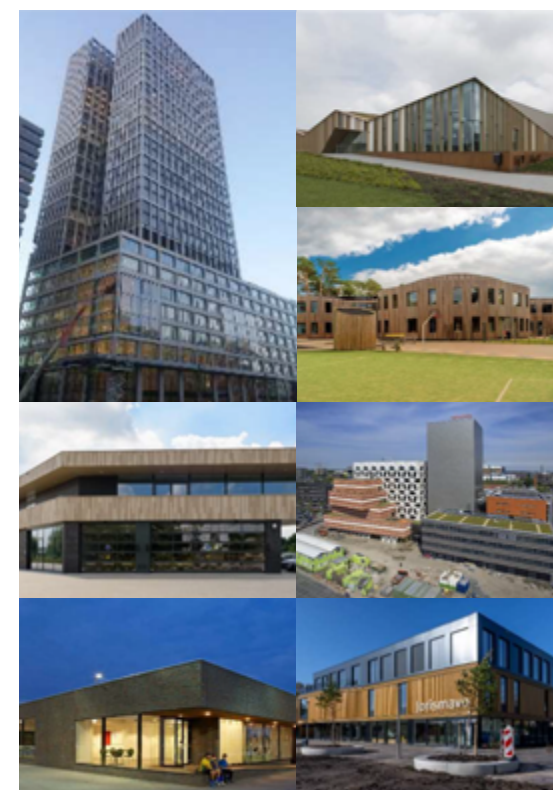
3

Belangrijkste resultaten

Basaal bouwen



Normatief bouwen



Figuur 3 – Voorbeelden basaal (links) en normatief (rechts) bouwen.

Tekort kapitaallasten

Het kapitaallasttekort is onderbouwd per portefeuille. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen een basale bouw en een normatieve bouw (zie bijlage 4). De basale kwaliteit gaat uit van minimale bouwbesluit vereisten op dit moment (BENG, gasloos). Als publieke opdrachtgever is de gemeente moreel verplicht om bij vastgoedontwikkeling het goede voorbeeld te geven ten aanzien van architectuur en duurzaamheid. Daarvoor schiet het basale kwaliteitsniveau tekort. In de praktijk is daarom meestal sprake van normatieve bouw, die hogere kosten met zich meebrengt dan het basale niveau. Het normatieve niveau is een structureel lager niveau dan het bouwen van stedelijke iconen, die enkel te verklaren zijn vanuit een brede onderbouwing voor de ontwikkeling van een gebied.

De dekking en het tekort per portefeuille is weergegeven in figuur 4. Voor dit tekort is momenteel geen dekking binnen de beleidsdirecties. Een uitzondering is de portefeuille Parkeren, binnen de begroting van Stadsbeheer is voldoende dekking voor de verhoogde kapitaallast doordat een toename van parkeeropbrengsten hiervoor ingezet kunnen worden.

Overzicht tekort kapitaallasten	Dekking		Tekort basaal	Tekort normatief
Concernhuisvesting	€	30.169	€ 5.561	€ 18.375
Onderwijs	€	48.020	€ 32.448	€ 67.006
Cultuur	€	5.576	€ 21.583	€ 33.502
Sport en recreatie	€	12.604	€ 441	€ 4.799
Welzijn en zorg	€	2.686	€ 2.544	€ 5.388
Parkeren	€	12.778	€ 2.078	€ 7.007
Strategisch	€	1.364	€ 1.298	€ 1.298
Totaal	€	113.197	€ 65.953	€ 137.376

Figuur 4 – Overzicht totale tekort kapitaallasten van de kernportefeuille. Genoemde bedragen x 1.000 euro.

Hoeveelheid vastgoed

De benchmark van de hoeveelheid vastgoed van de G4-steden is uitgevoerd om een beeld te geven van omvang van de gemeentelijke portefeuille in verhouding tot andere steden. Uit de benchmark van de hoeveelheid vastgoed zoals geregistreerd is in de openbare bronnen blijkt dat het Rotterdamse bezit in lijn is met de andere G4-steden (zie bijlage 3). Uit de vergelijking van de openbare bronnen met de eigen vastgoedregistratie blijkt dat deze publieke bronnen beperkingen kennen, waardoor een volledige benchmark lastig is. De vergelijking van de publieke bronnen is hierdoor te beschouwen als een indicatie.

De voorzieningen in het maatschappelijke vastgoed zijn een publiek-goed en daardoor kerntaak van de overheid. Het vastgoed op zichzelf is geen publiek-goed. Redenen om vastgoed toch in eigendom te nemen (in plaats van in te huren) zijn dat het vastgoed (a) incourant in gebruik of (b) incourant in locatie is, waardoor marktpartijen geen realistische huur aanbieden. Daarnaast is het als overheid (c) goedkoper om het vastgoed te bezitten. De rendementseis van een belegger is hoger dan de interne rekenrente. Ten slotte kan bezit nodig zijn om (d) de uitoefening van een publiek-goed mogelijk te maken in de stad met een (nog) overspannen vastgoedmarkt.

Een randvoorwaarde voor een investering in vastgoed is een langdurige visie op de huisvesting. Omgekeerd kan een gesubsidieerde instelling zelf huisvesting verzorgen indien het courant vastgoed betreft, op een courante locatie.



Gebouwd voor 1940
Monument - behoud
Investing 1x per 40 jaar



Gebouwd tussen 1940 en 1980
Vervanging/behoud casco



Gebouwd tussen 1980 en 1993
Vervanging/behoud casco



Gebouwd tussen 1993 en 2003
Verduurzaming/DMJOP



Gebouwd na 2003
Exploitatie/geen ingreep



- Gebouwd voor 1940
- Gebouwd tussen 1940 en 1980
- Gebouwd tussen 1980 en 1993
- Gebouwd tussen 1993 en 2003
- Gebouwd na 2003

Figuur 5 – Overzicht bezit in bouwjaren.

Kwalitatieve opgave

Maatschappelijk vastgoed vormt de sociale infrastructuur van de stad en zorgt voor verbinding en sociale samenhang. Het nodigt uit tot participatie, interactie en debat. De trendstudie 'Ruimte voor sociale voorzieningen - bouwen voor de samenleving' van de Veldacademie (zie bijlage 1) verkent de meerwaarde van maatschappelijk vastgoed vanuit verschillende perspectieven.

In het eerste deel van de studie wordt de waarde van maatschappelijk vastgoed beschreven vanuit economisch, sociaal en cultuurhistorisch perspectief. Economische waarde doordat steden met een aantrekkelijke mix aan culturele, recreatieve en onderwijsvoorzieningen sneller groeien en economisch succesvoller zijn. Sociale waarde omdat maatschappelijke voorzieningen bijdragen aan stedelijke veerkracht door verbindingen te leggen tussen bewoners en bewonersgroepen.

Ten slotte heeft maatschappelijk vastgoed een cultuurhistorische waarde doordat de publieke gebouwen een uiting zijn van de tijdsgeschiedenis en bijdragen aan het karakter en stadsgezicht van Rotterdam.

In de studie van de Veldacademie worden de ambities voor maatschappelijk vastgoed in Rotterdam besproken in de context van vernieuwende voorbeelden uit Europese landen. Onderzocht wordt welke voorbeelden als inspiratie kunnen dienen en welke trends voor Rotterdam relevant zijn.



Methode berekeningen kapitaallast

De huidige berekening van de kapitaallast is gebaseerd op de 'Verordening financiën Rotterdam 2013'. Hierin is opgenomen dat kantoor- en bedrijfsgebouwen annuïtair worden afgeschreven over 40 jaar met uitzondering van de grondwaarde. Bij een herziening van de afschrijfwijze is een randvoorwaarde dat er voldoende dekking wordt voorzien voor een vervangingsinvestering op termijn. De huidige afschrijvingswijze leidt ertoe dat er geen financieel belang is om exploitatiegunstiger te ontwikkelen door gebouwen na levensduur anders in te kunnen zetten, of langer mee te kunnen laten gaan.

Daarom wordt op basis van het de uitwerking van de Brink groep (zie bijlage 2) voorgesteld om de afschrijvingswijze aan te passen met als belangrijkste punten:

- Herwaardering van grond bij renovatie, doordat de historische boekwaarde laag is;
- Rekening houden met een conservatieve stijging van de grondwaarde in de toekomst;
- Af schrijven op basis van componenten, dit blijft beperkt tot de deelcomponenten constructie, schil, installaties, afbouw, terrein en grond;
- Differentiatie van de afschrijftermijn op basis van een puntensysteem. Hoe adaptiever het gebouw hoe langer de afschrijftermijn.

Door toepassing van deze manier van afschrijven wordt het rendabeler om toekomstbestendige gebouwen te ontwikkelen. Bij de uitwerking moet voorkomen worden dat het instrument gebruikt kan worden om ontwikkelingen 'dicht te rekenen'. Deze alternatieve wijze van afschrijven heeft ook gevolgen voor het meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Om extra administratieve last te voorkomen kan de implementatie volgen bij activering van nieuwe ontwikkelingen.

De bekostiging van maatschappelijk vastgoed is sterk afhankelijk van incidentele middelen vanuit bijvoorbeeld de filantropie of Rijksmiddelen. In de huidige structuur leidt dit tot een gereduceerde boekwaarde en huur met als gevolg onvoldoende dekking voor een herinvestering op termijn. Voorgesteld wordt om te onderzoeken of incidentele middelen omgezet kunnen worden in structurele verhoging van de begroting van de beleidsdienst. Op die manier blijft de kapitaallast een vertaling van de kwaliteit van de huisvesting.

4

Aanbevelingen en gevolgen

Het tekort aan kapitaallasten voor de maatschappelijke kern-portefeuille is 132 miljoen euro voor de normatieve uitwerking (zie figuur 4 exclusief parkeren). Om voldoende ruimte te bieden voor vervanging van het bezit is het gewenst om de begroting de komende veertig jaar jaarlijks met 3,3 miljoen euro (huidige prijspeil) op te hogen. Deze ophoging van kapitaallast komt tot stand door een investering van 184 miljoen euro per jaar.

	IHP's - Meerjarenplannen	BOVI - VG lineair	BOVI - DMC ingroeimodel
2021	€ -	€ -3,3	€ -
2022	€ 1,8	€ -6,5	€ -0,3
2023	€ -0,5	€ -9,8	€ -1,6
2024	€ -3,5	€ -13,0	€ -3,9
2025	€ -7,1	€ -16,3	€ -7,2
2026	€ -12,0	€ -19,6	€ -10,4
2027	€ -17,7	€ -22,8	€ -13,7
2028	€ -22,4	€ -26,1	€ -16,9
2029	€ -25,7	€ -29,3	€ -20,2
2030	€ -27,2	€ -32,6	€ -23,5

Figuur 6 – Spiegelring reeks BOVI (lineair) en optelling IHP's. Bedragen x 1 miljoen euro.

Aanbeveling 1:

Implementeer de reeks kapitaallasten voor het maatschappelijk vastgoed

In figuur 6 zijn drie reeksen van het verloop van de kapitaallasten voor de maatschappelijke portefeuilles weergegeven. De eerste reeks is de aanvullende stijging van kapitaallast als gevolg van de IHP's. Deze stijging is traag doordat er geen uitvoeringsplannen zijn naast de lopende trajecten waarvoor de dekking al is voorzien. De tweede reeks is de modelmatige berekening die de totale stijging van 132 miljoen euro lineair verdeeld over veertig jaar. Na verloop van tijd groeien de kapitaallasten als gevolg van de Integraal Huisvestingsplannen en het lineaire verloop van de kapitaallasten van de Bestuursopdracht naar elkaar toe. De derde reeks is een uitwerking van DMC die rekening houdt met de trage stijging vanuit de IHP's, maar wel rekening houdend met de totale opgave. DMC werkt hiervoor met een investeringsmotor die de dekking verzorgt voor de IHP's. Hiermee ontstaat de noodzakelijke flexibiliteit om bijvoorbeeld naastgelegen huisvestingsopgaven te integreren.

Aanbeveling 2:

Herzie de structuur voor de kapitaallast berekening en werk dit uit in een implementatieplan

Een herziening van de afschrijvingswijze is gewenst om te sturen op efficiëntie in Total Cost of Ownership. In plaats van afschrijving over veertig jaar van de opstellen wordt de mate van adaptiviteit vertaald in kapitaallast om hiermee toekomstbestendige langetermijn investering te stimuleren.

Aanbeveling 3:

Werk een structuur uit waarin incidentele middelen omgezet worden in structurele bijdragen

Om incidentele bijdragen vanuit filantropie of het Rijk te verwerken in een systeem waarbij de kapitaallast de waarde van het gebouw uitdrukt is het noodzakelijk om incidentele middelen om te zetten in een structurele bekostiging van de huur. Het voordeel van deze verandering is dat de huurder en beleidsdienst flexibeler worden in de huisvestingsmogelijkheden.

5

Grafieken

Dit hoofdstuk biedt meer inzicht in de vastgoedportefeuille en de kapitaallasttekorten per asset. Per asset wordt aangegeven waar het bezit uit bestaat, zowel in aantallen als oppervlakte. Daarnaast wordt per deelasset de kapitaallast van het eigen vastgoed vergeleken met inhuurprijzen. Deze vergelijking geeft een beeld. Echter is de (in)huurprijs opgebouwd uit meer elementen dan een kapitaallast. Per (deel)asset is een grafiek aangegeven wat de huidige dekking is en het tekort van een basale vervanging op normatieve vervanging op termijn. Hiermee geeft dit hoofdstuk meer inzicht in de opbouw van het totale kapitaallast tekort zoals opgenomen in de eerdere hoofdstukken.

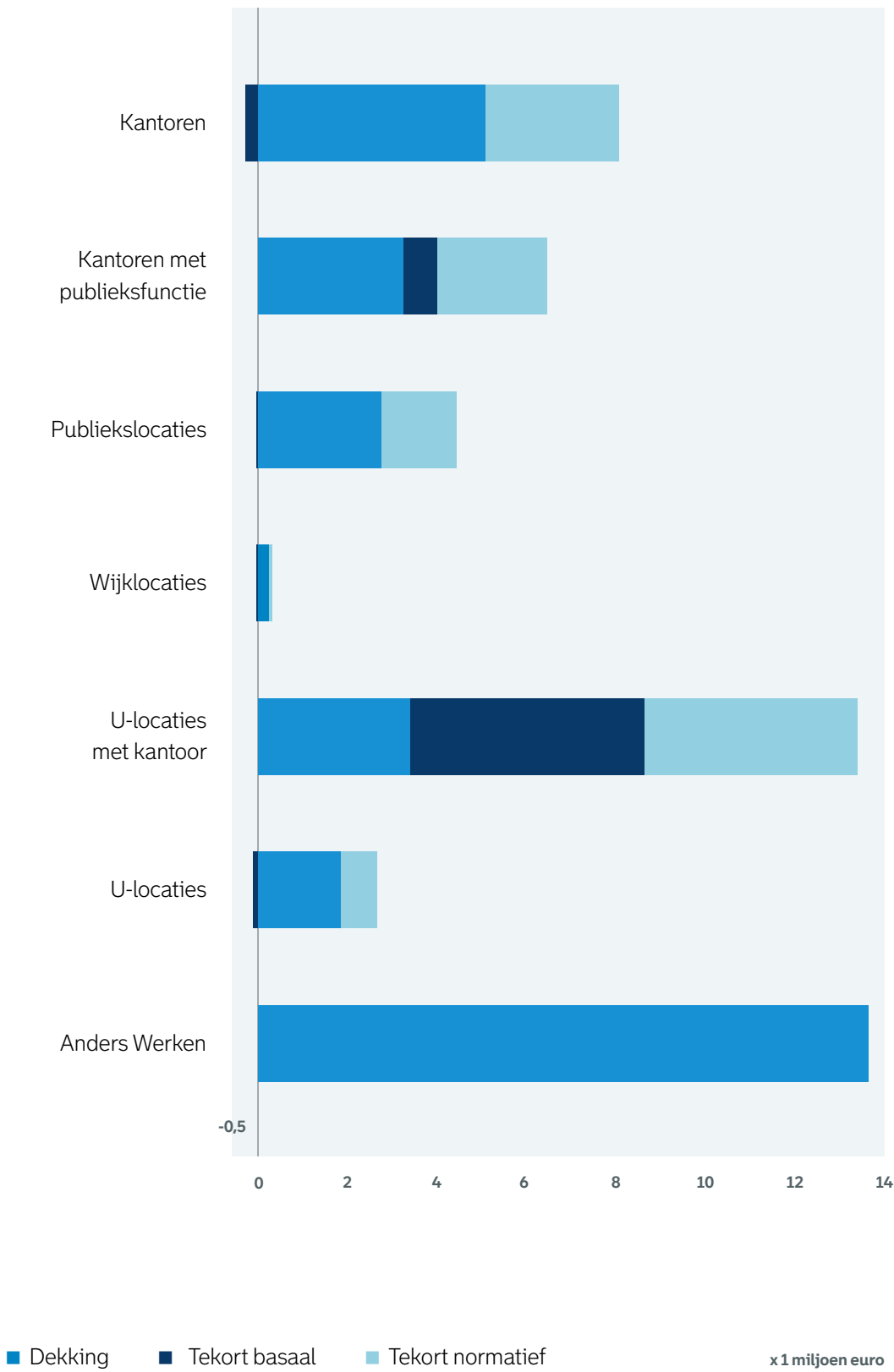


Concernhuisvesting

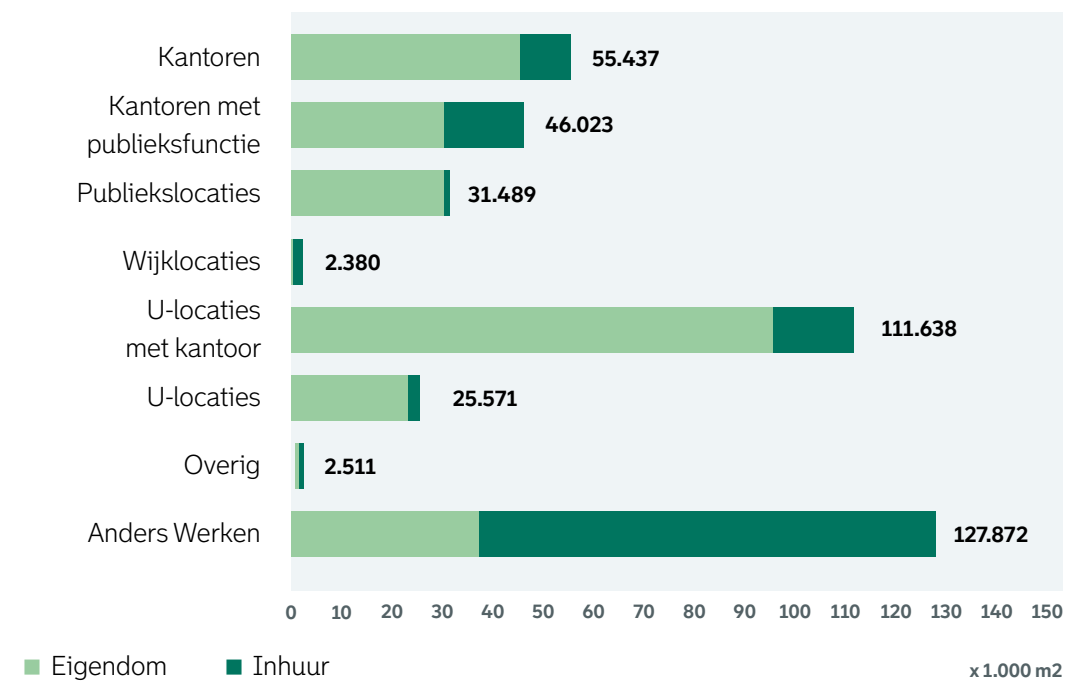
Concernhuisvesting (CHV) zorgt binnen de stedelijke kaders voor flexibele, eigentijdse en duurzame huisvesting, waar collega's elkaar ontmoeten of zich terugtrekken om geconcentreerd te werken. De huisvesting sluit aan op de werkprocessen en de dienstverlening aan Rotterdammers. De portefeuille is in te delen in kantoorlocaties, uitvoeringslocaties en andere locaties. Kantoor- en publiekslocaties zijn locaties waar medewerkers van de gemeente Rotterdam kantoorwerkzaamheden verrichten, onderlinge ontmoeting plaatsvindt tussen ambtenaren en waar al dan niet op afspraak contact is met burgers voor het verlenen van directe dienstverlening. Uitvoeringslocaties zijn locaties waar en waar vanuit werkzaamheden plaatsvinden voor het fysieke beheer van de stad Rotterdam. De overige locaties zijn wijklocaties waar medewerkers van de gemeente Rotterdam wijkgericht kunnen werken. Binnen de wijklocaties zijn te onderscheiden: Wijkpost stadsmarinier, wijkhub en aanlandplekken MO. Bij een negatieve waarde van het tekort op kapitaallasten is er voldoende ruimte voor vervanging, relatief dure inhuurcontracten dragen hiertoe bij.



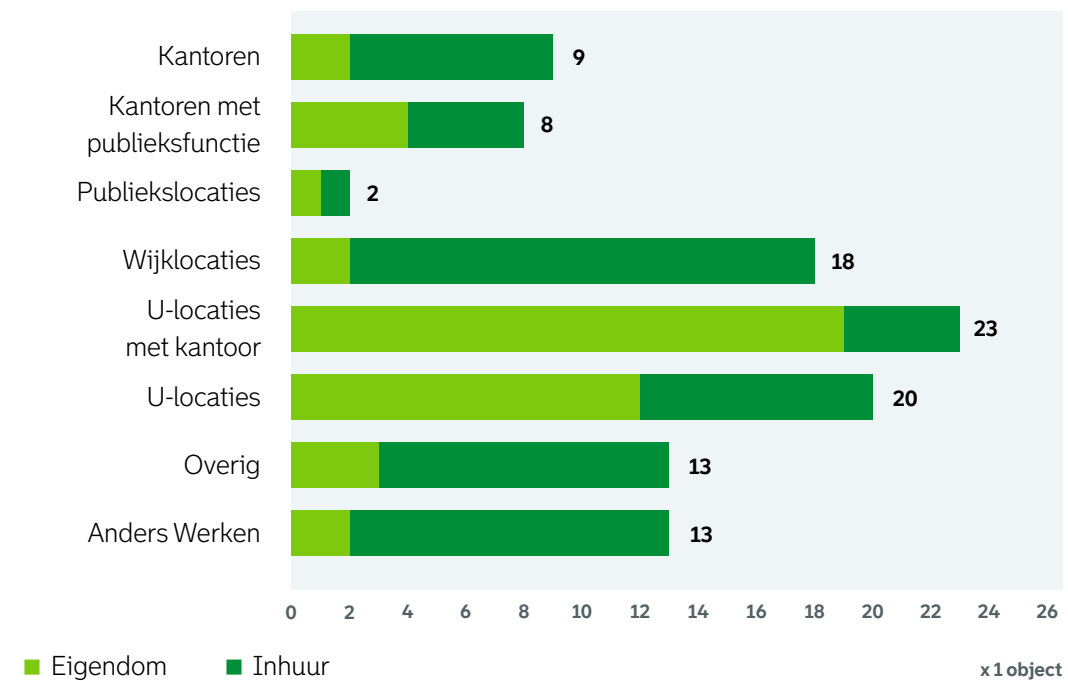
Tekort Kapitaallast



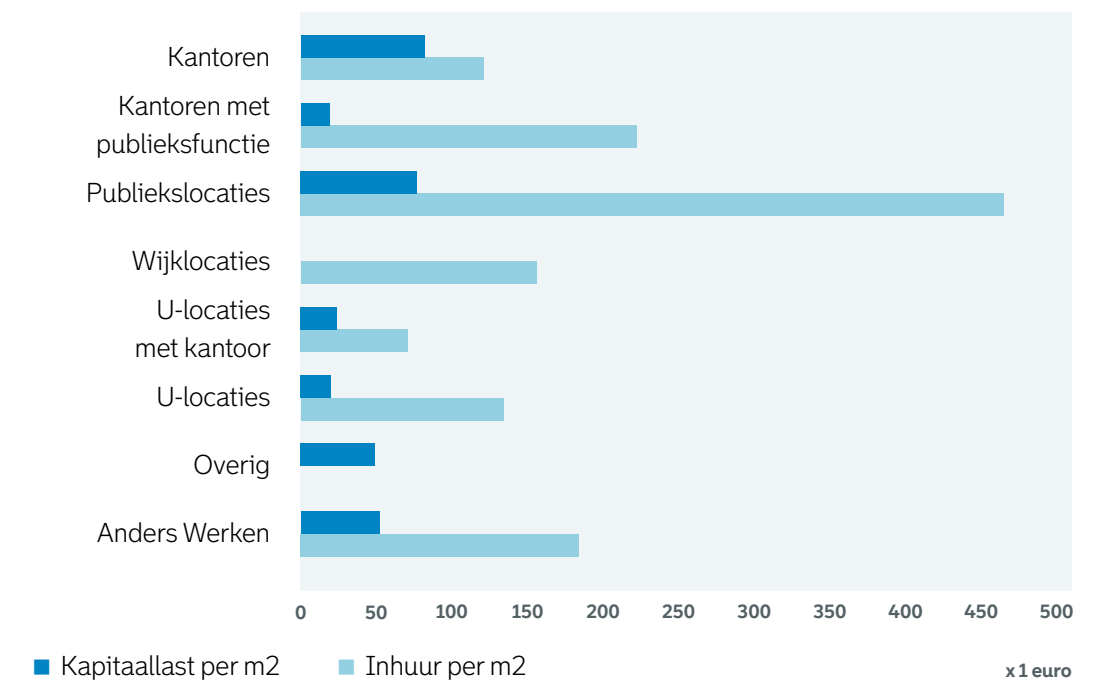
Oppervlakte



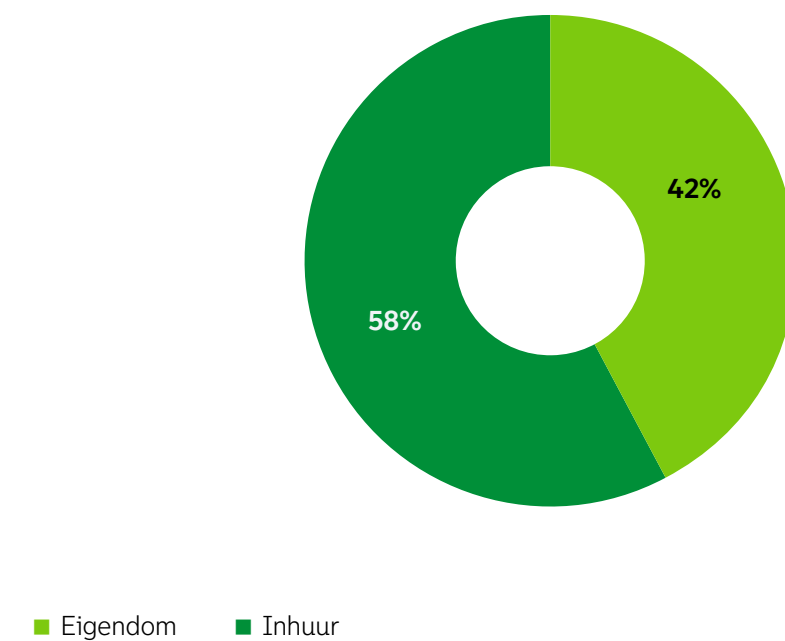
Aantal objecten



Oppervlaktekosten



Totaal aantal objecten

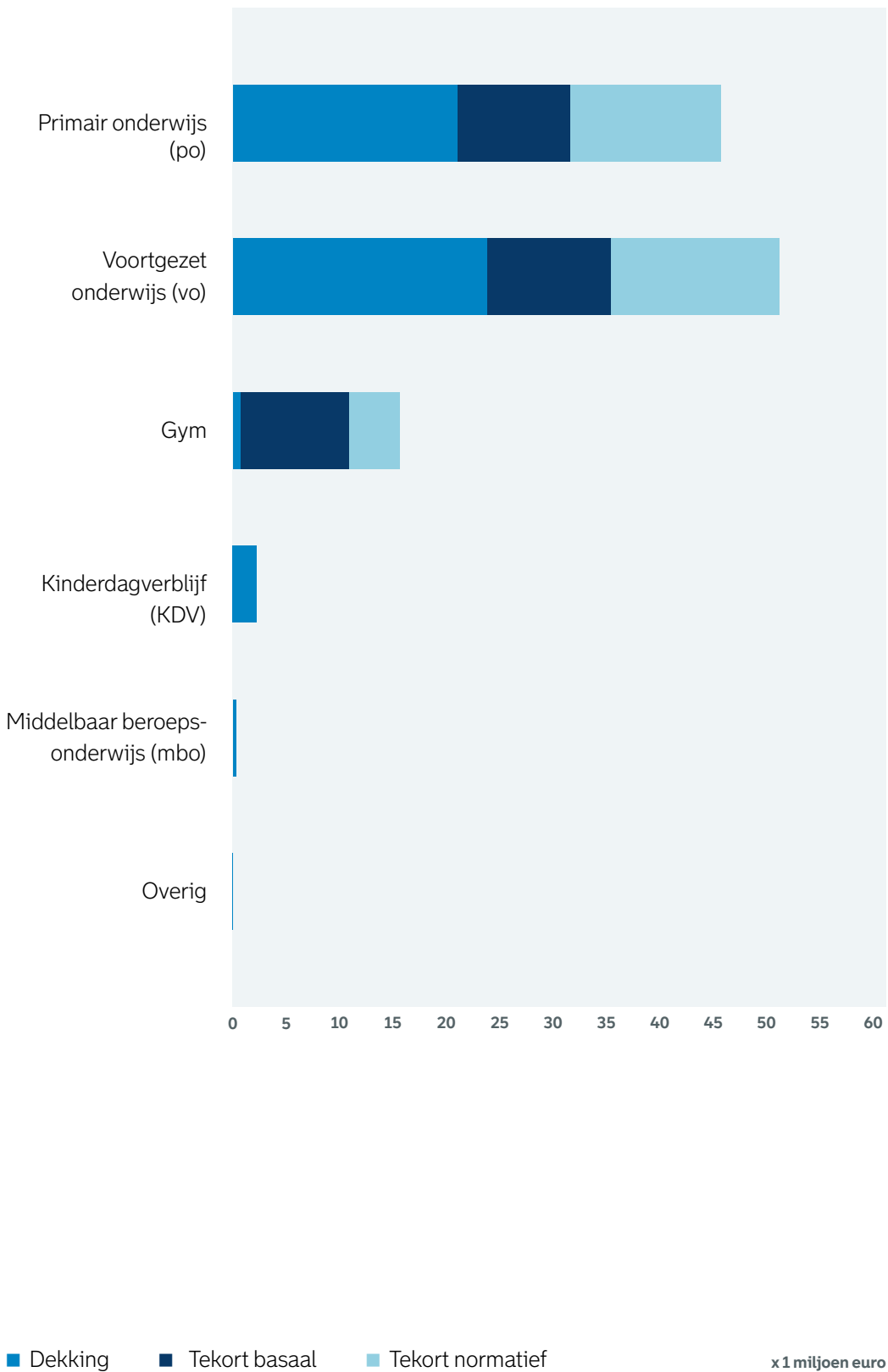


Onderwijs

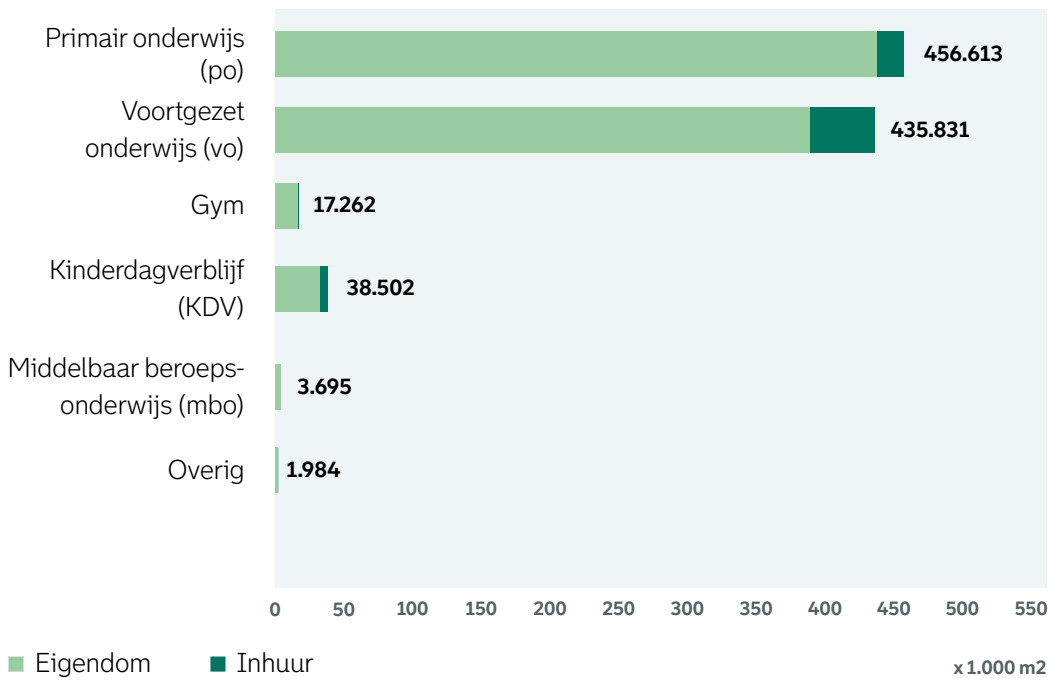
In het stedelijk voorzieningenplan kijken we naar de onderwijsvoorzieningen met een stedelijke en/of regionale functie: voortgezet onderwijs, (voortgezet) speciaal onderwijs, middelbaar beroepsonderwijs en hoger onderwijs. Voor het voortgezet onderwijs en (voortgezet) speciaal onderwijs heeft de gemeente een zorgplicht voor adequate onderwijshuisvesting. Het mbo en hoger onderwijs (hbo en wo) zijn zelf verantwoordelijk voor huisvesting. Dit wordt bekostigd vanuit het rijk voor alle taken, gekoppeld aan het aantal studenten.



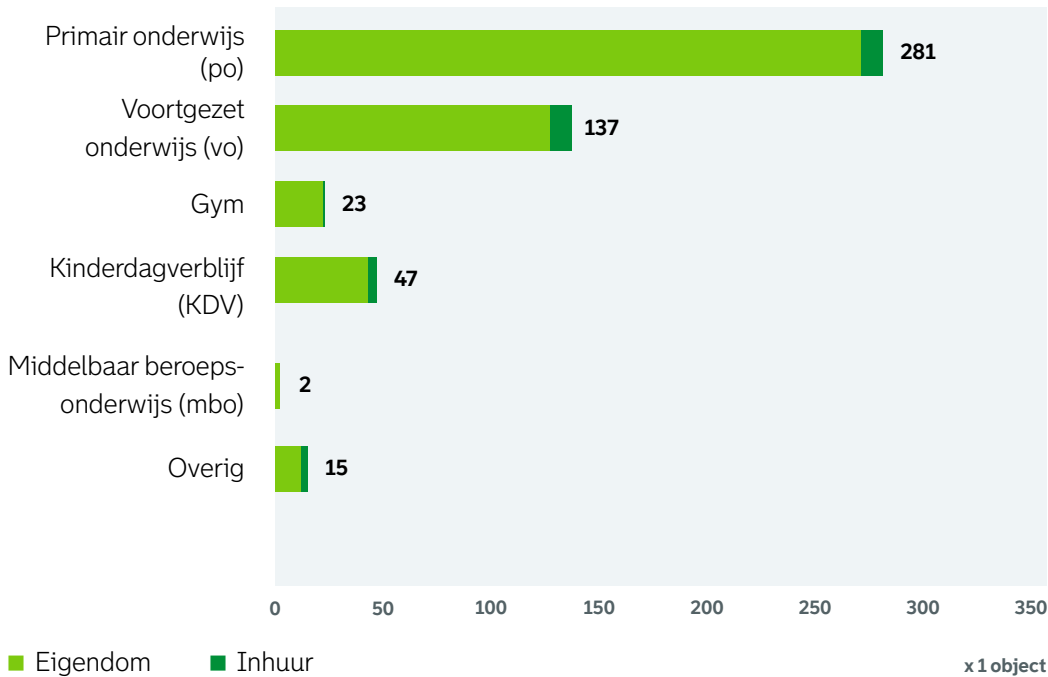
Tekort Kapitaallast



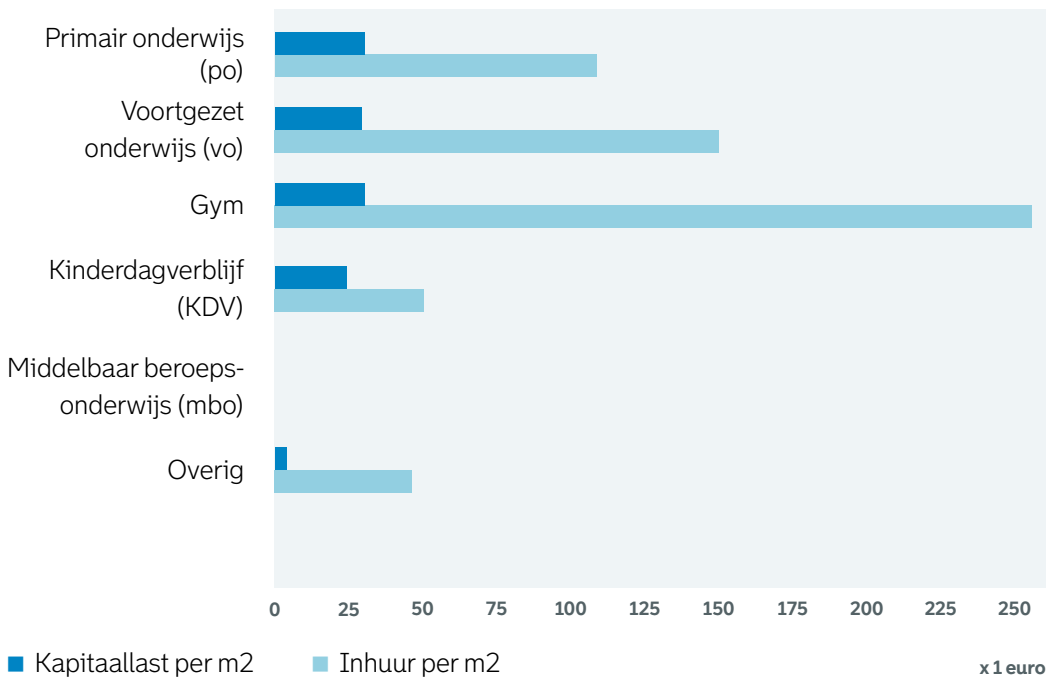
Oppervlakte



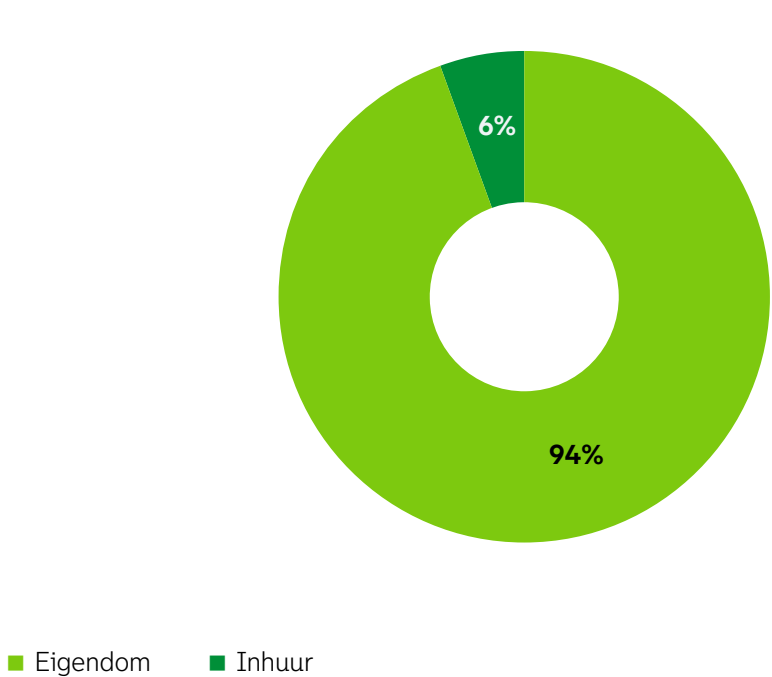
Aantal objecten



Oppervlaktekosten



Totaal aantal objecten

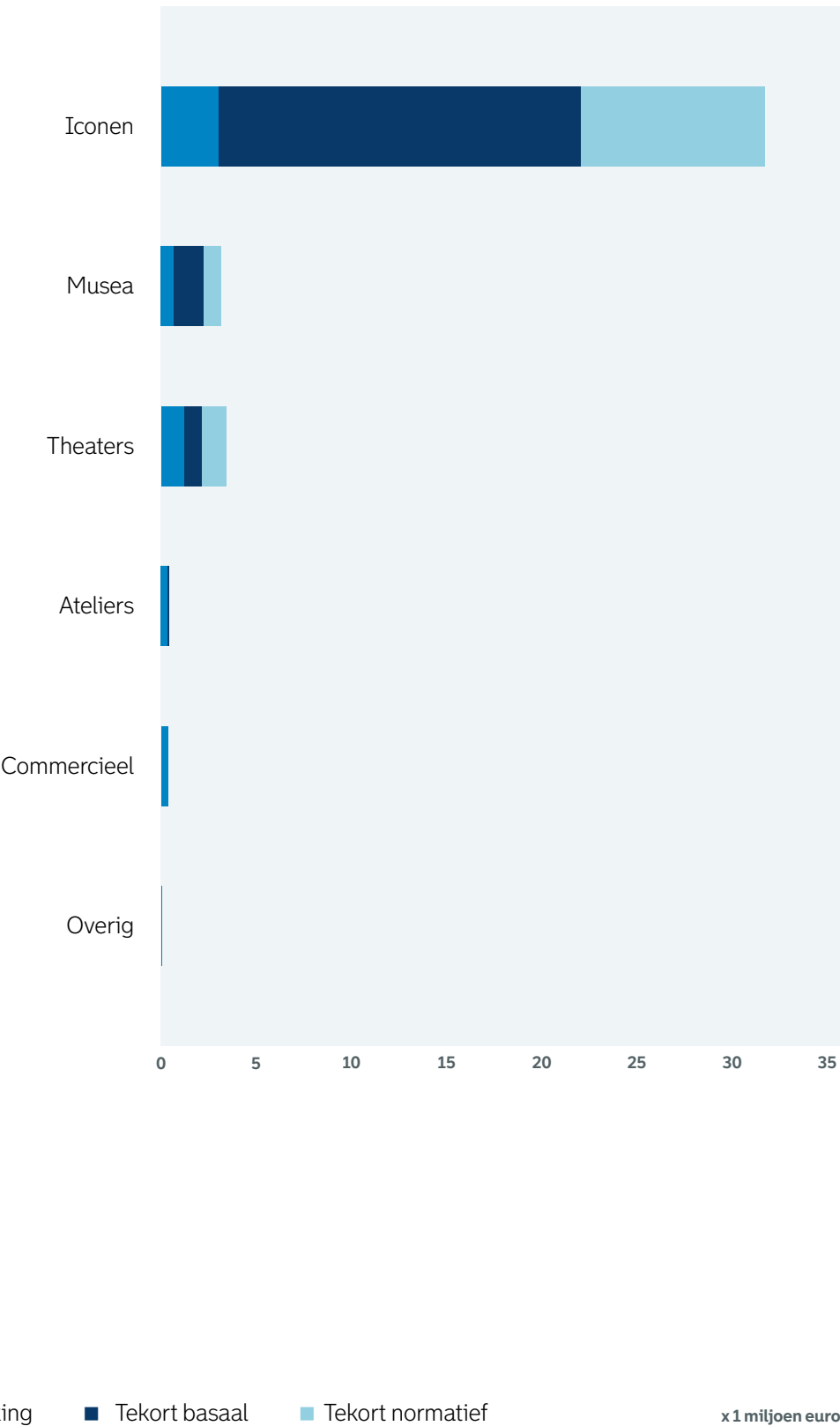


Kunst en cultuur

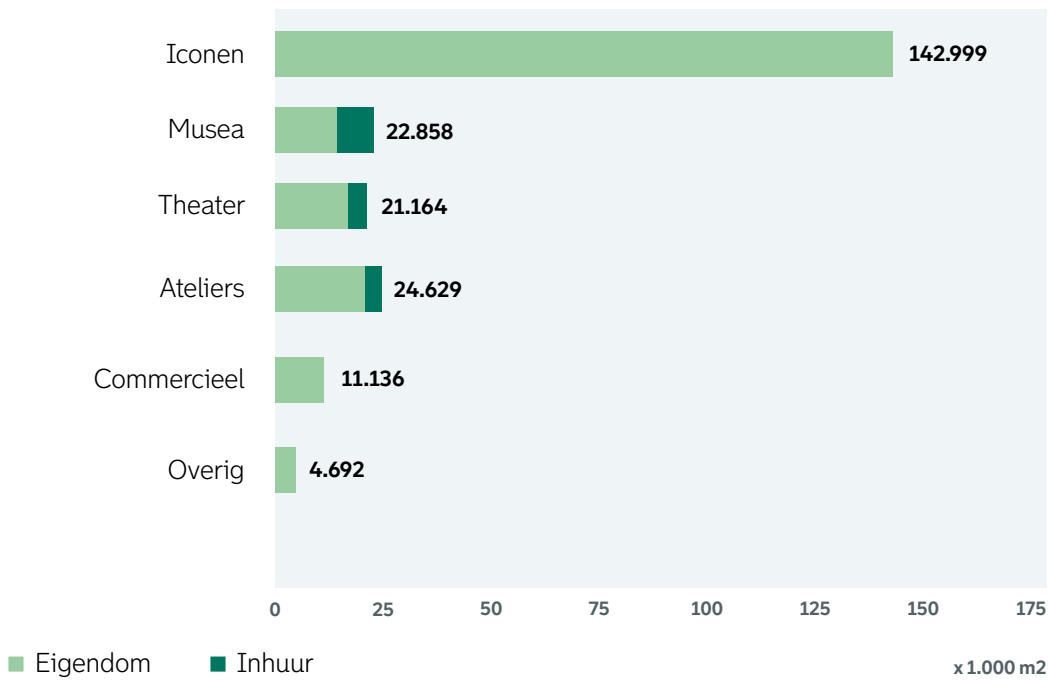
Het behouden van een cultureel voorzieningenniveau dat past bij een groeiende, ondernemende en dynamische stad is de opgave binnen de Kunst- en cultuurportefeuille. De culturele sector is zeer divers. Het gaat hierbij niet alleen om podia, musea en theaters, maar ook om oefenruimten, ateliers, broedplaatsen, bibliotheken, kunst- en cultuureducatie en veel meer, die een lokale, stedelijke of bovenstedelijke functie vervullen. Het beleid is hierdoor zeer divers en in uiteenlopende beleidsdocumenten uitgewerkt. Ateliers worden in Rotterdam voor een groot deel verhuurd door de Stichting Kunst Accommodaties Rotterdam (SKAR). De meeste gebouwen worden gehuurd van de gemeente Rotterdam.



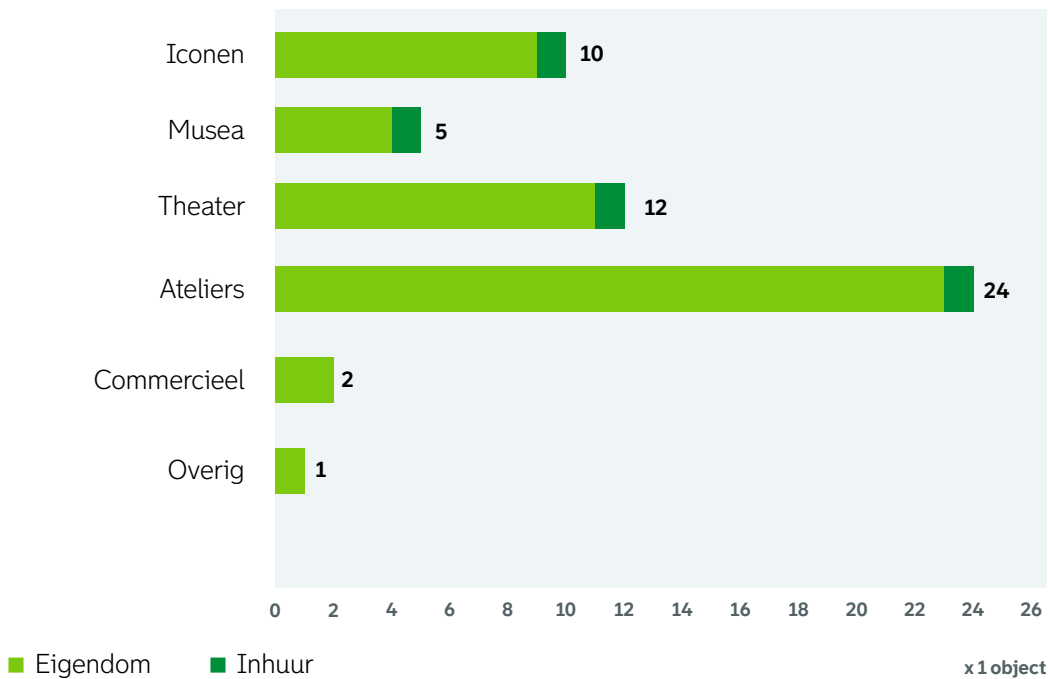
Tekort Kapitaallast



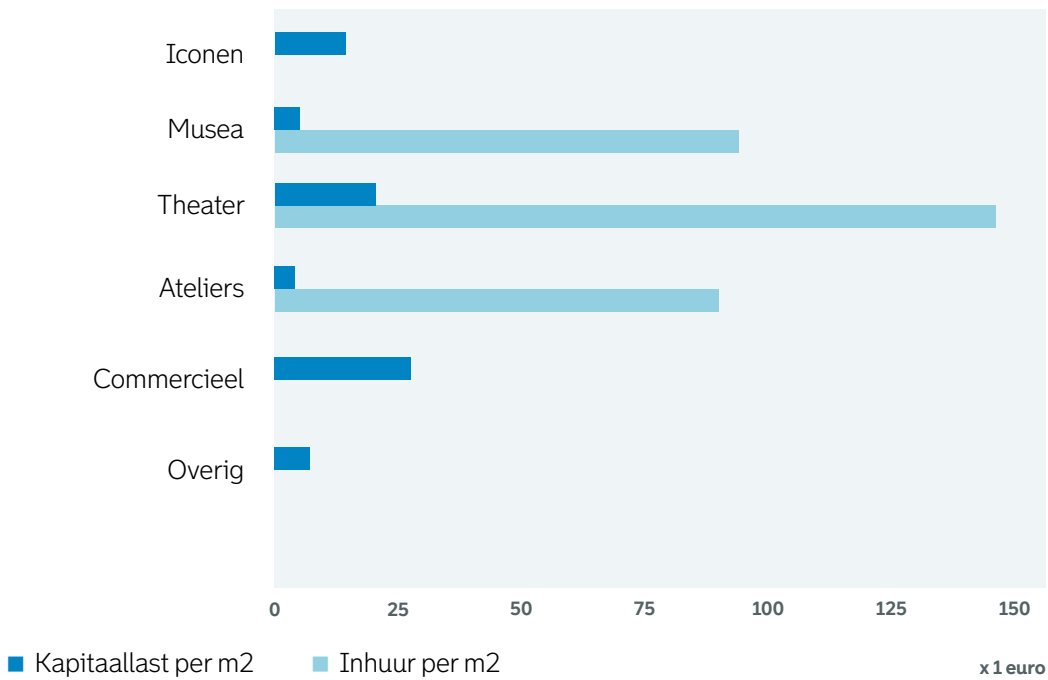
Oppervlakte



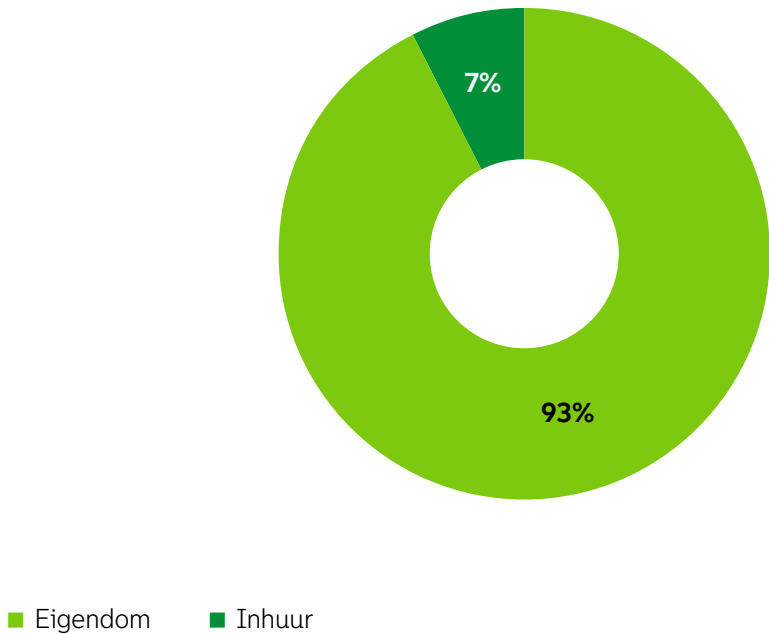
Aantal objecten



Oppervlaktekosten



Totaal aantal objecten

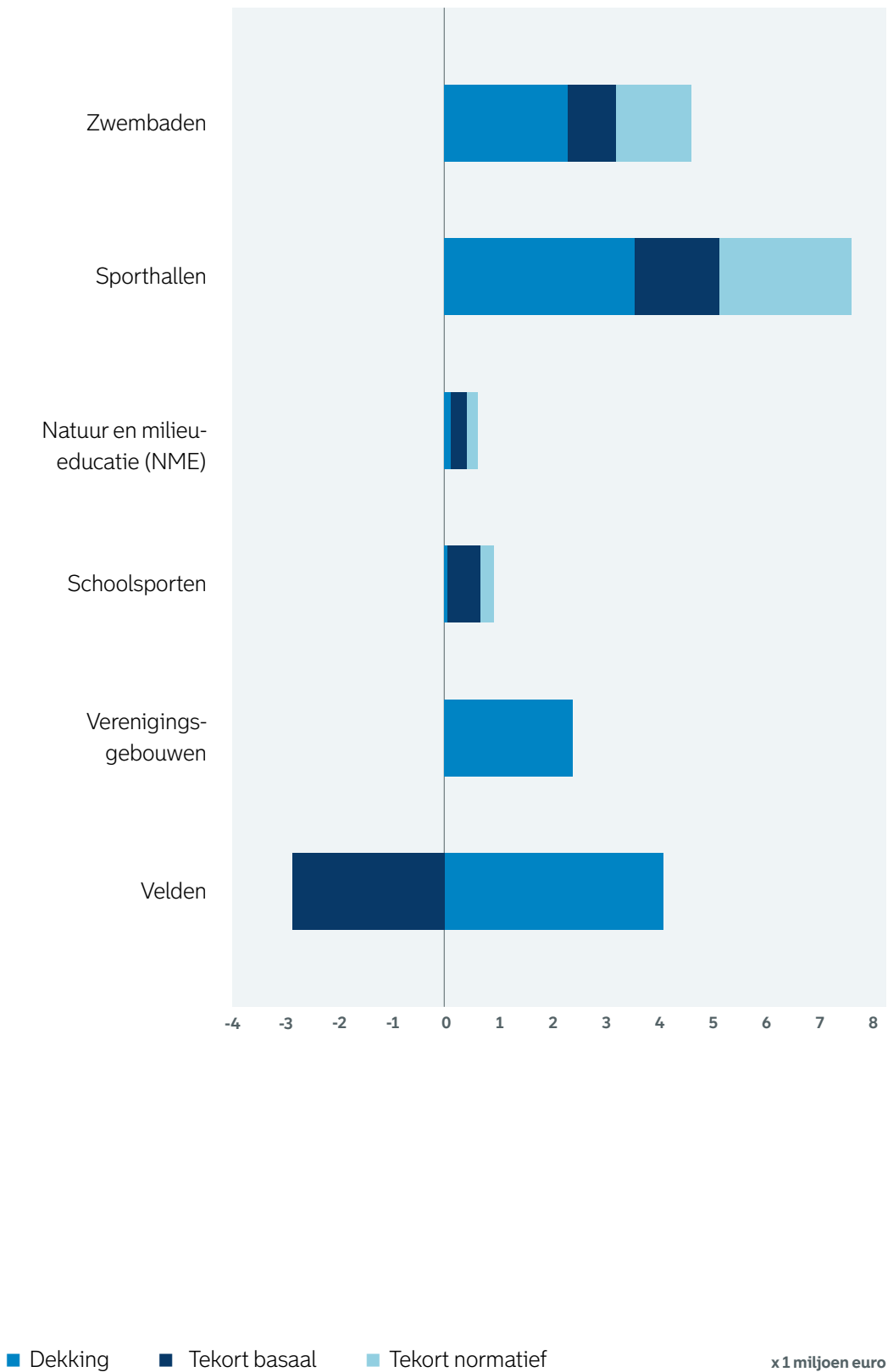


Sport en recreatie

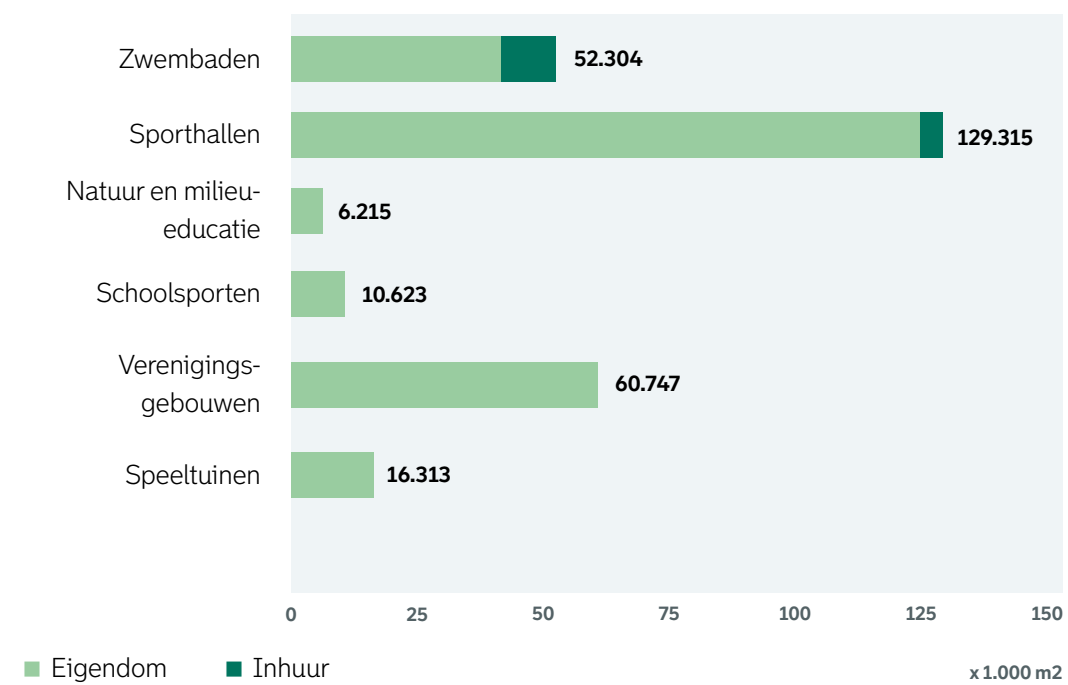
De Sport- en recreatieportefeuille bestaat uit diverse binnen- en buitensportaccommodaties tot aan topsportvoorzieningen als de Willem-Alexander roeibaan, het Topsportcentrum Rotterdam en de hoogwaardige Sportcampus. Ongeveer een derde van de sporters maakt gebruik van het gemeentelijk aanbod aan sportvoorzieningen. In Rotterdam is een krap evenwicht tussen vraag en aanbod. Voor verenigingssporten (binnen en buiten) is op een aantal locaties in het competitie seizoen een tekort, maar zijn buiten het seizoen locaties onbenut. Ook verschilt de bezetting naar type sport. De negatieve waarde bij het tekort aan kapitaallasten voor de velden wordt veroorzaakt doordat de investering volledig is geactiveerd van sportvelden, maar bij de vervanging is de gemeente enkel verantwoordelijk voor de ondergrond. Hierdoor ontstaat er vrijval.



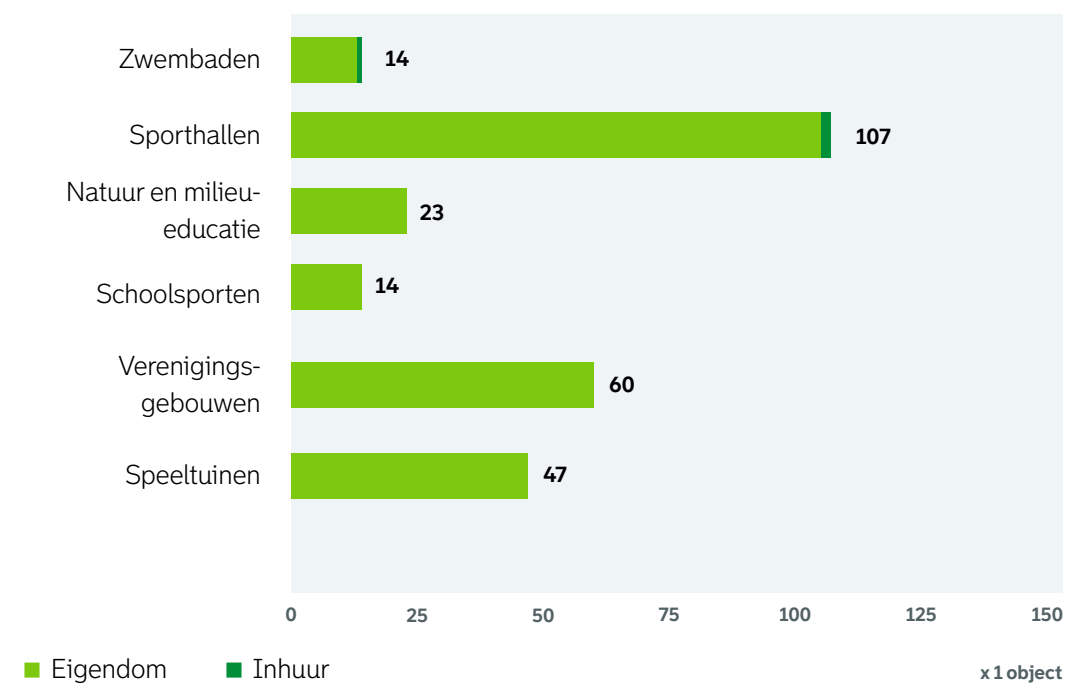
Tekort Kapitaallast



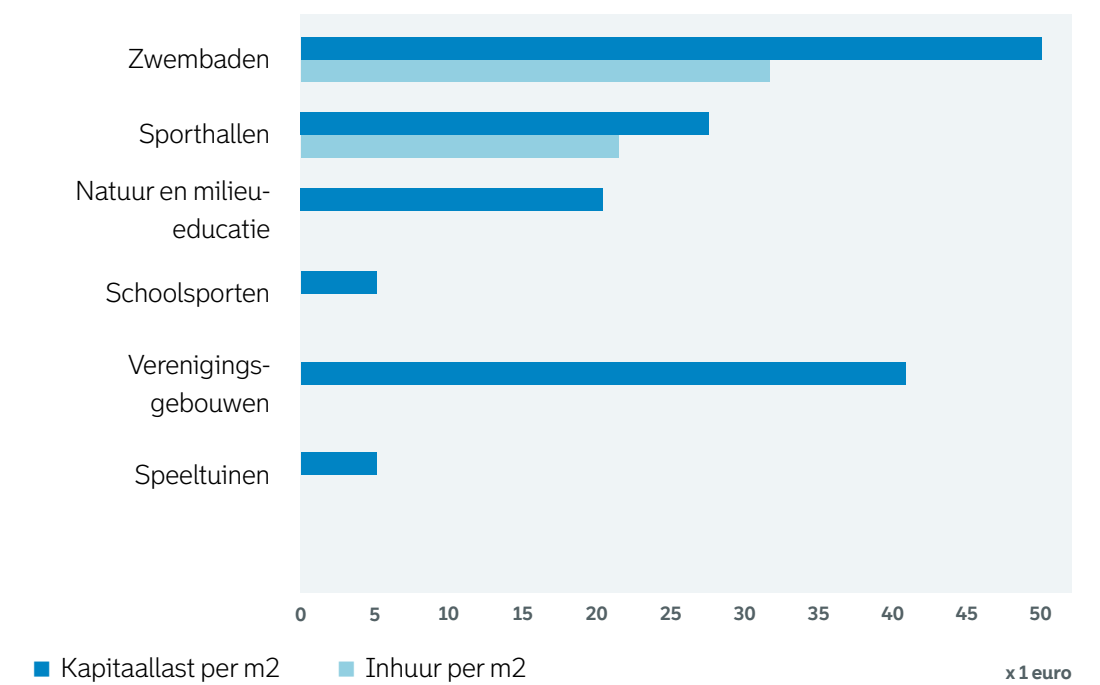
Oppervlakte



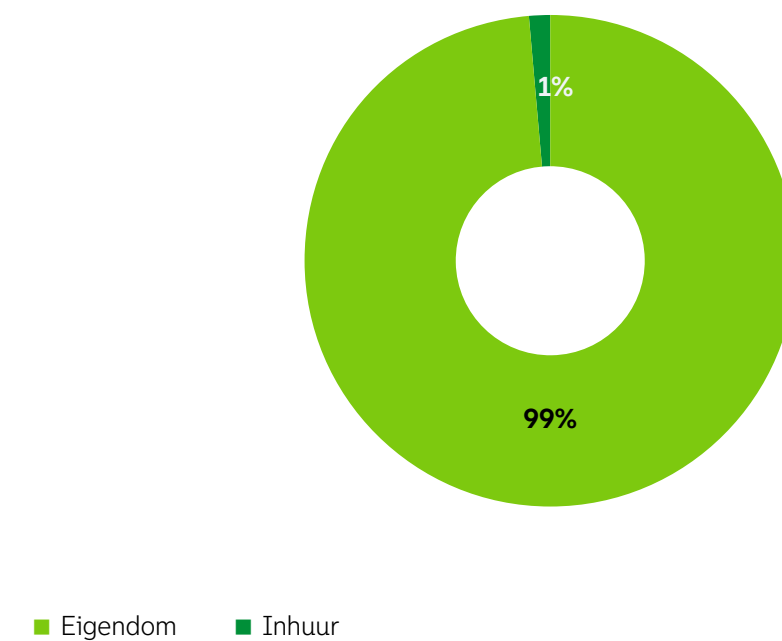
Aantal objecten



Oppervlaktekosten



Totaal aantal objecten

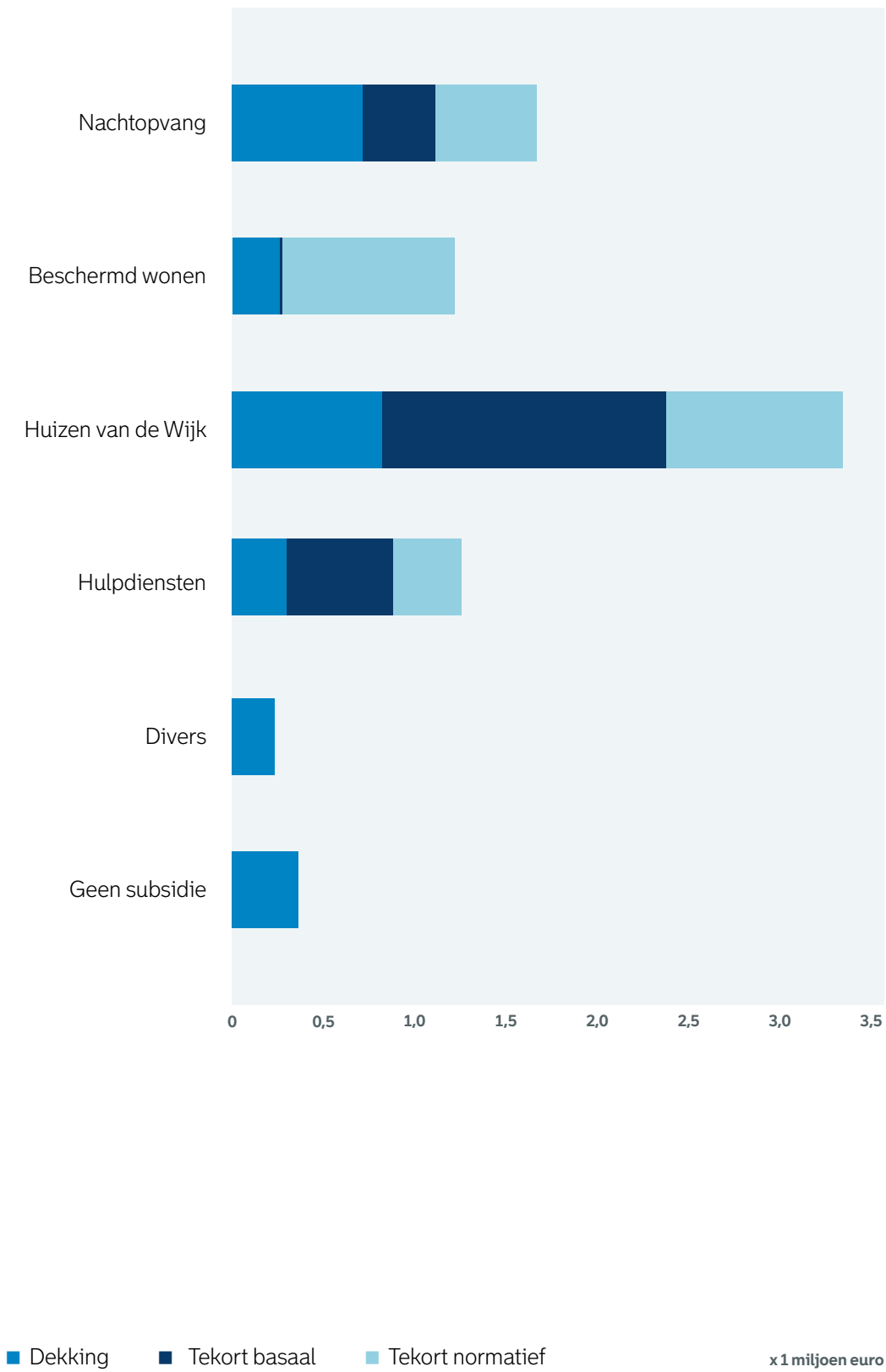


Welzijn en zorg

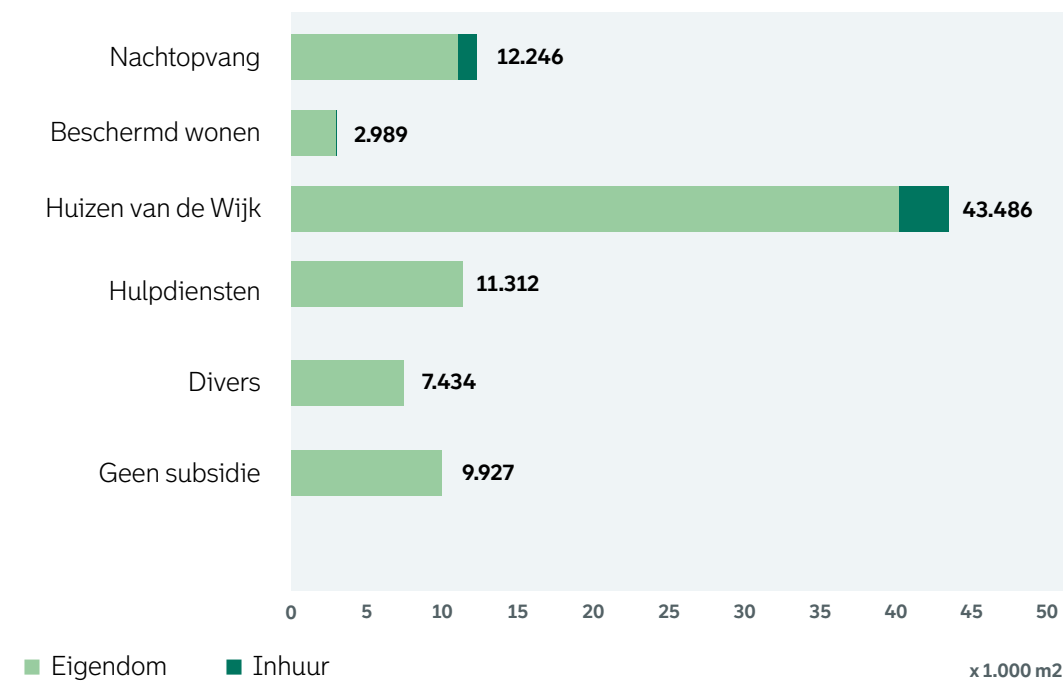
Welzijnsactiviteiten vinden plaats in diverse soorten vastgoed, zoals Huizen van de Wijk, huiskamers van de wijk, scholen, multifunctionele centra en verzorgingscentra. Hierbij is een centrale rol weggelegd voor de Huizen van de Wijk. De vraag naar locaties voor zorg, en voor initiatieven/activiteiten buiten de reguliere Huizen van de Wijk, neemt toe. De gemeente is echter voor maar een deel van het zorgveld de opdrachtgevende partij. Daarbij is de gemeente Rotterdam volgens de zoneringskaart opgedeeld in buurten waar wel en waar niet meer zorglocaties voor bijzondere doelgroepen mogen komen.



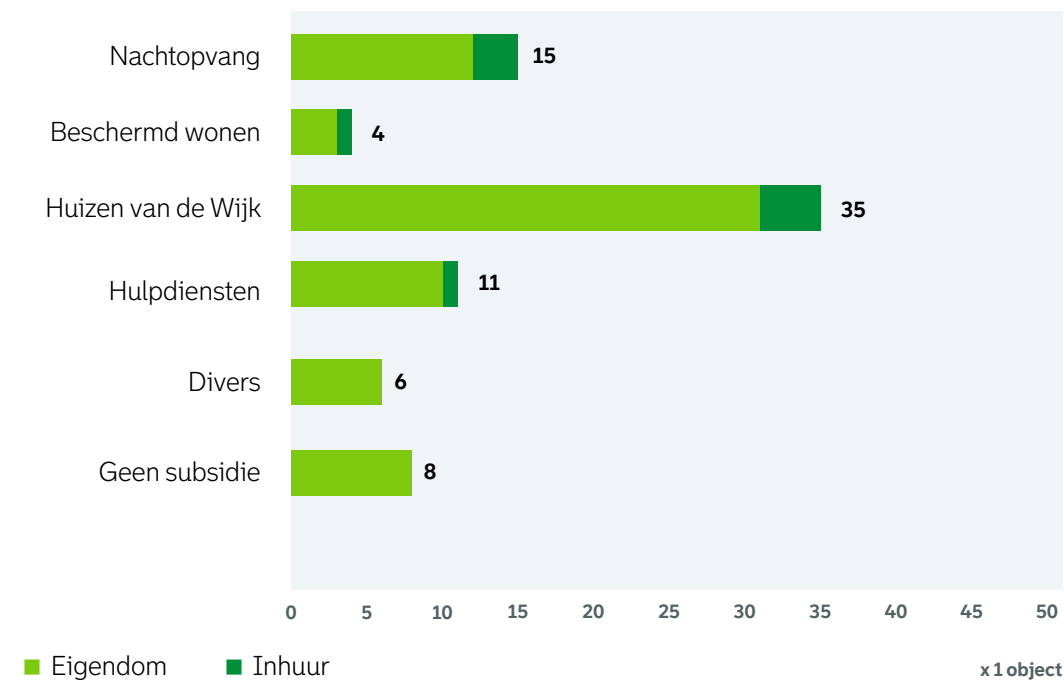
Tekort Kapitaallast



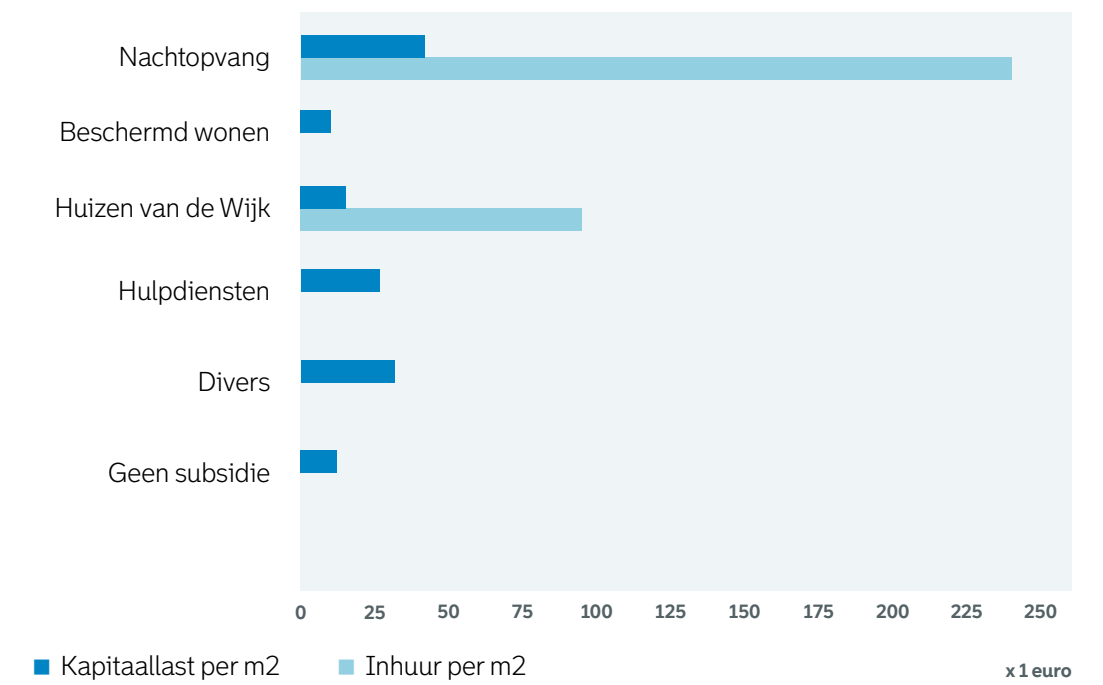
Oppervlakte



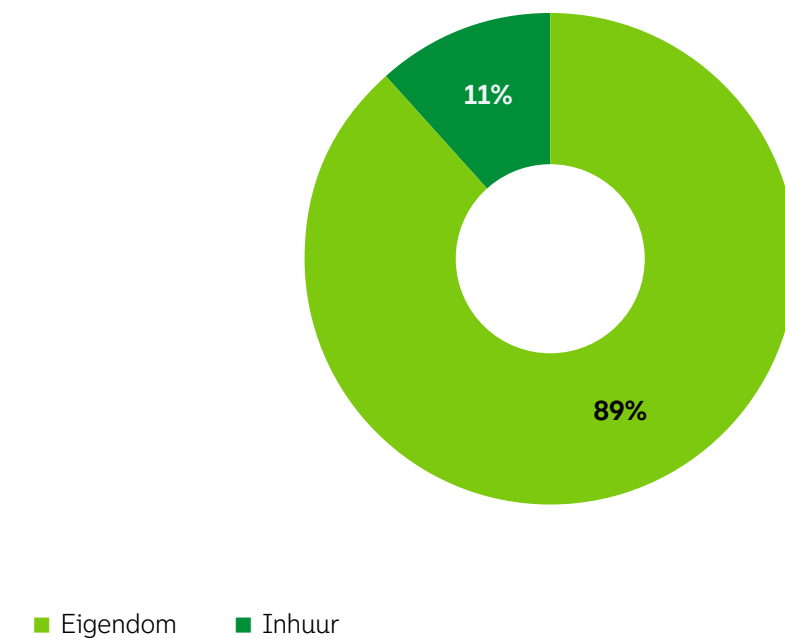
Aantal objecten



Oppervlaktekosten



Totaal aantal objecten

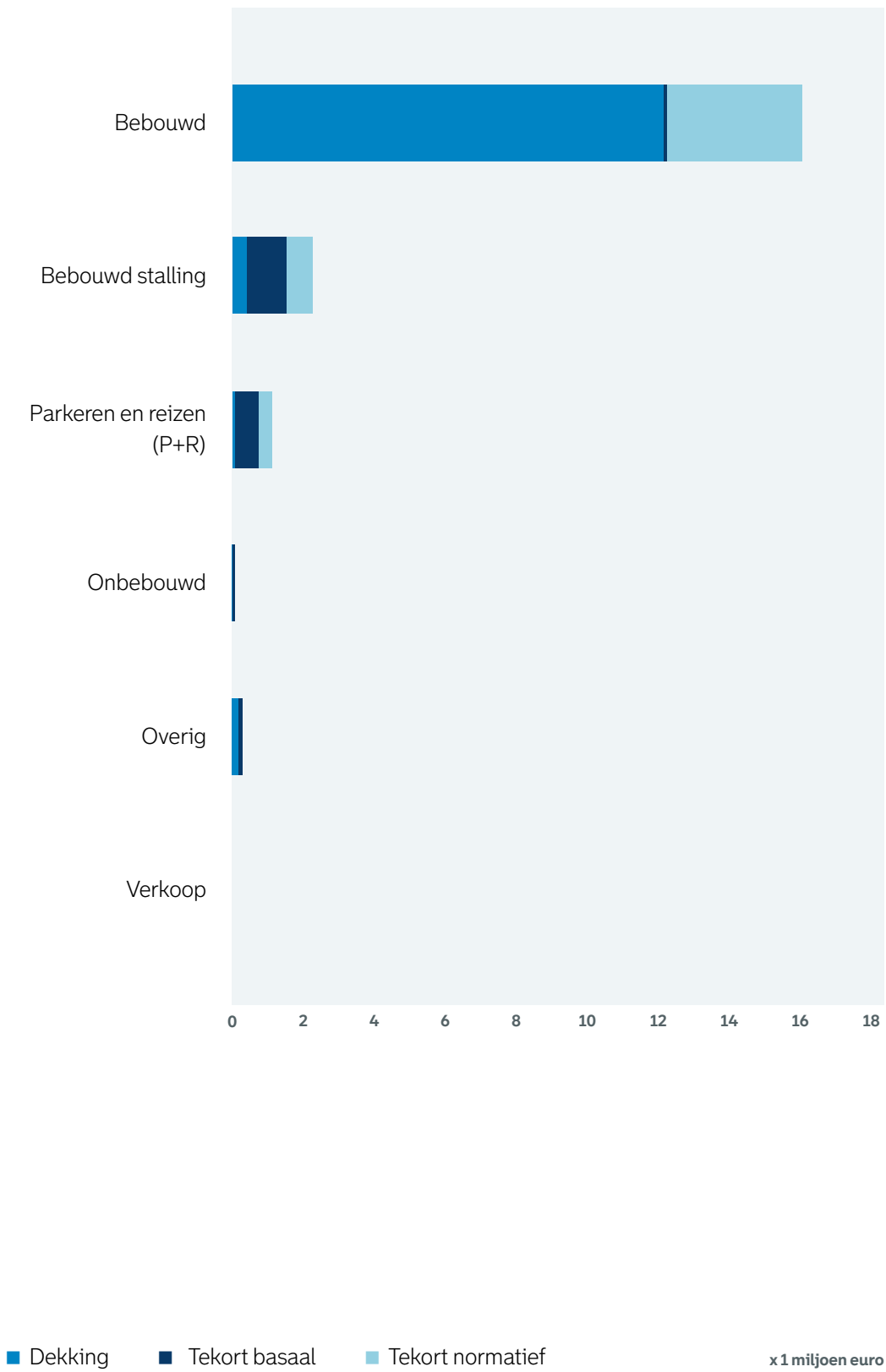


Parkeren

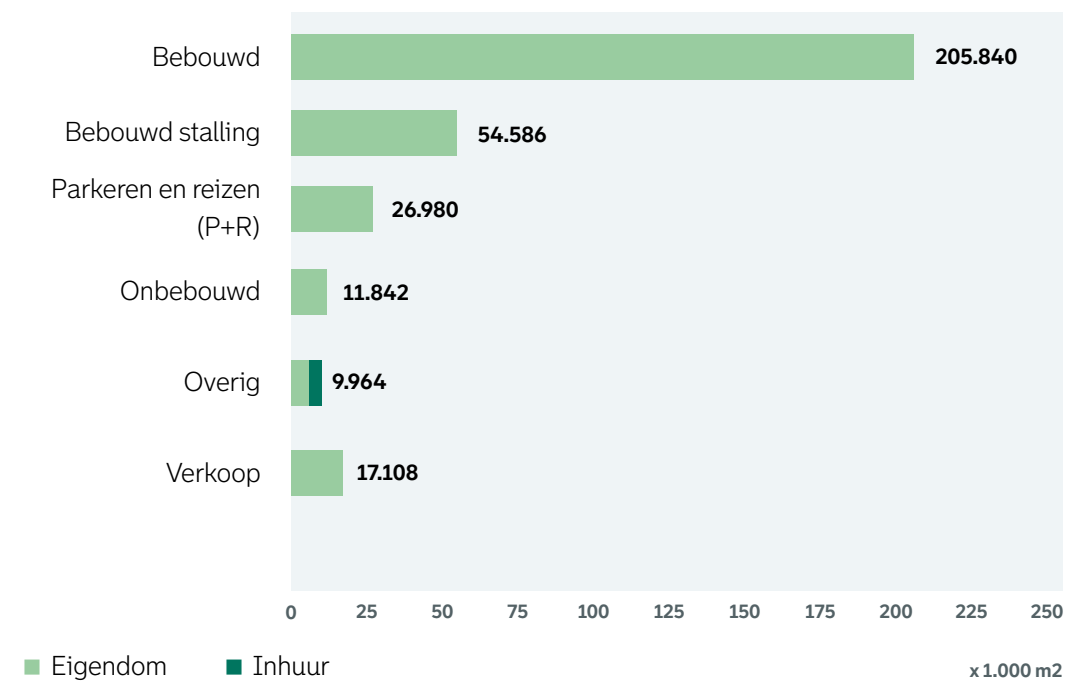
De gemeente heeft parkeervoorzieningen om bij te dragen aan de beleidsdoelstellingen voor mobiliteit. Dit zijn behoud van goede en betaalbare bereikbaarheid (met name P+R en P+W), bijdrage aan de gewenste verschuiving van parkeren op straat naar parkeren in parkeergarages en op P+R-voorzieningen, behoud van betaalbaar bewonersparkeren in het kader van (verdichtende) gebiedsontwikkelingen dan wel invoeren betaald parkeren en behoud van in parkeervastgoed opgeloste parkeernormen ter voorkoming van uitgifte van parkeervergunningen en ten slotte mogelijk maken dat (verdichtende) gebiedsontwikkelingen voldoen aan de parkeernormen (ofwel ter voorkoming van niet haalbaar zijn van bouwprojecten vanwege de bijbehorende parkeernormen).



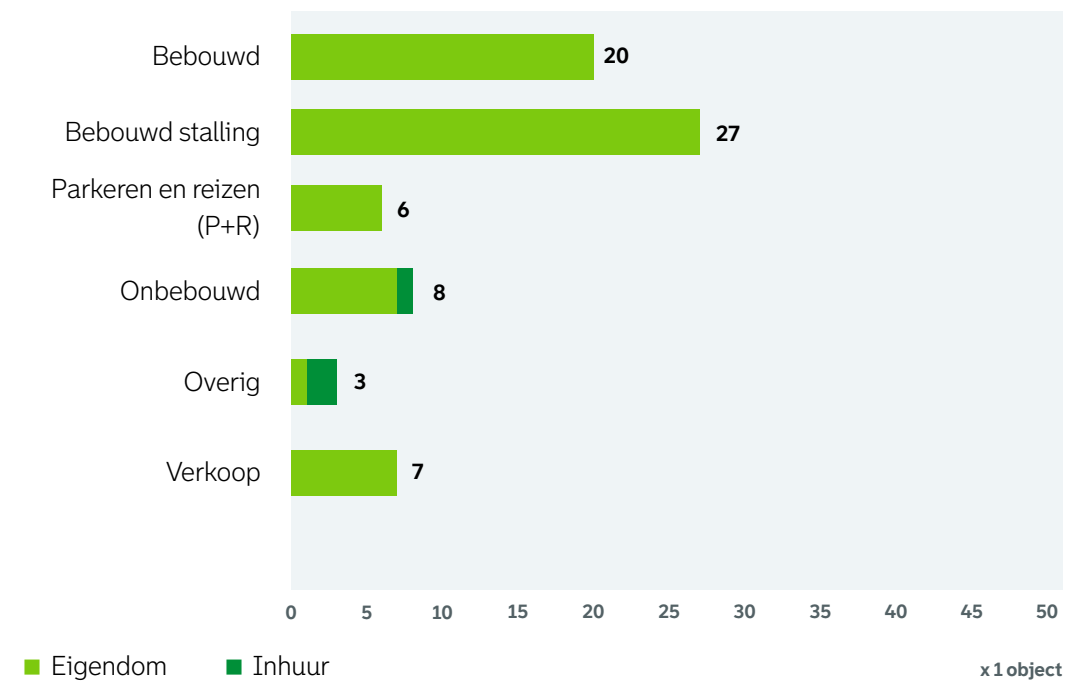
Tekort Kapitaallast



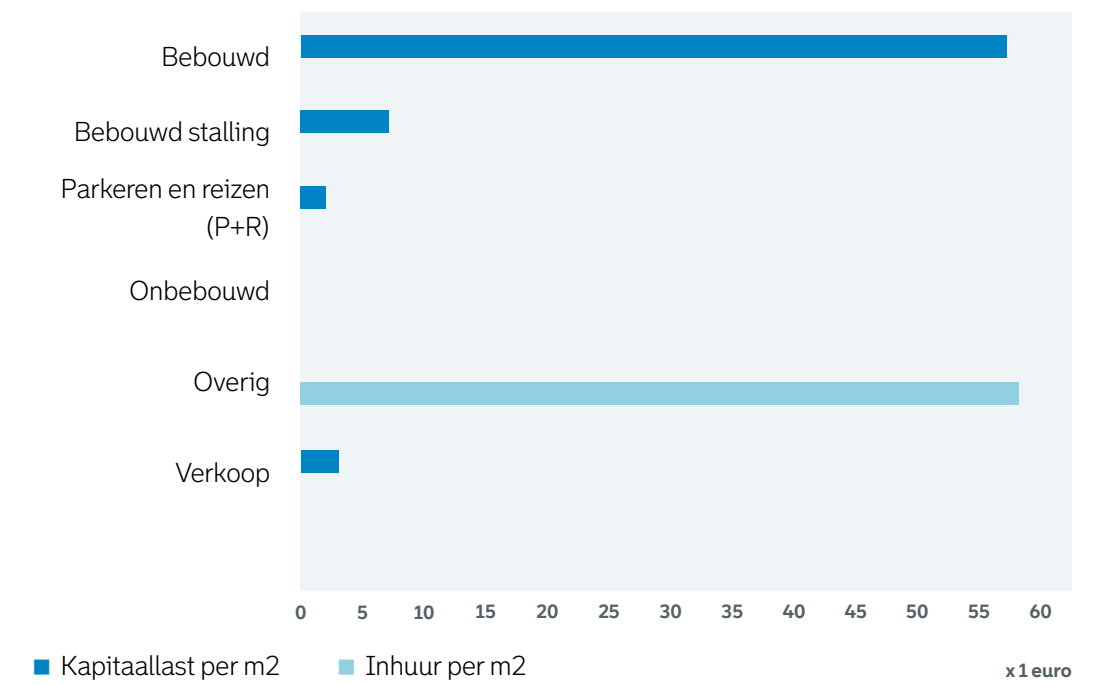
Oppervlakte



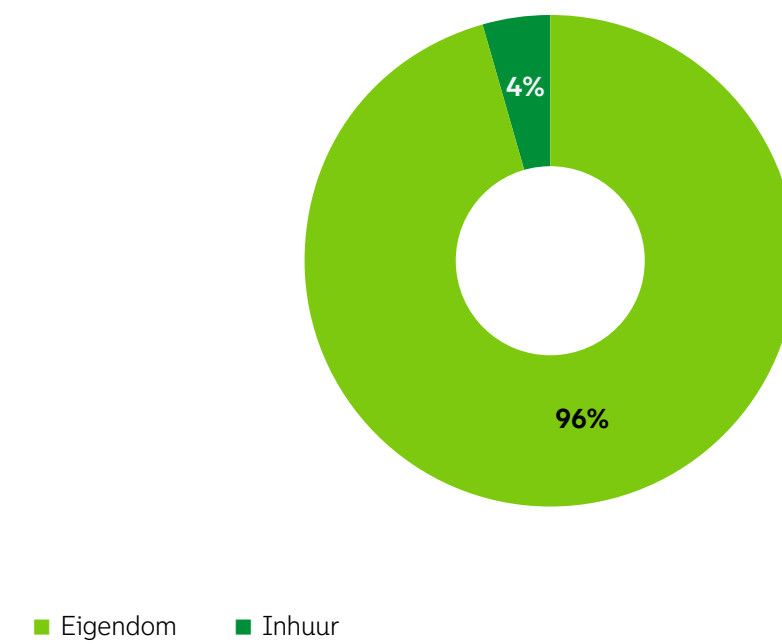
Aantal objecten



Oppervlaktekosten



Totaal aantal objecten

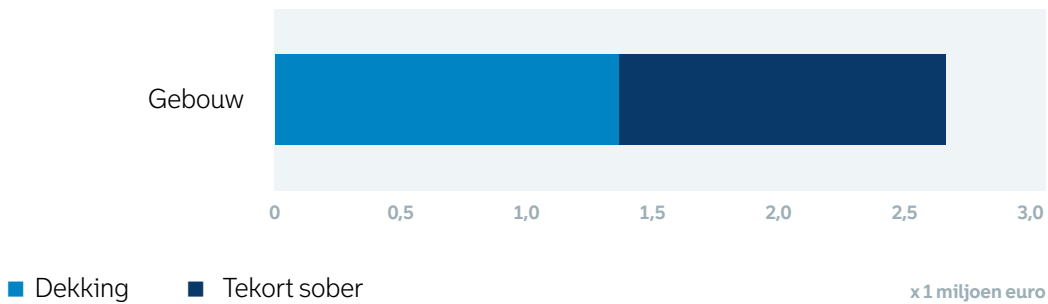


Strategisch

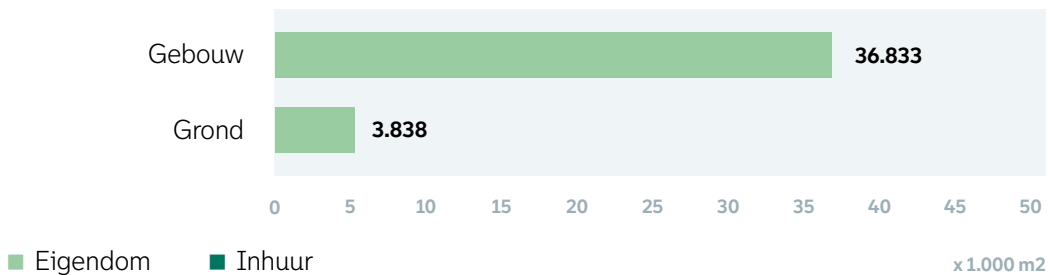
De strategische portefeuille is onderdeel van de commerciële vastgoedportefeuille. Voorbeelden van objecten in de commerciële portefeuille zijn: woningen, horecapanden, winkels, bedrijfsruimtes, kantoren, kinderdagverblijven, commerciële sportaccommodaties (fitnesscentra), brandstofverkooppunten en reclame(-zuilen). Uiteindelijk is de bedoeling om alleen de brandstofverkooppunten en reclame te behouden, samen met een kleine strategische portefeuille met objecten die een directe of indirect beleidsdoelstelling hebben die om strategische redenen niet kunnen worden afgestoten. De overige objecten worden verkocht. In het onderzoek is alleen de strategische portefeuille meegenomen, waarbij de huidige dekking bestaat uit de verhuur. De strategische objecten bestaan uit een aantal objecten waar de gemeente positie wenst te houden. Dit kan zijn vanuit de positie in de stad (Maassilo), maar voornamelijk door de aansluiting met infrastructuur (ruimtes onder Willemsbrug en Erasmusbrug). Er is een sober bedrag opgenomen ter vervanging.



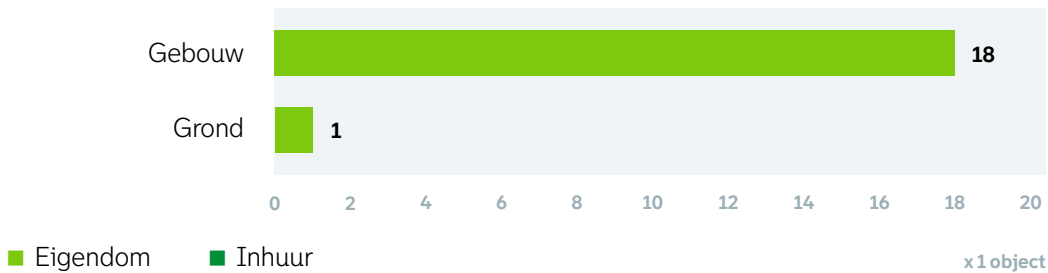
Noodzakelijke kapitaallast



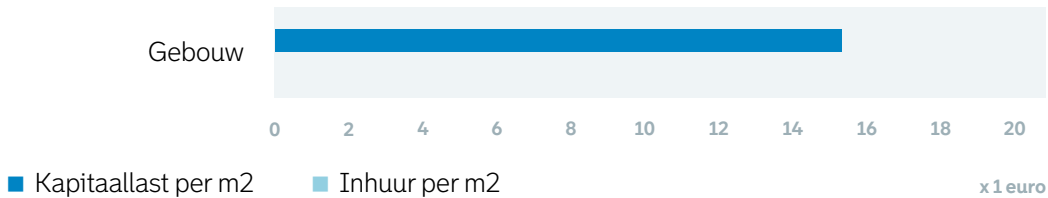
Oppervlakte



Aantal objecten



Oppervlaktekosten



B

Bijlagen

1. Ruimte voor sociale voorzieningen – bouwen voor de samenleving
2. Afschrijftermijnen en restwaarde van maatschappelijk vastgoed
3. Benchmark maatschappelijke vastgoedportefeuille Gemeente Rotterdam
4. Stichtingskosten maatschappelijk vastgoed

www.rotterdam.nl
