

Presentatie Netwerk Chefs Vastgoed

29 september 2023



Gemeente Rotterdam ontwikkelt, beheert en onderhoudt maatschappelijk vastgoed.



**Gemeente
Rotterdam**

Wie zijn wij.

De afdeling Vastgoed ontwikkelt, beheert en onderhoudt maatschappelijk vastgoed dat de gemeente nodig heeft voor de realisatie van haar beleid. Objecten die niet (meer) nodig zijn voor dit doel, worden verkocht.

Wij hebben zo'n 3.000 objecten in bezit. Dat zijn maatschappelijke objecten zoals schoolgebouwen, parkeergarages, sportaccommodaties, gebouwen voor cultuur, zorg en welzijn. Maar ook commerciële objecten als woningen, jachthavens, percelen grond en water, kantoren en bedrijfshuisvesting maken deel uit van het gemeentelijke vastgoedbezit. De commerciële objecten worden in principe komende jaren verkocht.

Gemeentelijk vastgoed draagt bij aan de toekomst van de stad en zorgt ervoor dat Rotterdammers kunnen leren, werken, sporten en recreëren.

Missie en taken.

In 2050 beheren wij een volledig duurzame en betaalbare vastgoedportefeuille die aansluit bij de behoeften van onze gebruikers en de inwoners van Rotterdam.

Kerntaken:

- Beheren
- Ontwikkelen

Gouden regels Vastgoed.

1. Vastgoed is geen doel maar een middel
2. We verkopen geen vastgoed dat inzetbaar is voor (toekomstige) ontwikkelingen
3. Vastgoed wordt efficiënt en effectief beheerd
4. We maken integrale en toekomstbestendige vastgoedkeuzes
5. De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid waar andere partijen ontbreken...
6. Beleidsdirecties zijn verantwoordelijk voor maatschappelijk vastgoed
7. De afdeling Vastgoed vraagt kostendekkende huren
8. De afdeling Vastgoed zorgt voor betrouwbare, toegankelijke en volledige vastgoedinformatie

De teams.

- Team Commercieel: grond, water, reclame, gebiedsontwikkeling, veiling brandstofverkooppunten, fonds vitale kernen, beheer niet- kernportefeuille, verkoop.
- Team Onderwijs, Sport & Recreatie
- Team Welzijn & Zorg, Kunst & Cultuur, Concernhuisvesting en Parkeren
- Team Bedrijfsvoering: onderhoud, FB/Administratie, AO/IC en P&C.
- Strategie
- Staf

Inzicht portefeuille-indeling.

Maatschappelijk vastgoed						niet kern
CHV	Cultuur	W&Z	Onderwijs	Sport & Recreatie	Parkeren	Strategisch
Kantoren	Stedelijke iconen	Nachtopvang	Primair O.	Sporthallen / zalen	Parkeergarage	Onderdeel van infrastructuur
Publiekslocatie (stadswinkels)	Theaters	Opvang	Voortgezet O.	Zwembaden	Stalingsgarage	Economisch belang
Kantoren met publieksfunctie	Musea	Huizen van de Wijk	Gymzalen	NME	P+R	
Wijklocatie gebiedsgericht	Kunst(ateliers)	Hulpdiensten	KDV	Kunstgras & tennisvelden	Onbebouwd	
Uitvoeringslocaties met kantoor	Comemrciele delen	Maatsch. ond.	Overig	Speeltuinen/ Sportverenigin gen	Overig	
Uitvoeringslocaties zonder kantoor		Divers		Recreatie	Verkoop	
				Grondverhurin gen		

Hoe werken wij.

- In opdracht van de beleidsdirecties van de gemeentelijke clusters MO, SB, CHV en SO. Zij zorgen voor het beleid en voor de financiële middelen. De afdeling Vastgoed faciliteert en adviseert.
- Binnen de kaders van de Kadernota Vastgoed en geldende wet- en regelgeving.
- In opdracht van het gemeentebestuur.
- We zetten de Rotterdammer centraal. De menselijke maat zit in het DNA van medewerkers van Vastgoed.
- Toegankelijk, betrokken, zakelijk en flexibel in dienstverlening.

Kaders.

- Kadernota Vastgoed:
De uitgangspunten en de spelregels voor de concern brede samenwerking bij vastgoedvraagstukken en rol van de afdeling Vastgoed zijn vastgelegd in de Kadernota Vastgoed, deze is recent aangepast.
- Didam-arrest (december 2021):
De Hoge Raad toetst of overheden voor de verkoop van vastgoed en grond een toetsbare en onafhankelijke selectieprocedure volgen. Alleen indien er maar één serieuze kandidaat is, mag onderhands worden verkocht. Ook moeten overheden de beoogde verkoop publiekelijk bekendmaken. Deze verplichtingen volgen uit het gelijkheidsbeginsel, waar overheidslichamen aan gebonden zijn, aldus de Hoge Raad. Overheden moeten marktpartijen gelijke kansen bieden.
- Meerjarenperspectief Grond en Vastgoed:
Jaarlijks, trends en ontwikkelingen.

Waar werken wij aan.

Naast vastgoedexploitatie (verhuur, onderhoud, beheer, klantcontact) werken wij onder meer aan:

- Verkoop van vastgoed
- Fonds Vitale Kernen
- Duurzaamheid, onder andere duurzame meerjarenonderhoudsplannen en - projecten
- Opvang voor vluchtelingen (Oekraïne).
- De afwikkeling van de achterstanden in betaling ontstaan in Coronatijd (coulanceregeling).
- Meer inzicht in de Grondportefeuille en hoe we daar vervolgens mee om gaan.
- Ontwikkelprojecten: Integrale huisvestingsplannen inclusief vervangingsopgave (260 panden).
- Digitalisering, ICT.

Aandachtspunten.

- Duurzaamheid
- Menselijke maat
- Wijk aan Zet
- Kostenstijgingen
- Verkoop

Dilemma's.

- Financiële kaders versus wensen politiek.
- Menselijke maat hoog in het vaandel, maar imago afdeling Vastgoed blijft anders.

Projecten Onderwijs, Sport & Recreatie.

- Topsportcentrum Rotterdam (verduurzaming, oplevering 2023)
- Huis op Zuid (oplevering 2023)
- Speeltuin Hillesluis (opgeleverd 2022)
- Honkbal op Zuid
- Sportcomplex Nieuw Terbregge (oplevering 2023)
- Nieuw Dierenasiel (oplevering 2023)
- Multifunctionele accommodatie Schiebroek-Hillegersberg
- Musa complex Katendrecht



Objecten Commercieel.

O.a.:

- Ahoy
- Maassilo
- Erfgoedhavens
- Schiekadeblok
- De Drijvende Bollen
- Cruise Terminal
- Landgoed De Tempel



Projecten Welzijn & Zorg, Kunst & Cultuur, CHV, Parkeren.

- Renovatie Museum Boijmans Van Beuningen (oplevering 2029)
- Depot Boijmans Van Beuningen (opgeleverd 2021)
- Centrale Bibliotheek
- Groot onderhoud De Doelen



Feiten en cijfers.

Totale boekwaarde objecten 1,6 mld euro

Verspreid over de hele stad

Tot en met 2024 verkoop van commercieel vastgoed.

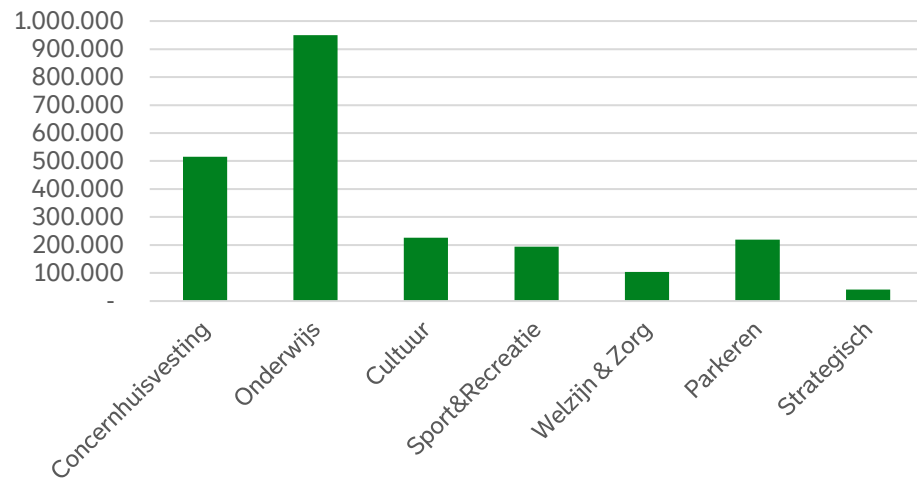
Daarna opereert de afdeling Vastgoed als een zogenaamde nul dienst

Portefeuille	Aantal Objecten
Commercieel Vastgoed	1397
Grond	566
GO Beheer Go panden NPRZ	283
BNK Bedrijfsmatig Onroerend Goed	174
Beheer Gebiedsontwikkeling	119
GO Beheer GREX	98
BNK Wonen	56
Brandstofverkooppunten	42
Water	39
BNK Strategisch	13
Reclame	7
Maatschappelijk Vastgoed	1346
Onderwijs	507
Sport & Recreatie	494
Concernhuisvesting	130
Welzijn & Zorg	85
Parkeren	71
Kunst & Cultuur	59
Eindtotaal	2743

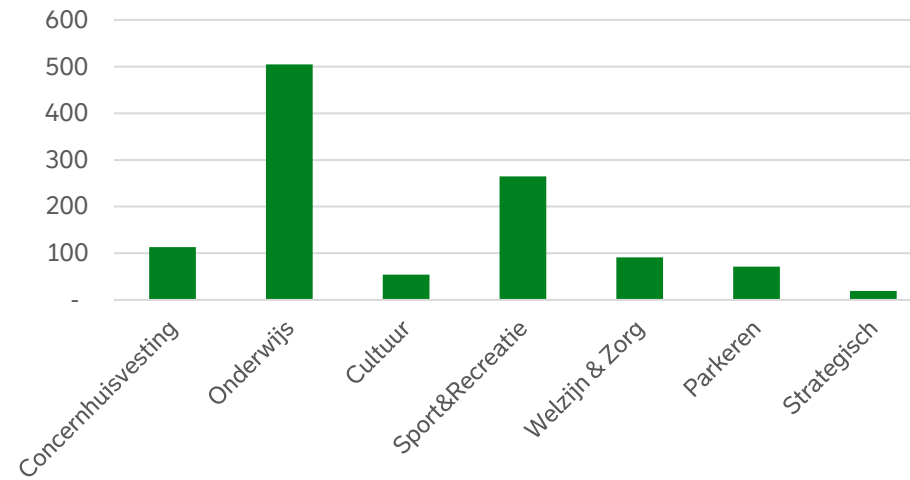
VERKOOPOPGAVE (stand 4M 2022)	2022	2023*	2024*
Aantal objecten	145	56	54
Resultaat (boekwaarde - opbrengst)	€ -23.930.399	€ -23.418.471	€ -21.432071
* Inventarisatie verkooplijst met de beleidsdiensten is gaande			

Inzicht portefeuille – omvang.

Oppervlakte



Aantal objecten



Bestuurlijke aandacht.

- Verkoop,
100% WOZ-waarde, dilemma verkoopopbrengsten versus bestuurlijke wensen.
Coöperatieve woonvormen (De Roos), Wijkpaleis.
- Volkstuinen
- Dit jaar nieuwe Kadernota (spelregels) en Meerjarenperspectief Grond en Vastgoed (jaarlijks, trends en ontwikkelingen)
- Projecten, bijv. Boijmans.
- Rolverdeling met andere wethouders/Overlegstructuur.
- Beleidsdirecties worden t/m 2024 gecompenseerd voor hogere kostendeekkende huren op grond van uitwerking Bestuursopdracht. Daarna zelf verantwoordelijk.
- Huurindexatie.

Toekomst.

In 2050 beheren wij een volledig duurzame en betaalbare maatschappelijke vastgoedportefeuille die aansluit bij de behoeften van onze gebruikers en de inwoners van Rotterdam.

Voorbeelden.



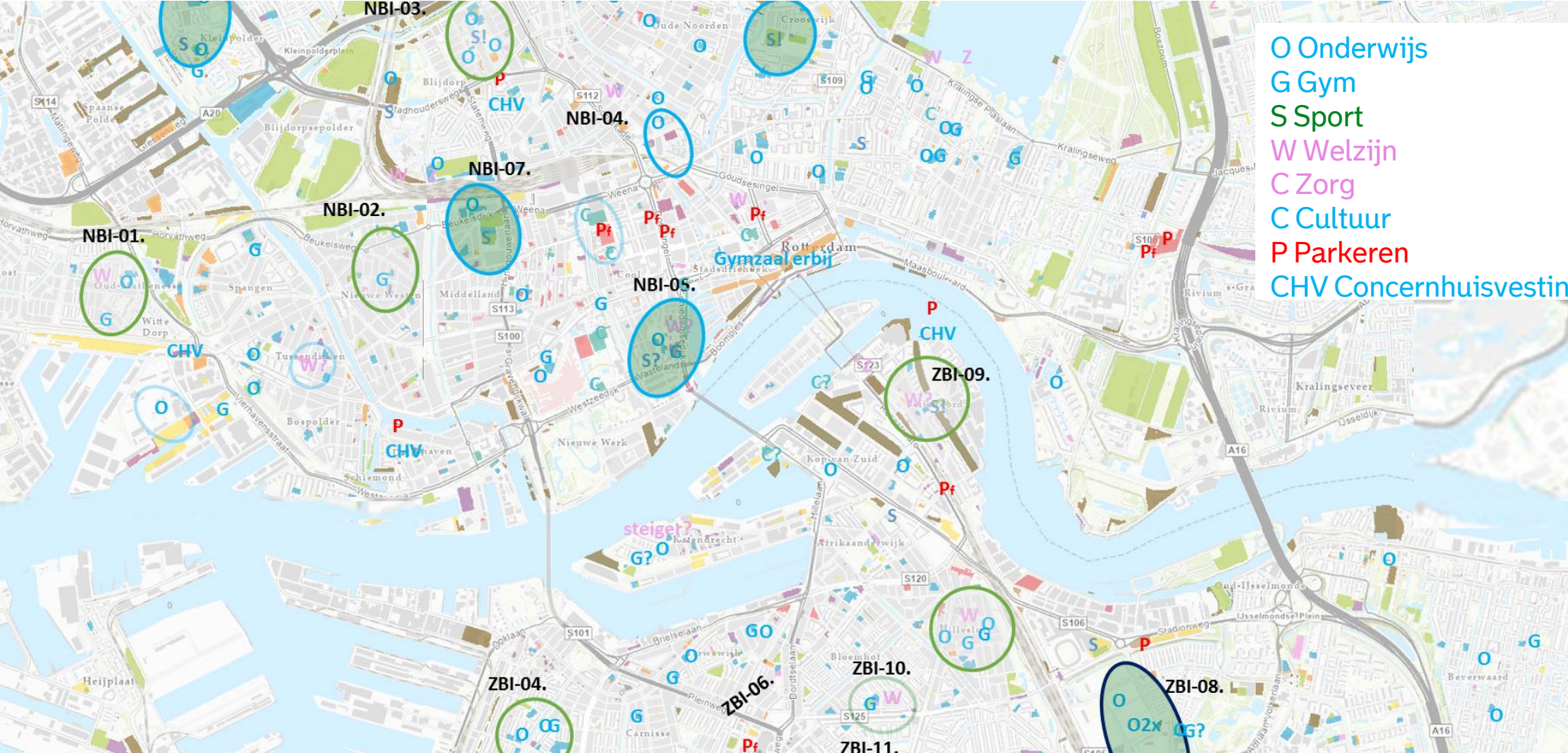
Uitwerking opgave - Vervanging.

Vervanging van het vastgoed vanuit Rotterdamse Investeringsmotor (RIM)

Vervanging <2030		Aantal	Oppervlak
	PO /VO	133	289.794
	Gym	55	
	Sport	16	68.323
	Cultuur	8	87.310
	Zorg	4	4.116
	Welzijn	7	9.540
	Parkeren	9	106.503
	Concern-huisvesting	13	67.249
Totaal		245	632.220

- 22% van aantal objecten en 27% van volume wordt komende 10 jaar vervangen.
- Huisvestingsplannen a 1,6 miljard de komende 10 jaar

Uitwerking opgave – IHP.



Zoeken naar de koppelkansen is mogelijk door de vaststelling van de IHP's

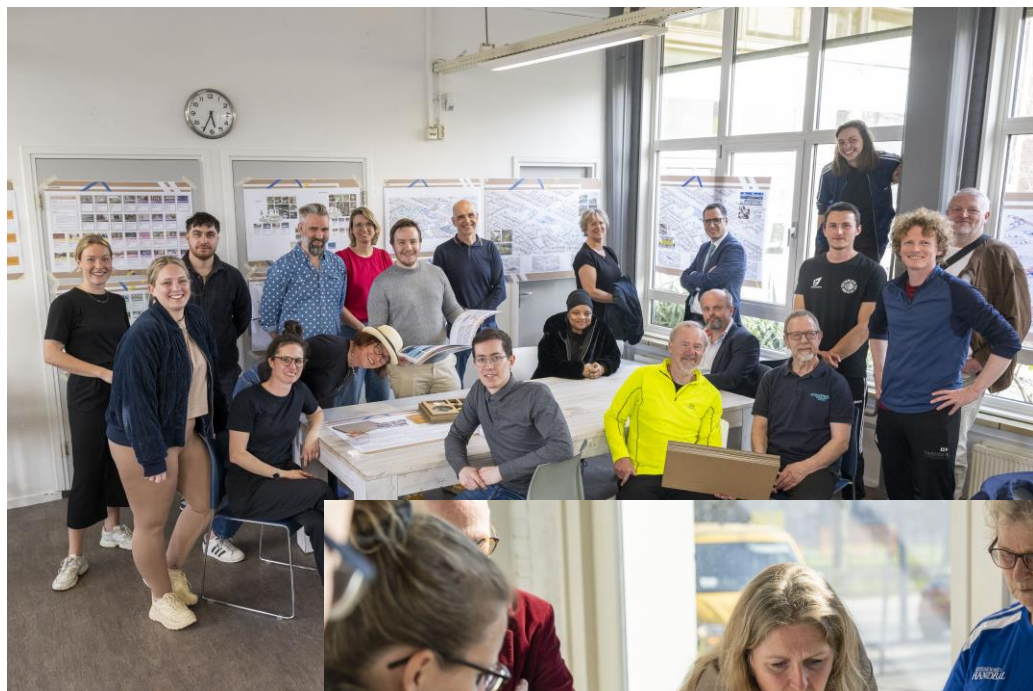
Uitwerking opgave IHP en goede groei van de stad.

- Strategieteam Maatschappelijk Vastgoed opgericht
- Structurele samenwerking tussen SO Vastgoed en cluster MO
- Directeur Bestaande stad (SO) en directeur Sport, Onderwijs en Cultuur (MO) gezamenlijke spil
- Team ondersteunt beleidsafdelingen in hun opgave en voert regie in verbreding
- Team zorgt dat maatschappelijke voorzieningen meegroeien met de groei van de stad
- Team onderzoekt haalbaarheid bij concrete ontwikkelopgaven in initiatieffase
- Inrichten programmatische aanpak, sturen op uitgaven (financiële ambities versus mogelijkheden) en koppelkansen, opdrachtgever naar SO-afdelingen.

Uitwerking – Ontwerpend ontwikkelen.



Uitwerking Ontwerpend Ontwikkelen.



An aerial photograph of Rotterdam, Netherlands, during a vibrant sunset. The sky is filled with orange and yellow clouds, with the sun low on the horizon. In the background, a modern skyline of skyscrapers is visible, including the distinctive white, cable-stayed Erasmus Bridge. The foreground and middle ground are dominated by a dense cluster of traditional Dutch residential buildings, characterized by their dark roofs, gabled facades, and multi-story windows. The overall scene captures the contrast between old and new architecture in a major European city.

Rotterdam.