

Afschrijfwijze.



Bouwstenen – september 2025



Gemeente
Rotterdam

Aanleiding



Aanleiding

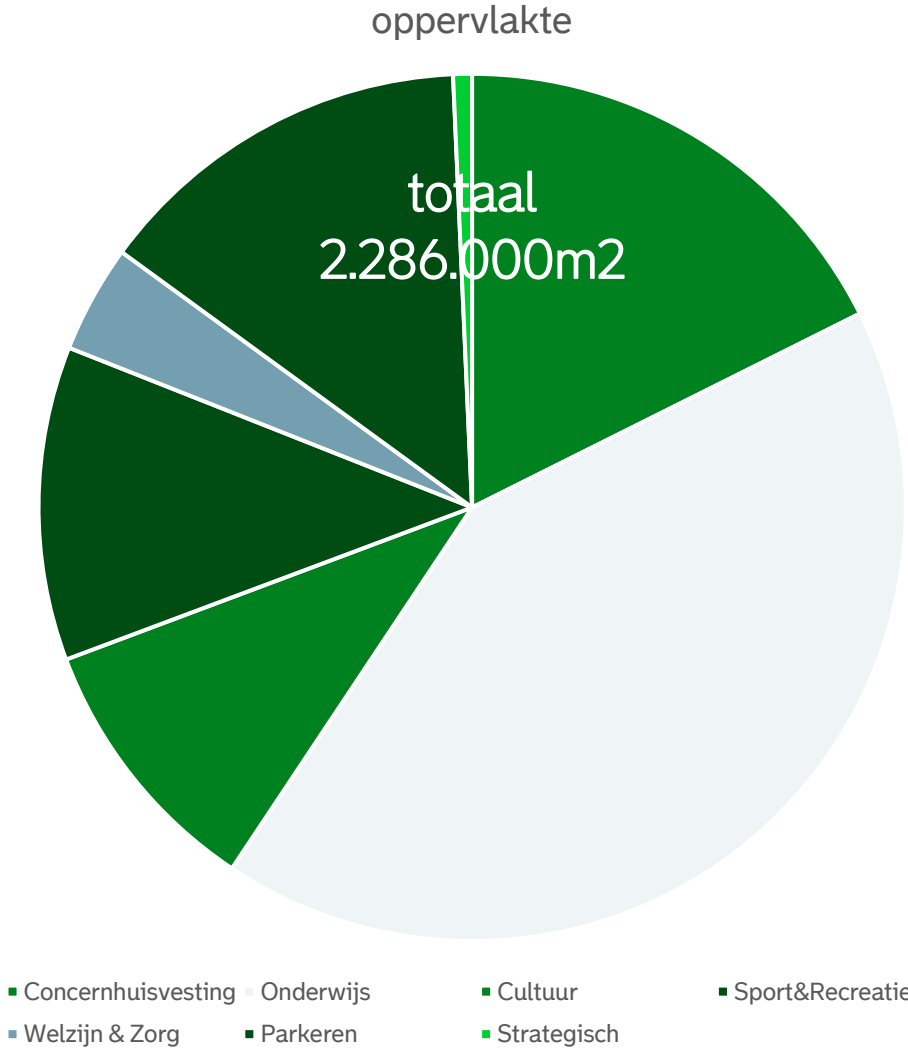
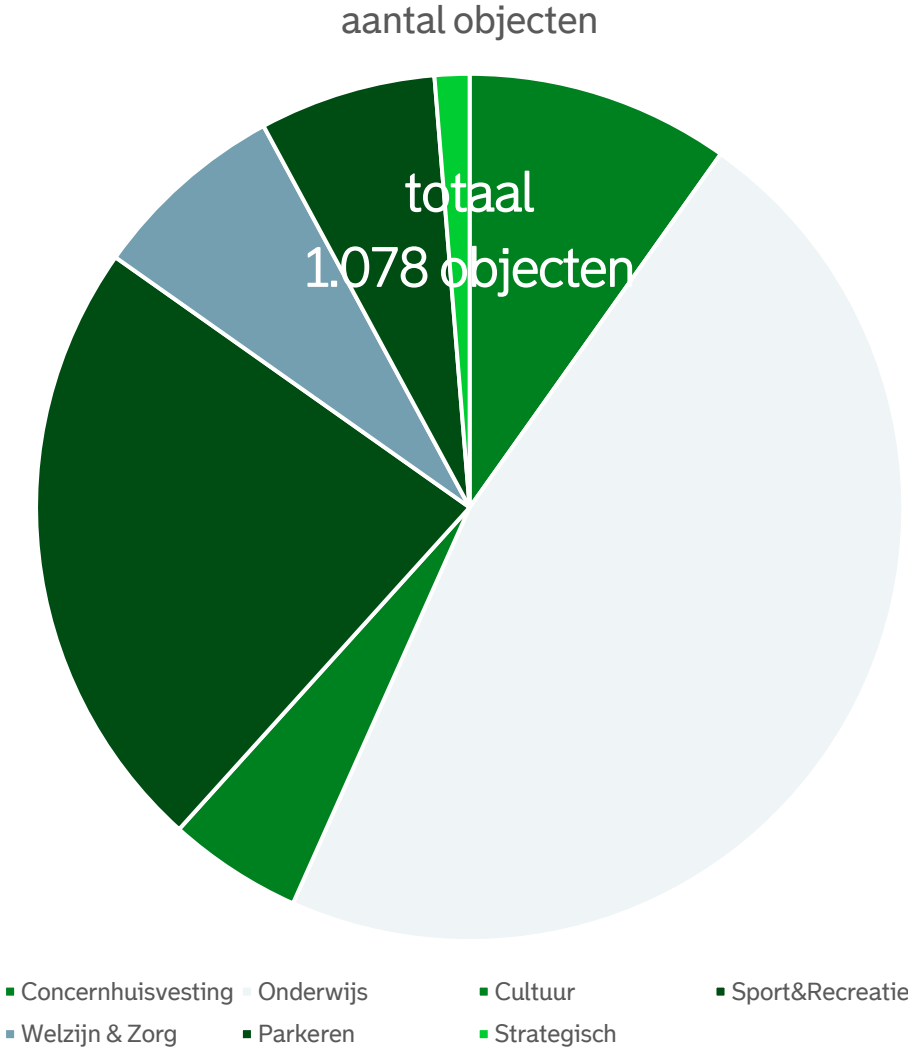
Naast de grotere objecten die veel in de media zijn, bestaat het gebouwenbestand uit veel kleine objecten in de hele stad.



Evolution of the Mobile Phone



Scope



Scope

De gebouwenvoorraad bestaat grotendeels uit gebouwen uit wederopbouw tot oliecrisis.



< 1940

Monument - behoud

Investerings voor 40 jaar



> 1993 < 2003

Beperkte verduurzaming

20 jaarsaanpak



> 1940 < 1980

Vervanging / Behoud casco

Investerings voor 40 jaar



> 2003

Exploitatie /

Geen ingreep



> 1980 < 1993

Vervanging / Behoud casco

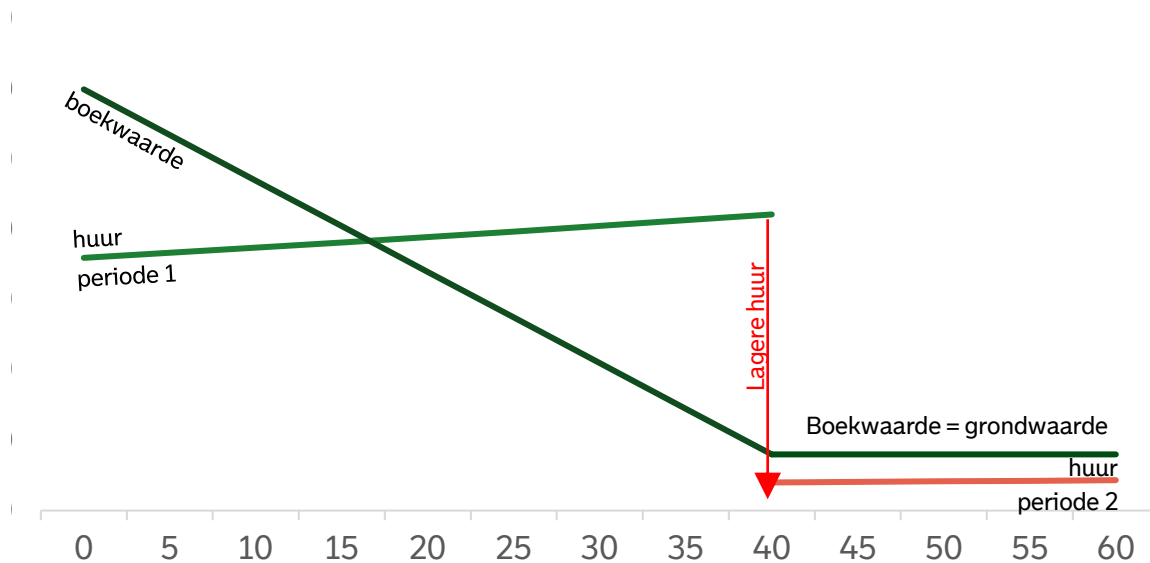
Investerings voor 40 jaar

■ voor 1940
■ 1940-1980
■ 1980-1993
■ 1993-2003
■ >2003



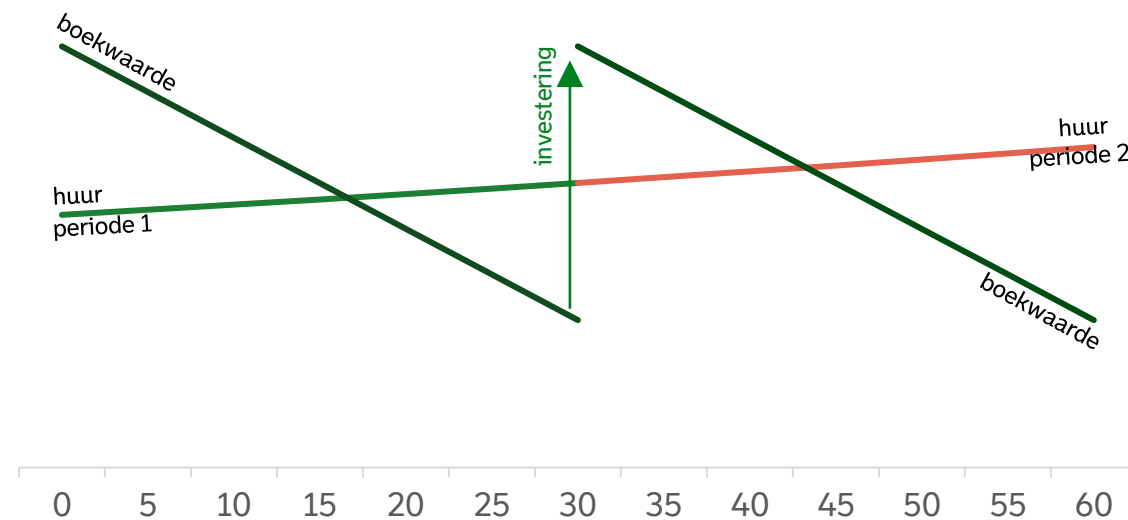
Scope

Aanleiding voor de vernieuwing van het investeringsbeleid om tijdig en structureel te kunnen investeren in het vervangen, renoveren of restaureren van het gemeentelijke (vastgoed) bezit.



Door de verouderde voorraad zijn er beperkte kapitaallasten aanwezig.

Hierdoor is er geen dekking voor een structurele vernieuwing.



Er wordt gestreefd naar een ideaalcomplex. De totale afschrijvingen van de vastgoedportefeuille is hierbij gelijk aan de jaarlijkse investeringen in de vastgoedportefeuille.

Onderzoek

Toekomstbestendig bouwen

- gebouwkwaliteit
 - robuustheid
 - beeldkwaliteit
- adaptief vermogen
 - alternatief gebruik
 - uitbreidbaarheid

Circulair bouwen

- demontabel

Onderzoek

Toekomstbestendig bouwen

- gebouwkwaliteit
- adaptief vermogen



Langere afschrijftermijn

Circulair bouwen

- demontabel



Restwaarde

Onderzoek

Toekomstbestendig bouwen

- gebouwkwaliteit
- adaptief vermogen



Langere afschrijftermijn

Criterium:

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

deel specifieke gebouwlevensduur

berekening van de theoretische afschrijfduur

Circulair bouwen

- demontabel



Restwaarde

Criterium:

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

berekening losmaakbaarheidsindex

Onderzoek

MPG – Milieuprestatie berekening Gebouwen

De standaard in onderbouwing van milieu impact voor gebouwen, voor woonfuncties inmiddels verplicht bij indiening omgevingsvergunning.

Toekomstbestendig bouwen

Matrix: UTILITAIRE FUNCTIE		per niveau een verdeling van 100%		'overall'
Kenmerk	hoofdkenmerk	kenmerk	subkenmerk	weegfactor
Gebouwkwaliteit	50%			50%
Robuustheid		50%		25%
Robuuste uitvoering			70%	18%
Toekomstbestendige constructies			30%	8%
Identiteit		50%		25%
Beeldkwaliteit			50%	13%
Landmark			50%	13%
Adaptief vermogen	50%			50%
Gebouwvolume		30%		15%
Uitbreidbaarheid			50%	8%
Afstootbaarheid			40%	6%
Verplaatsbaarheid			10%	2%
Indeling binnen volume		40%		20%
Herverkavelbaarheid			50%	10%
Herindeelbaarheid (binnen unit)			50%	10%
Voorzieningen		30%		15%
Aanpasbaarheid technische kwaliteit			50%	8%
Uitbreidbaarheid voorzieningen			50%	8%

Circulair bouwen



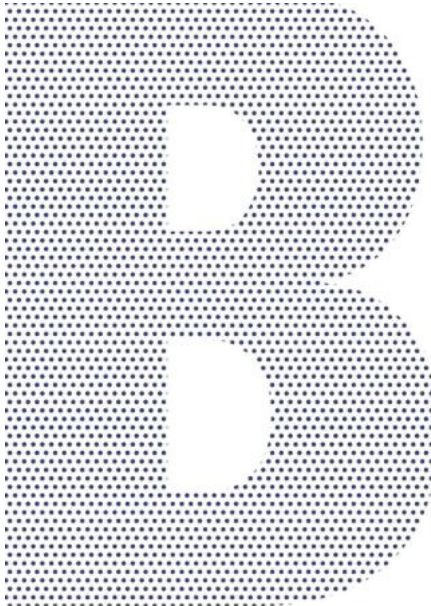
Onderzoek

Toekomstbestendig bouwen

Onderzoek
Specifieke
levensduur van
gebouwen.



Circulair bouwen



**Afschrijvings-
methodiek**

projectnummer
23RRC167-00

project
Afschrijvings-methodiek

plaats
Rotterdam

opdrachtgever
Gemeente Rotterdam

opsteller
Ruben Hodos

fase
haalbaarheids-fase

versie
V2.1

datum
4-3-2024

definitief

BREMEN
BOUWADVISEURS

B

Kantoor Heerlen
Maarslaete
Paralelweg 2B
6411 ND Heerlen
045 571 29 39

Kantoor Rotterdam
Het Blauwe Huis
Mariniersweg 151V
3011 NK Rotterdam
010 750 35 85

Onderzoek



Toekomstbestendig bouwen

Huidige uitvoering 55 jaar

Met ingreep was > 60 jaar haalbaar:

- Extra verdiepingshoogte
- Demontabele vloerdelen
- HSB binnenwanden
- Overdimensionering vloeren



Huidige uitvoering 55 jaar

Met ingreep was > 60 jaar haalbaar:

- Demontabele vloerdelen
- Prefab metselwerkwerk
- HSB binnenwanden
- Overdimensionering vloeren



Huidige uitvoering 68 jaar

Circulair bouwen

Huidige uitvoering <45%

Met ingreep was > 45% haalbaar:

- Houtconstructie (restwaarde 24%), of
- Staalconstructie met demontabele vloer (r'waarde 22%)

Huidige uitvoering <45%

Met ingreep was > 45% haalbaar:

- Houtconstructie (restwaarde 23%), of
- Staalconstructie met demontabele vloer (r'waarde 22%)

Huidige uitvoering <45%

Door betonnen zwembad is Li 45% niet haalbaar

Onderzoek

Hoogwaardige renovatie gelijk stellen met afschrijving van nieuwbouw.

Indien gebouw ten aanzien van gebruik en techniek op nieuwbouwniveau is.

In huidige verordening staat dat renovatie over maximaal 20 jaar afgeschreven kan worden



Gevolgen

Toekomstbestendig bouwen

- gebouwkwaliteit
- adaptief vermogen



Langere afschrijftermijn

Uitkomst:

*50 jaar afschrijving (ipv 40),
mits de theoretische levensduur
minimaal 60 jaar is*

Circulair bouwen

- demontabel



Restwaarde

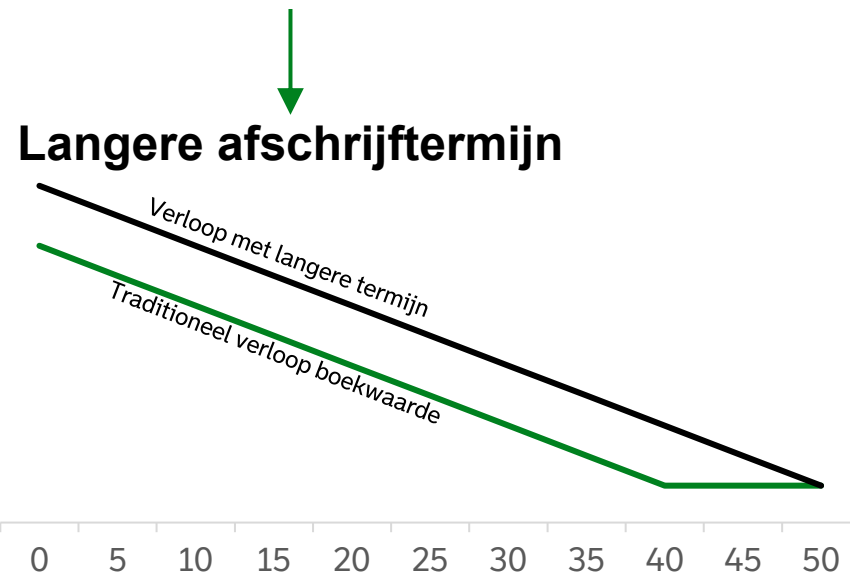
Uitkomst:

*10% restwaarde (ipv 0),
mits de Losmaakbaarheidsindex
minimaal 45% is*

Gevolgen

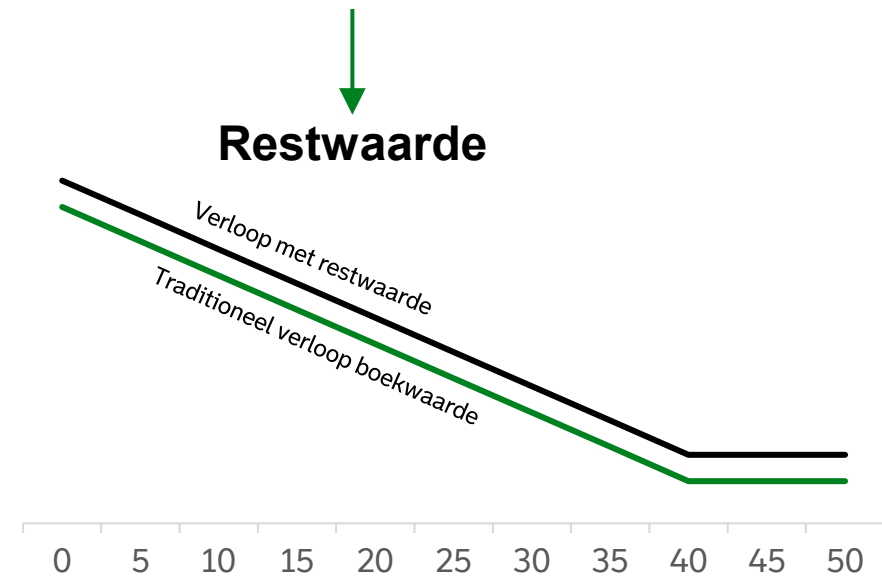
Toekomstbestendig bouwen

- gebouwkwaliteit
- adaptief vermogen



Circulair bouwen

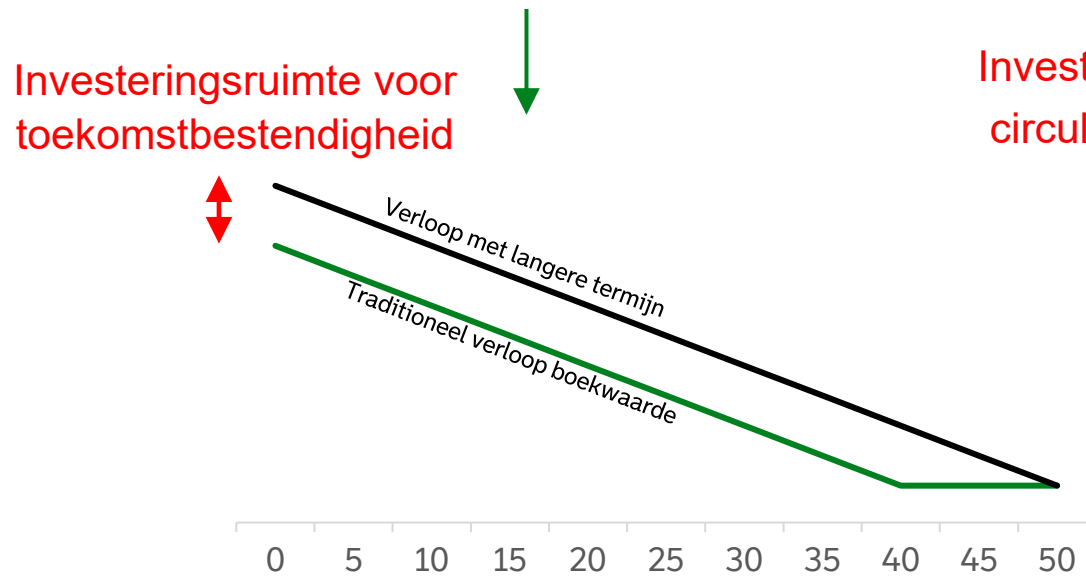
- demontabel



Gevolgen

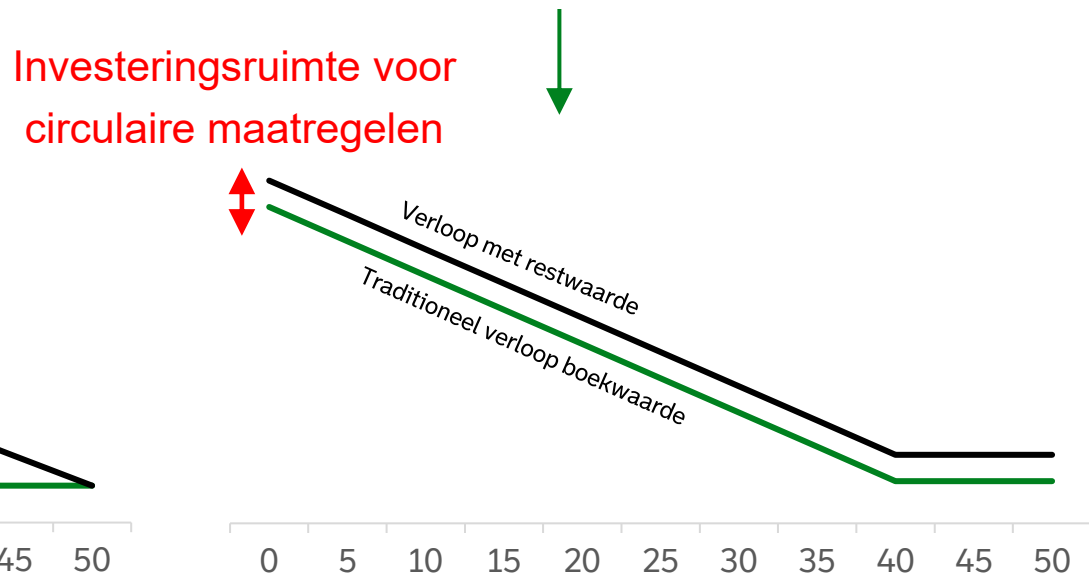
Toekomstbestendig bouwen

- gebouwkwaliteit
- adaptief vermogen



Circulair bouwen

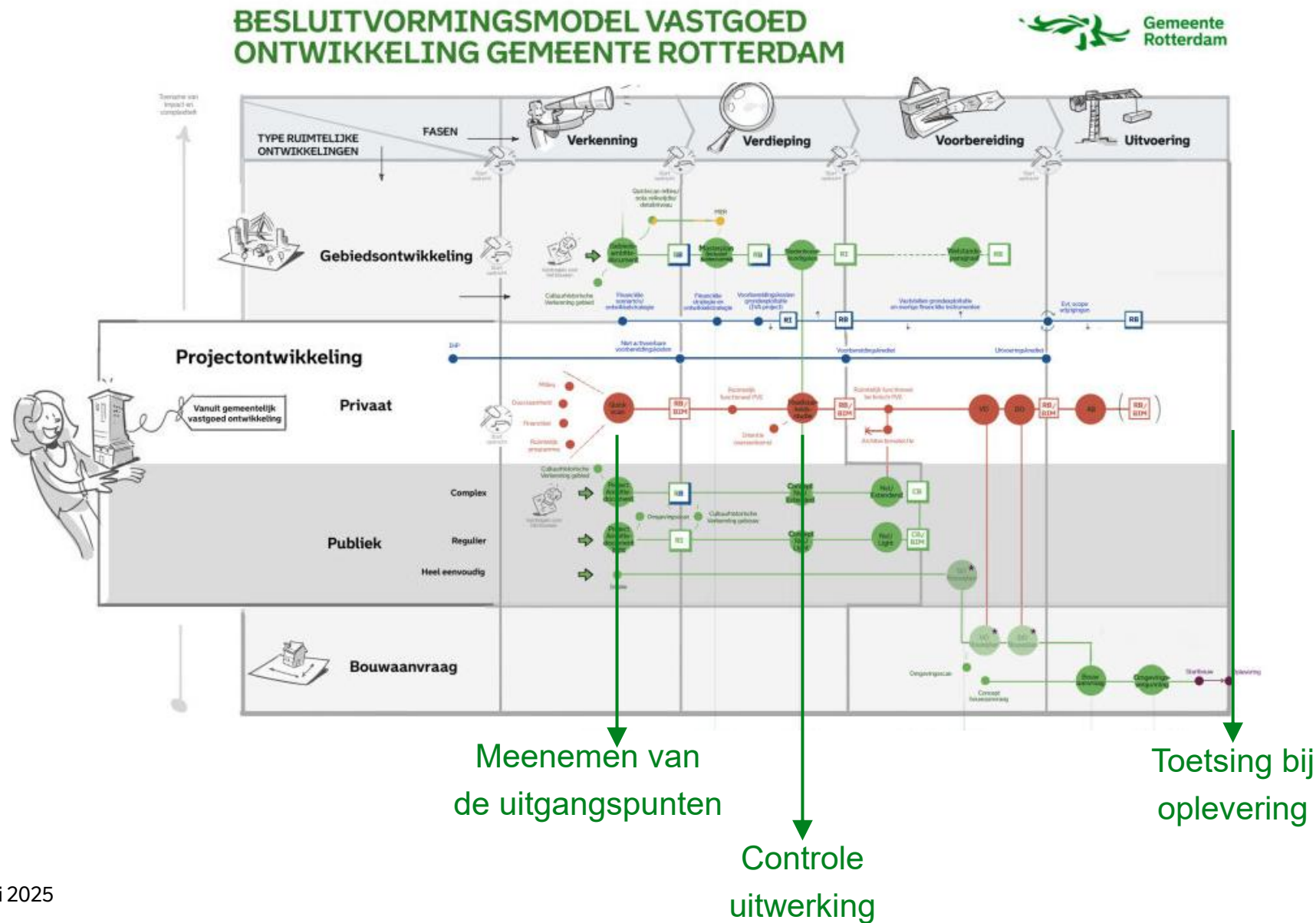
- demontabel



Gevolgen

	Losmaakbaarheidsindex <45%	Losmaakbaarheidsindex =>45%
Afschrijftermijn <60 jaar	Restwaarde 0%, Afschrijftermijn 40 jaar	Restwaarde 10%, Afschrijftermijn 40 jaar
Afschrijftermijn =>60 jaar	Restwaarde 0%, Afschrijftermijn 50 jaar	Restwaarde 10%, Afschrijftermijn 50 jaar

Implementatie



Implementatie

Check op toekomstbestendigheid van de 15 projecten die na 2021 zijn opgeleverd,

- Oudere projecten niet, doordat in 2021 de bouwregelgeving tav verduurzaming is aangepast
- Niet op losmaakbaarheid, doordat dit een structureel andere bouwwijze vergt

ADRES	NAAM
SMEETSLANDESEWEG 11-15	LMO/ZWERVERS GEBOUW - SPORTVOORZ.
SCHERE 47	NIEUWBOUW HPC ZUIDWIJK
JAN STEENSTRAAT 30	ALBERT SCHWEITZERSCHOOL
NANSENPLAATS 4,	FRIDTJOF NANSENSCHOOL
HEINDIJK 20	KC IJSSELMONDE
JAFFAHOF 75	NIEUWBOUW ARENTSCHOOL
LEUVEHAVENPAVILJOEN	LEUVEHAVENPAVILJOEN
HEIJPLAAT, Karimunstraat 50	VERV. NIEUWBOUW GYMZAAL
Noorderhelling 62	P&R-GARAGE VOOR 500 PARKEERPLAATSEN
CATULLUSWEG 440,	BASISSCHOOL HET OPEN VENSTER
JACOMINASTRAAT 64,	LEEUWENKUIL
Dordtsestraatweg 472	RECON
Schiedamseweg 282	SHRI Saraswati
Sportcentrum feijenoord	Laan op Zuid 1055
dierenasiel	Abraham van Stolkweg 33

Implementatie

Gevolgen projecten in ontwikkeling

Aantal projecten per beleidsveld en fase

	Nog op te starten	Initiatief	Vorbereiding	Ontwerp	Uitvoering
Concernhuisvesting	0	3	5	8	8
Kunst & Cultuur	0	1	3	5	2
Onderwijshuisvesting	0	29	17	26	18
Parkeren	0	1	1	2	2
Sport & Recreatie	0	10	9	5	0
Welzijn	0	0	0	2	0
Zorg	0	0	3	4	0

Meenemen van de uitgangspunten
(toekomstbestendigheid
en circulaire bouwwijze)

Toets bij oplevering
(toekomstbestendigheid
en circulaire bouwwijze)

Bedankt
voor uw aandacht.



Gemeente
Rotterdam