

Meerjarenperspectief Grond & Vastgoed 2021.



Gemeente
Rotterdam

Colofon.

Titel

Meerjarenperspectief Grond & Vastgoed 2021

Datum

September 2021

Opsteller

Stadsontwikkeling

Foto voorzijde: SWA / Balsley

Impressie van de vergroende Maashaven in vogelvlucht

Inhoudsopgave.

Perspectief.

Inleiding	4.
Trends en ontwikkelingen	4.
Vraag en aanbod	6.
Risico's	8.
Opgave en aanbevelingen	9.

Bijlages.

A. Marktanalyse	13.
B. Gemeentelijke portefeuilles	39.

Perspectief.

Inleiding

Sinds 2020 staat de wereld in het teken van de coronapandemie. Een pandemie die leidde tot een economische en sociale crisis die Rotterdam in eerste instantie hard trof. Veel wat in de afgelopen jaren was opgebouwd, wat Rotterdam aantrekkelijker maakte om in te wonen, werken en ontmoeten, is door de pandemie in de kern geraakt (Herstel- en Vernieuwingsagenda Rotterdamse economie, 2020). Gedurende 2021 blijkt de stad minder hard getroffen dan eerder gedacht en is er sprake van het eerste economisch herstel. Toch blijft de pandemie een nieuwe uitdaging boven op bestaande opgaves die de afgelopen jaren op de stad afkwamen, zoals het vergroten van de bouwproductie, de nieuwe wijze van stadsontwikkeling in *next city* en de internationale noodzaak om te verduurzamen (Meerjarenplan BWT 2018-2021, 2018). Juist in tijden van crisis is het van belang om te investeren. Rotterdam kiest ervoor om met een herstel- en vernieuwingsagenda te investeren, om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad te versterken.

Versterking van de veerkracht van de economische ambities komen onder andere tot uiting in het versneld verduurzamen, het onderhouden en vernieuwen van het gemeentelijk en maatschappelijk vastgoed. Er wordt gewerkt aan de transformatie van winkelgebieden voor een toekomstbestendige winkelstad en een *recoveryplan leisure* om de ontmoetingsfunctie en de daarbij behorende voorzieningen van de stad nieuw leven in te blazen. Wat verder belangrijk blijft is het monitoren van de behoefte aan (betaalbare) werkruimte (Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid, 2021) en gezien de huidige krapte op de woningmarkt: het stimuleren van de woningbouwproductie (Herstel- en Vernieuwingsagenda Rotterdamse economie, 2020). In al deze aspecten spelen de gemeentelijke grond en vastgoedportefeuilles een belangrijke rol.

Hoewel er nog veel onzekerheden zijn over wat het langjarige effect is van de coronapandemie op de ruimtevragen in de stad, lijkt vrijwel zeker dat op langere termijn de vraag naar ruimte in de stad aanhoudt, terwijl deze steeds schaarser wordt. Grond en vastgoed zijn belangrijke instrumenten van de gemeente om te sturen op de ontwikkeling van de stad. De gemeente Rotterdam beschikt over grote grondexploitatie- en vastgoedportefeuilles. Het bezit en de ontwikkeling van grond en vastgoed brengen risico's met zich mee. Het Meerjarenperspectief Grond & Vastgoed geeft jaarlijks inzicht in de marktontwikkelingen die van invloed zijn op de gemeentelijke grond- en vastgoedportefeuilles (programma, prijs en/of planning) en op de benodigde weerstandscapaciteit voor de grondexploitatieportefeuille.

Trends en ontwikkelingen

De coronacrisis had in eerste instantie een flinke impact op de economie van Rotterdam en regio. De pandemie heeft de uitdagingen waar Rotterdam en regio voor staan – zoals de energietransitie en de digitalisering van de productie – vergroot (Economische Verkenning Rotterdam, 2021). De impact van de coronapandemie verschilt per sector en per opgave. Zo is de druk op de woningmarkt, met de toegenomen krapte en prijsstijgingen, tegen eerdere verwachtingen in versterkt. De horeca-, culturele en toeristische sector werden daarentegen wel enorm geraakt door de reis- en contactbeperkende maatregelen. Economisch herstel is gedurende 2021 ingezet, maar de gevolgen van de coronacrisis werken nog door (Centraal Economisch Plan, maart 2021). De verwachtingen over de economische groei zijn daarmee nog onzeker. Vooralsnog is er sprake van economische groei in 2021 en wordt een verdere groei in 2022 verwacht.

De pandemie heeft de bevolkingsgroei in Rotterdam geremd. In 2020 waren er in Rotterdam 1.162 inwoners meer dan het jaar daarvoor (Bevolkingsmonitor, april 2021). De gemiddelde jaarlijkse bevolkingsgroei was in de periode 2014 t/m 2019 5.414 personen. Vanaf de uitbraak van het coronavirus in 2020 zakt de bevolkingsgroei in Rotterdam relatief sterk in ten opzichte van Nederland en Groot-Rijnmond. De Rotterdamse bevolkingsgroei drijft sterk op de inkomende buitenlandse migratiestroom en juist deze stroom is in 2020 grotendeels stilgevallen (Economische Verkenning Rotterdam, 2021). Nog onzeker is in hoeverre er sprake is van structurele gedragsverandering op de woningmarkt, zoals de voorkeur voor grotere woningen met meer kamers en buitenruimte, wat kan leiden tot een versterkte oriëntatie op wonen buiten de (Rand)stad. Dat zou van invloed op de toekomstige bevolkingsontwikkeling in Rotterdam kunnen zijn.

Er is sprake van een sterke groei van (online) detailhandel (+31,8%) (webshops). De vlucht naar e-commerce zal leiden tot een versnelde daling van de vraag naar vierkante meters detailhandel. Dit vraagt om een nieuwe programmering van bestaande en nieuwe winkelgebieden. Voor andere werklocaties, met name in de kantorenmarkt, lijkt er een gedragsomslag te zijn, omdat sommige bedrijven en groepen werknemers erop voorsorteren dat een deel van het thuiswerken blijvend wordt. Op termijn kan dit leiden tot een verminderde behoefte aan kantoorruimte in de stad. Dat hoeft voor Rotterdam niet erg te zijn, omdat er – ondanks de thuiswerktrend – nog steeds te weinig A-locaties zijn met kwalitatief goed kantooraanbod (Economische Verkenning Rotterdam, 2021). De ruimtevraag die aanhoudt vergt wel een andere insteek, namelijk gericht op het faciliteren van ontmoeting. Ook het hotelbeleid van Rotterdam draait om ontmoetingen. Door de pandemie en beperkende maatregelen had Rotterdam te maken met veel minder bezoekers (Economische Verkenning Rotterdam, 2021). In de gemeentelijke visie op toerisme wordt ervoor gekozen om toerisme in dienst te laten staan van de stad (Te gast in Rotterdam – Een nieuwe kijk op toerisme, maart 2020). Toerisme is geen doel op zich, maar een middel om de ambities van de stad te realiseren. Het draait daarbij om spreiding over de stad en aandacht voor haar gebieden, Rotterdamse eigenheid en kwaliteit, duurzaamheid en lokale economie.

De afgelopen jaren was er landelijk een terugloop van de vraag naar maatschappelijke accommodaties. Leegstand nam toe, met name bij onderwijsgebouwen. Inmiddels is in Rotterdam een kentering zichtbaar, omdat het inwonertal groeit. De verwachting is dat op termijn meer mensen een beroep zullen doen op maatschappelijke voorzieningen. Daarom zal bestaand vastgoed (van gemeente, private partijen en corporaties) effectiever gebruikt (moeten) worden en is er behoefte aan nieuw vastgoed. De opgave verschilt per wijk.

Als het gaat om culturele voorzieningen, richt Rotterdam zich op een inclusieve, innovatieve en interconnectieve culturele sector (Cultuurplan 2021-2024, 2020). Een aantrekkelijk aanbod voorzieningen is belangrijk voor de aantrekkelijkheid van Rotterdam en de Rotterdamse economie. Cultuur versterkt dit voor de stad en zorgt voor een belangrijk aandeel in de werkgelegenheid. Wat sportvoorzieningen betreft investeert de gemeente de komende jaren in het toekomstbestendig maken van de voorzieningen op de veldsportcomplexen en de renovatie van de gemeentelijke zwembaden en binnensportaccommodaties, zoals sporthallen en -zalen (Integraal Huisvestingsplan, IHP, Sport 2020-2030).

De trends die de voorbije jaren de vastgoedmarkten domineerden – zoals digitalisering, flexibilisering en verduurzaming – zijn als gevolg van de coronapandemie versneld. Het blijkt dat de lokale context juist van belang is in het digitale tijdperk, waarbij er vier belangrijke factoren zijn: de digitale infrastructuur, een dynamisch innovatieklimaat, de internationale oriëntatie en de aantrekkelijkheid om te wonen en te leven (Economische Verkenning Rotterdam, 2021). Niet alleen op de vastgoedmarkt maar ook als het gaat om de

breder welvaart lijkt de pandemie uitdagingen te hebben vergroot. Uit de Staat van de stad (2020) blijkt dat Rotterdam zich de afgelopen jaren gunstig ontwikkeld heeft, maar niet altijd een gunstige positie inneemt ten opzichte van de drie andere grote steden. Om een inhaalslag te maken is het belangrijk om breder dan alleen vanuit een economisch perspectief naar de stad te kijken. Rotterdam doet dit door bijvoorbeeld in 2020 aan te sluiten bij de VNG-campagne "Gemeente4GlobalGoals". Dit is een campagne waarmee de VNG sinds 2015 Nederlandse gemeenten inspireert en ondersteunt bij de implementatie van de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties. Kijkend naar deze doelen ligt er in het kader van dit meerjarenperspectief een grote uitdaging op de dimensie huisvesting van bewoners, een duidelijk gevolg van de gespannen huizenmarkt (Economische Verkenning Rotterdam, 2021).

Ondanks dat de eerste trends zich aftekenen is het te vroeg om de langetermijneffecten van de pandemie te kunnen overzien. In het algemeen lijkt de coronapandemie de verschillen in de samenleving te vergroten (De verdeelde samenleving, 2020), wat op termijn ook consequenties kan hebben voor hoe de gemeente Rotterdam haar grond- en vastgoedportefeuille wil inzetten. De gemeente beschikt niet altijd over voldoende middelen om deze grootschalige problematiek op te lossen. Daarom zijn er vanuit het Rijk middelen ter beschikking gesteld, zoals de Woningbouwimpuls en het Groeifonds. Ook het interne investeringsbeleid inclusief de inzet van de gemeentelijke grond- en vastgoedportefeuille is van belang voor het behalen van ruimtelijk maatschappelijke doelstellingen. Daarnaast is de gemeente afhankelijk van samenwerking met partijen uit het maatschappelijk veld en het bedrijfsleven, om het draagvlak voor beleid en daarmee de kans op het realiseren van dergelijke doelstellingen te vergroten.

Dit alles speelt zich af binnen de context van nieuwe wettelijke ontwikkelingen zoals de verwachte invoering van de Omgevingswet in 2022. Hiermee wordt de afweging en besluitvorming van ruimtelijke plannen meer integraal gemaakt (milieu, technische kwaliteit, ruimtelijke kwaliteit, veiligheid etc.) en krijgt het lokale bestuur meer eigen afwegingsruimte (Meerjarenplan BWT 2018-2021, 2018). De uitgangspunten voor Rotterdam zijn dat er een bijdrage geleverd moet worden aan een compacte, productieve, inclusieve, duurzame en gezonde stad (Ontwerp-Omgevingsvisie Rotterdam, 2021). De pandemie heeft de noodzaak van deze perspectieven verder versterkt.

Vraag en aanbod

De verwachting is dat de actuele trends en ontwikkelingen in meer of mindere mate tot veranderingen leiden in verschillende vastgoedsectoren.

Commercieel vastgoed

- De vraag naar woningen blijft structureel groot en het woningtekort is fors, zowel landelijk als in Rotterdam. De grootste uitdaging is om het aanbod betaalbaar te houden, om een aantrekkelijke stad te blijven voor iedereen. Betaalbaarheid in de bestaande voorraad gaat ook over de kosten die nodig zijn voor woningvitaliteit (Vitaliteitsonderzoek gemeente Rotterdam, 2021). In de nieuwbouw is er steeds meer focus op realisatie van betaalbare koop- en huurwoningen. De gemeente zet in op het versnellen van woningbouwplannen om het aanbod te vergroten. Actieve bijsturing in het middensegment is daarbij essentieel. Focus op het middensegment alleen zal niet voldoende zijn om de problemen rondom betaalbaarheid op de woningmarkt te verminderen. De woningmarkt als systeem is te complex om lokaal op te lossen, ook het Rijk is aan zet om deze structureel te hervormen.
- De ontwikkeling van de vraag naar kantoren is met onzekerheid omgeven. Kwalitatief lijken de behoeftes veranderd, van fulltime werken op kantoor, naar een mix van

thuiswerken en op locatie (hybride) ontmoeten. Wat dit voor gevolgen heeft voor de kwantitatieve vraag, is nog niet duidelijk. In de planontwikkeling van kantoorlocaties moet daarom voldoende flexibiliteit worden meegenomen.

- De markt voor bedrijfsruimte is uit balans, waarbij de (kwalitatieve) vraag niet aansluit bij het aanbod. Dit vraagt afstemming in de regio. Op papier is vraag en aanbod van nieuwbouw tot 2030 in evenwicht, maar een gedeelte hiervan is voorbehouden aan specifieke doelgroepen. Vestigingsmogelijkheden voor alle doelgroepen zijn beperkt.
- De ontwikkelingen in de detailhandel betekenen dat er op termijn minder winkelloppervlak nodig is in Rotterdam. Dat vraagt onder meer om concentratie van detailhandel in winkelgebieden en om transformatie van leegstaande winkelpanden naar andere functies.
- De vraag naar hotels in Rotterdam nam de afgelopen jaren fors toe. Dat leidde tot veel nieuwe initiatieven op de hotelmarkt, met nieuwe plannen en nieuwe concepten. De coronacrisis leidt tot een tijdelijke dip in het aantal hotelovernachtingen. De huidige verwachting is een verdere stijging van het aantal hotelovernachtingen op middellange termijn, verspreid over de stad.
- De afgelopen jaren groeide het aanbod van vrijtijdsvoorzieningen als gevolg van een groeiende vraag. Het aantal inwoners en bezoekers groeit en consumenten geven meer geld uit aan vrijetijdsbesteding. De coronacrisis heeft de markt van vrijetijdsvoorzieningen zwaar getroffen. Het is nog onzeker wat dit op de langere termijn betekent voor de vrijetijdssector.

Maatschappelijk vastgoed

Op korte termijn heeft Rotterdam voldoende aanbod van maatschappelijke voorzieningen. Doordat het maatschappelijke vastgoed met name gebouwd is tussen 1945 en 1990 is er een omvangrijke vernieuwingsopgave. Daarom vernieuwt en vervangt de gemeente bestaand vastgoed. De vernieuwingsopgave is opgenomen in Integrale Huisvestingsplannen (IHP's).

- De huidige vraag naar onderwijshuisvesting voldoet niet aan het aanbod (IHP Onderwijs 2020-2023). 27% van de schoolgebouwen heeft een matige tot onvoldoende bouwkwaliteit en voldoet niet aan eisen ten aanzien van flexibel gebruik, duurzaamheid en aan de ambitie "frisse scholen". Zowel bij primair als bij secundair onderwijs is betere spreiding van variatie en kwaliteit van onderwijsgebouwen nodig. Dit betekent onder meer herontwikkeling van bestaand vastgoed en nieuwbouw door gemeente en/of schoolbesturen.
- De vraag naar en het aanbod van sportvoorzieningen is niet in balans (IHP Sport 2020-2030). Sommige voorzieningen hebben wachtlijsten, andere hebben onbenutte capaciteit. De gemeente zet in eerste instantie in op een hogere bezettingsgraad van voorzieningen door intensiever gebruik en samenwerking met private partijen. De gemeente ontwikkelt alleen nieuwe accommodaties als daartoe noodzaak is.
- Los van de mogelijke effecten van de coronapandemie is er een mismatch in vraag en aanbod van culturele voorzieningen, zowel kwantitatief en kwalitatief als geografisch. Bestaande gebouwen sluiten niet meer aan op de vraag van het publiek, zijn relatief verouderd en niet duurzaam en onvoldoende verspreid over de stad.
- In het domein Welzijn en Zorg voldoet op korte termijn het aanbod aan de vraag. Voor de langere termijn (tot 2035) kan het beeld veranderen. Er is een Integraal Huisvestingsplan Welzijn opgesteld dat de basis vormt voor de behoefte van de wijk. De doelstellingen zijn het op peil brengen van de panden door te investeren in renovatie en duurzaamheid en het bevorderen van de toegankelijkheid voor meerdere doelgroepen.
- Ook voor de portefeuille Concernhuisvesting is een IHP opgesteld waarin de planbare vervangingsinvesteringen zijn opgenomen. In het IHP is onder andere de

doorontwikkeling van het gemeentelijk huisvestingconcept opgenomen, waarbij ook de invloeden van de pandemie zijn meegenomen.

- Parkeren. Het gemeentelijk parkeerbeleid zet in op gratis parkeren van auto's aan de rand van de stad, autoparkeergarages in de stad voor Park & Walk en een intensivering van publieke voorzieningen voor fietsparkeren in de binnenstad. In de huidige situatie voorziet het aanbod in de vraag, maar voor de langere termijn is capaciteitsuitbreiding gewenst.

Met het huidige aanbod blijft op lange termijn het (kwalitatief) op peil houden van de juiste maatschappelijke voorzieningen een uitdaging. Naast de samenstelling van de vastgoedportefeuille (bouwjaar, locatie, etc.) hebben het groeiende inwonertal en de toenemende druk op de ruimte stijgende vastgoedprijzen als gevolg.

Door de omvangrijke vernieuwingsopgave van het maatschappelijke vastgoed is het gewenst om overkoepelend te sturen op vastgoedontwikkeling. Door kansen voor gezamenlijke ontwikkelingen te identificeren en samenwerking met de private markt te initiëren kan deze vernieuwingsopgave worden gerealiseerd. De vraag naar ruimte voor sociale voorzieningen (gezondheidscentra, kinderopvang, en zorg, ontmoeting) stijgt, als de verwachte bevolkingsontwikkeling (verjonging, vergrijzing) doorzet. Ook de vraag naar huisvesting van bijzondere doelgroepen blijft stijgen. Deze sociale voorzieningen zijn essentieel voor het functioneren van de stad.

Verkoopopgave

De gemeentelijke vastgoedportefeuille met objecten die niet (meer) worden ingezet voor doeleinden die passen bij gemeenten – de niet-kernportefeuille – omvat 1.625 objecten, waarvan 303 objecten de komende jaren worden verkocht (stand per 1-1-2021). De overige panden (en gronden) houdt de gemeente vooralsnog aan. Tijdens de pandemie zijn er wel andere afwegingen en strategische keuzes gemaakt ten aanzien van verkopen. In 2020 zijn er in totaal 105 objecten verkocht. Daarnaast zijn er ook circa 10 objecten niet meer beschikbaar voor de verkoop, omdat ze worden opgenomen in gebiedsontwikkelingen. Omdat de verwachting is dat de druk op de vastgoedportefeuille verder zal toenemen, is het niet ondenkbaar dat er in de toekomst ook strategische aankopen worden gedaan.

In 2020 is ook het vaststellen van de verkoopopgave voor de komende jaren verder vormgegeven. Sinds 2020 wordt ieder jaar opnieuw de verkooplijst vastgesteld. Voorafgaand aan deze vaststelling wordt de lijst ter beoordeling voorgelegd aan de gebiedsorganisaties. Tevens is een wijkplanner in het leven geroepen, die ook haar oordeel geeft over de verkoopopgave. Hiermee wordt extra draagvlak gecreëerd voor de te verkopen objecten en voorkomen we dat er objecten worden verkocht, die op een ander moment toch nodig blijken te zijn.

Risico's

Grond

Risicomanagement voor de grondexploitatieportefeuille is gericht op beheersing van project- en omgevingsrisico's door het analyseren en kwantificeren van risico's en het vaststellen en monitoren van beheersmaatregelen als financiële voorzieningen, bestemmingsreserves en weerstandsvermogen. Daarnaast wordt voor elke grondexploitatie minimaal één keer per jaar een risicoanalyse uitgevoerd om de onzekerheidsreserve voor projectrisico's te bepalen.

Het risicoprofiel van de grondexploitatieportefeuille is ten opzichte van 2020 verbeterd. Dit komt doordat de opbrengstenindex van de uitgifteprijs op basis van voortschrijdend inzicht is aangepast bij de jaarrekening 2020. De verwachting is dat het risicoprofiel van de

grondexploitatieportefeuille op termijn zal verslechteren als gevolg van de coronacrisis, als het programma moet worden aangepast of door rentestijging en toenemende inflatie (stijging bouwkosten en materiaalprijzen). Daarnaast zijn programma-aanpassingen soms noodzakelijk om betaalbare woon- en werkruimte in de stad te borgen. Ook ontstaan risico's door het complexe binnenstedelijk en gestapeld bouwen, door maatregelen voor verduurzaming, energietransitie en klimaatverandering, veranderende procedures als gevolg van invoering van de omgevingswet en door (nieuwe) milieuwetgeving.

Vastgoed

Het risicoprofiel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is het afgelopen jaar gelijk gebleven. Het totale aantal gemeentelijke objecten is met 87 objecten afgenomen tot 2.958 (peildatum 1-1-2021, boekwaarde € 1,6 miljard). Hiervan zijn 1.333 objecten (44%, boekwaarde € 1,33 miljard) bedoeld voor maatschappelijk gebruik. De grootste risico's van deze portefeuille zijn dat niet alle kosten voor vernieuwing zijn gedekt door de huidige huurprijzen. Daarnaast zijn er onvoorziene duurzaamheidsinvesteringen (bestuursopdracht Toekomstbestendig sturen en begroten Vastgoed, mei 2021).

De gemeente heeft 79 nieuwbouwprojecten in voorbereiding (totale ontwikkelwaarde € 327 miljoen). Sinds 2020 zijn er 16 nieuwe projecten gestart, vooral voor onderwijshuisvesting. Het grootste risico bij vastgoedontwikkeling is de stijging van bouwkosten. Deze hebben tot gevolg dat eerder gemaakte ramingen voor de Integrale Huisvestingsplannen sneller worden overschreden, wat op langere termijn tekorten op kan leveren. Daarnaast is het onzeker of het combineren van functies in nieuwe ontwikkelingen leidt tot kostenbesparingen of dat deze teniet worden gedaan door de toegenomen complexiteit van een project.

Opgave en aanbevelingen

De gemeente kan grond en vastgoed strategisch inzetten om maatschappelijke doelen te bereiken. Investerings die belangrijk zijn brengen vaak wel financiële risico's met zich mee. Het is van belang om de opgaven en risico's steeds zorgvuldig af te wegen. Hoewel de risico's voor de gemeentelijke portefeuilles op korte termijn minder groot lijken dan vorig jaar verwacht, zijn er verschillende trends en ontwikkelingen die mogelijk in de toekomst voor nieuwe risico's zorgen binnen de gemeentelijke portefeuilles. Denk hierbij aan de noodzaak voor het verduurzamen van vastgoed, het tegengaan van leegstand, het borgen van voldoende maatschappelijke functies en (betaalbare) werkgelegenheid in de stad en het bouwen van meer woningen in het middensegment.

Onderstaande aanbevelingen benoemen opgaven waar dilemma's kunnen optreden. Hier is nader onderzoek naar de opgave en de financiële effecten voor de gemeente nodig.

1. **Doorontwikkeling van de stad** door het verbeteren van de bestaande omgeving en te sturen op gedifferentieerde nieuwbouwplannen voor wonen, werken en andere voorzieningen. Het versterken van de leefkwaliteit in Rotterdam vraagt niet alleen om nieuwbouw van woningen maar ook om werkgerelateerde en maatschappelijke functies, in combinatie met duurzamer mobiliteitsgebruik en een opwaardering van de buitenruimte. De Ontwerp-Omgevingsvisie Rotterdam biedt handvatten voor "goede groei". Verbetering van de bestaande omgeving en realisatie van nieuwbouw vraagt de komende jaren om het maken van keuzes en structurele investeringen (ook van derden).
2. **Vergroten en vasthouden van het betaalbare woningaanbod (focus op middensegment; huur en koop)** voor starters tot ouderen en verspreid over de stad. De opgave bij nieuwbouw van middensegment woningen (huur en koop) is complex

vanwege de grote vraag naar woningen, hoge bouwkosten, versnipperd grondeigendom en stapeling van (wettelijke) eisen en beleidsdoelstellingen. Een effect hiervan is dat de kwaliteit van nieuwbouw – vooral de grootte van woningen – onder druk staat. De toekomstbestendigheid van nieuwe plannen mag niet ten koste gaan van de huidige situatie op de woningmarkt. Er zijn landelijke systeemwijzigingen en structurele investeringen nodig om de problematiek op de woningmarkt, in het bijzonder ten aanzien van het middensegment, te verminderen.

3. **Versterken van de winkelgebieden en zoeken naar transformatiekansen voor het creëren van nieuwe bedrijfsruimte** omdat een goede balans tussen wonen, werken en verblijven essentieel is om de stad levendig te houden. Leegstaande (horeca- of winkel-)panden kunnen worden getransformeerd naar functies waar ook behoefte aan is: maatschappelijke voorzieningen en/of kleinschalige bedrijfs- en kantoorpanden (voor ontmoeting). Er moet gewaakt worden dat bedrijfsmatige of maatschappelijke functies bij transformatie en nieuwbouw het onderspit delven omdat woningbouw, kantoren en detailhandel hogere (huur)opbrengsten kennen.
4. **Optimalisatie en verduurzaming van gemeentelijk vastgoed** door intensiever gebruik, renovatie en/of vervanging, ten behoeve van een toekomstbestendige, energieneutrale vastgoedportefeuille. Gezien de relatief oude voorraad en de verwachte (markt)ontwikkelingen is leegstand niet ondenkbaar. Dit biedt ook mogelijkheden voor intensivering (meervoudig ruimtegebruik) en innovatie (als vliegwiel bij nieuwe ontwikkelingen) van de portefeuille en sturingsmogelijkheden voor "goede groei" (voldoende ruimte voor duurzame maatschappelijke voorzieningen op stedelijk niveau). Bij vernieuwing van vastgoed worden koppelkansen aangegrepen om aanvullend in woningbouw en andere voorzieningen te voorzien.

Infographic MGV 2021.

Trends & Ontwikkelingen

Grote bevolkingsgroei verwacht



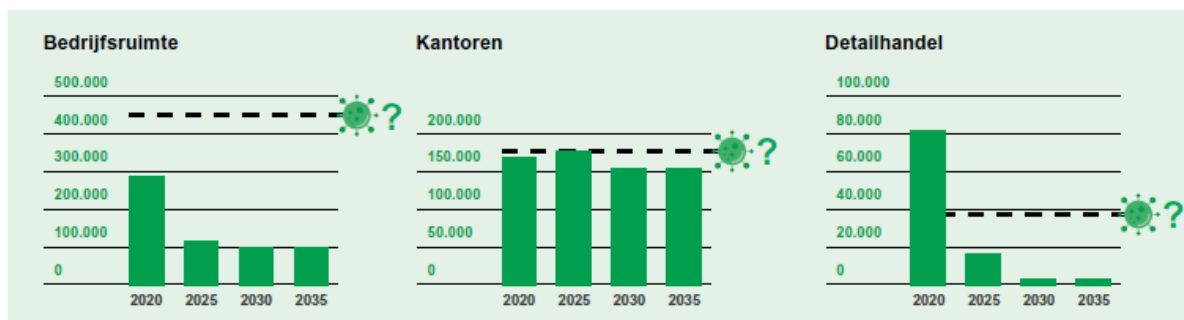
Gedifferentieerd woningaanbod

Bouwen voor alle Rotterdammers



Vraag en aanbod werklocaties.

De ontwikkeling van de vraag is onzeker



Vraag en aanbod maatschappelijk vastgoed niet in balans (kwalitatief en/of kwantitatief).



Bijlages.

A. Marktanalyse.

1. Commercieel vastgoed.

1.1 Woningen

1.2 Kantoren

1.3 Bedrijven

1.4 Winkels

1.5 Hotels

1.6 Vrijetijdsvoorzieningen

2. Maatschappelijk vastgoed.

2.1 Jeugd en Onderwijs

2.2 Sport en Recreatie

2.3 Kunst en Cultuur

2.4 Welzijn en Zorg

2.5 Parkeren

2.6 Concernhuisvesting

B. Gemeentelijke portefeuilles.

1. Grond.

1.1 Grondexploitaties in uitvoering

1.2 Risico's

1.3 Weerstandscapaciteit

2. Vastgoed.

2.1 Kernportefeuille

2.2 Niet-kernportefeuille

2.3 Vastgoedontwikkeling

2.4 Risico's

2.5 Ambitie

A. Marktanalyse.

1. Commercieel Vastgoed.

1.1 Woningen

Trends en ontwikkelingen

2020 heeft voor de Rotterdamse woningmarkt geen ontspanning gebracht. Tegen de verwachtingen in heeft het gedaalde consumentenvertrouwen en de economische laagconjunctuur geen vat gekregen op de woningmarkt. Door het landelijke woningtekort, de verder gedaalde hypotheekrente en de aantrekkelijkheid van vastgoed als investering is de vraag naar bestaande en nieuwbouwwoningen vele malen groter dan het aanbod. In het laatste kwartaal van 2020 werd in Rotterdam het hoogste aantal transacties in drie jaar geregistreerd (Kadaster, 2021). Landelijk wordt er nu gesproken over de krapste woningmarkt deze eeuw (NVM, 2021).

In de periode 2018 tot en met 2020 bedroeg de woningbouwproductie in Rotterdam in totaal ca. 10.350 woningen. Ondanks de gestagneerde bevolkingsgroei in 2020 blijft de vraag naar koop- en huurwoningen groot, door zowel particulieren als beleggers. Alle zeilen worden bijgezet om de bouwambities van deze collegeperiode te realiseren. De combinatie van grote vraag en alsmaar stijgende bouwkosten zorgen ervoor dat veel nieuwbouwaanbod ontwikkeld wordt in het hogere en topsegment. Nieuwbouwwoningen die wel in het middensegment gerealiseerd worden, zijn om marktconform te blijven vaak gericht op kleine huishoudens. Het middensegment in de bestaande woningvoorraad neemt door prijsstijgingen steeds verder af, terwijl de vraag naar koop- en huur in dit segment velen malen groter is dan het aanbod. Vanuit de gemeente is actieve bijsturing nodig om de gewenste woningdifferentiatie met behoud van kwaliteit te realiseren.

Samenvatting.

Conclusie: Geen extra coronamaatregelen nodig.

Indicator	Q4	Q1	Corona	Voortgang
Koopmarkt 				Ondanks hoge prijzen en huidige economische omstandigheden lijkt van vraaguitval geen sprake. Vanwege krappe aanbod blijven m2-prijzen stijgen (gem. vraagprijs € 3.630 / m2).
Huurmarkt 				Aanbod op Funda neemt toe. Minder vraag o.a. door wegvallen expats. Pararius ziet prijsdaling van -7,8%. Deels door verschillen samenstelling (egw vs. mgw) en type aanbod (gemeubileerd vs. kaal).
Hypotheekrente 				Hypotheekrente noteert nieuw laagterecord (1,52%), ondanks oplopende rente kapitaalmarkt.
Hypotheekaanvragen 				Door beperkt aanbod en hoge prijzen is het aantal hypotheekaanvragen gedaald t.o.v. vorig jaar (-6,7%). Grootste daling bij doorstromers NHG/middensegment (-35,8%).
Koopbereidheid 				Vertrouwen in woningmarkt is positief (VEH-indicator = 106). Door het beperkte aanbod en hoge prijzen is het koopvertrouwen onder woningzoekenden fors gedaald (Funda-index: -9,2%).
Sociale woningmarkt 				Krapte op de woningmarkt werkt ook door in het sociale huursegment. Doordat de doorstroming afgelopen jaren stopt neemt het aantal advertenties af.

 = Coronaeffect  = Matig coronaeffect  = Geen coronaeffect

Samenvatting.

Conclusie: Geen extra coronamaatregelen nodig.

Indicator	Q4	Q1	Corona	Voortgang
Vergunningen nieuwbouwwoningen 				Aantal nieuwbouwwoningen in de aangevraagde (735) en verleende (1.015) bouwvergunningen bijna verdubbeld t.o.v. vorig jaar.
Bouwkosten 				Bouwkostenstijging zet door. Handelsconflicten, leveringsproblemen en containertekorten stuwen prijzen flink op. Door corona afgeschaalde fabrieken maar ten dele weer opgehaald.
Planvoorraad 				Op papier voldoende planaanbod om aan de hoge ambities op korte termijn te voldoen. Beeld middellange termijn vergelijkbaar, maar kent meer onzekerheden. Meer harde planvoorraad nodig.
Bruto Binnenlands Product 				Nederland zit diep in laagconjunctuur (BBP Q4: -2,8%). Optimisme en onzekerheid over verloop 2021.
Werkloosheid 				Werkloosheid afgelopen maanden verder afgenomen (met 42.000) naar landelijk 3,5%. Positief, maar sterk afhankelijk van overheidssteun.
Consumentenvertrouwen 				Na een historisch diepe duik vorig jaar, herstelt het consumentenvertrouwen vooralsnog vrijwel niet (-18 in maart).

 = Coronaeffect  = Matig coronaeffect  = Geen coronaeffect

 Gemeente Rotterdam

Tabel 1: Stand van zaken woningmarkt voorjaar 2021

Het woningtekort in Rotterdam en in Nederland staat hoog op de agenda van de gemeente en van de Rijksoverheid. Tijdens de Tweede Kamerverkiezingen begin 2021 was er landelijk politieke consensus dat er 1 miljoen woningen bijgebouwd moeten worden in de komende 10 jaar. Als het om betaalbaarheid gaat, blijkt dat het woningtekort niet altijd samenhangt met prijsontwikkeling, maar veel meer met de financieringsruimte die huizenkopers hebben (DNB, 2020). Meer bouwen betekent dus niet automatisch meer betaalbare woningen of een stabilisatie van de huidige prijsontwikkeling. De vraag is hoelang de Rijksoverheid blijft sturen op het verhogen van de bouwproductie, terwijl het vergroten van het betaalbaar segment om nieuwe en ingrijpende systeemwijzigingen vraagt.

Coronacrisis

De uitbraak van de coronapandemie in Nederland en de daaropvolgende lockdowns duwde de economie in diepe laagconjunctuur. Het consumentenvertrouwen maakte een historisch diepe duik. In het verleden leidde een daling van het consumentenvertrouwen gemiddeld 6 maanden later tot minder transacties op de woningmarkt, met dalende vraagprijzen tot gevolg (TU Delft, 2020). Het tegenovergestelde bleek het geval. Het aanbod nam in eerste instantie toe, maar door de aanhoudende vraag gold dit ook voor het aantal transacties. Een jaar later ligt het aanbod van bestaande woningen in Rotterdam zelfs lager dan tijdens het begin van de pandemie (Funda, 2021).

De verwachte stijging van hypotheekrentes, door de toegenomen risico's op de kapitaalmarkt, bleef ook uit. De hypotheekrente vestigde zelfs een nieuw laagterecord aan het begin van 2021. Dit stimuleert de vraag naar koopwoningen alleen maar verder. Van grote vraaguitval is allerminst sprake. Wel worden de verschillen tussen huizenbezitters met veel overwaarde en starters die de woningmarkt willen betreden, steeds groter. Dit is onder andere terug te zien in het aantal hypotheekaanvragen begin 2021 (HDN, 2021). De wereldgezondheid speelt voor woningzoekers een marginale rol, als belangrijkste redenen om niet te verhuizen noemen zij het gebrek aan aanbod en de gestegen prijzen (Funda, 2021).

De pandemie lijkt geen vat te krijgen op de verhuiscapaciteit van woningzoekenden. Toch blijft voorzichtigheid geboden, omdat de woningmarkt altijd laat-cyclisch van aard is geweest. De afbouw van economische steunmaatregelen door de Rijksoverheid, inflatie en rentestijgingen, of een stagnerende bevolkingsgroei waardoor het woningtekort sneller ingelopen wordt, zal gevolgen hebben voor de woningbehoefte. Daarnaast is het afwachten of berichtgeving over veranderende woonvoorkeuren, zoals grotere woningen of meer buitenruimte, structureel zijn na het terugdringen van de pandemie. Desondanks blijft de verwachting dat de vraag naar woningen in Rotterdam op langere termijn standhoudt.

Prijzontwikkeling

In 2020 stegen de prijzen van bestaande koopwoningen met 7,8%, naar het hoogste niveau sinds de start van de metingen in 1995 (CBS, 2021). De lage rente en het beperkte aanbod stuwden de prijzen omhoog. Ondanks de coronacrisis was de gemiddelde vraagprijs in Rotterdam eind 2020 gestegen met 10,7%, naar gemiddeld € 3.554 / m² (Huizenzoeker.nl, 2021). De prijsstijgingen in de particuliere huursector waren in de grote steden beperkter dan het landelijk gemiddelde, de prijzen blijven echter fors. Het gebrek aan betaalbare woningen is een steeds groter maatschappelijk probleem. De afschaffing van de overdrachtsbelasting voor kopers onder de 35 jaar heeft begin 2021 alleen maar bijgedragen aan nog verdere prijsopdrijving.



Grafiek 1: Gemiddelde vraagprijs €/m² in Rotterdam

Vraag en aanbod

De bouwscenario's laag, midden en hoog (zie grafiek 2 op pagina 16) kennen een aantal randvoorwaardelijke uitgangspunten. De scenario's zijn een combinatie van vraag en (plan)aanbod afgezet tegen de opnamecapaciteit binnen de verschillende gebieden. Ze zijn afhankelijk van economische omstandigheden en voldoende ambtelijke capaciteit en investeringsmiddelen binnen de gemeentelijke organisatie.

- Korte termijn (2021)

Op de korte termijn lijkt de woningmarkt geen hinder te ondervinden van de coronapandemie. Dit wordt geconstateerd doordat:

- Het sentiment op de koopmarkt sinds eind 2020 weer positief is;
- Het aanbod op de koop- en huurmarkt krap blijft;
- Door het krappe aanbod, de aanhoudende vraag en lage hypotheekrente woningprijzen blijven stijgen;
- Van vraaguitval of een omslag naar een kopersmarkt nog geen sprake is.

Vanwege het woningtekort blijft de vraag hoog. Wat aanbod betreft staan er meer dan 10.000 woningen in planvoorraad in 2021. Voor veel projecten zijn er eind 2020 omgevingsvergunningen aangevraagd. Voor de bouwscenario's betekent dit dat het hoge scenario is opgehoogd van 5.250 naar 5.500 woningen, het middenscenario van 3.500 naar 4.500 woningen en het lage scenario –

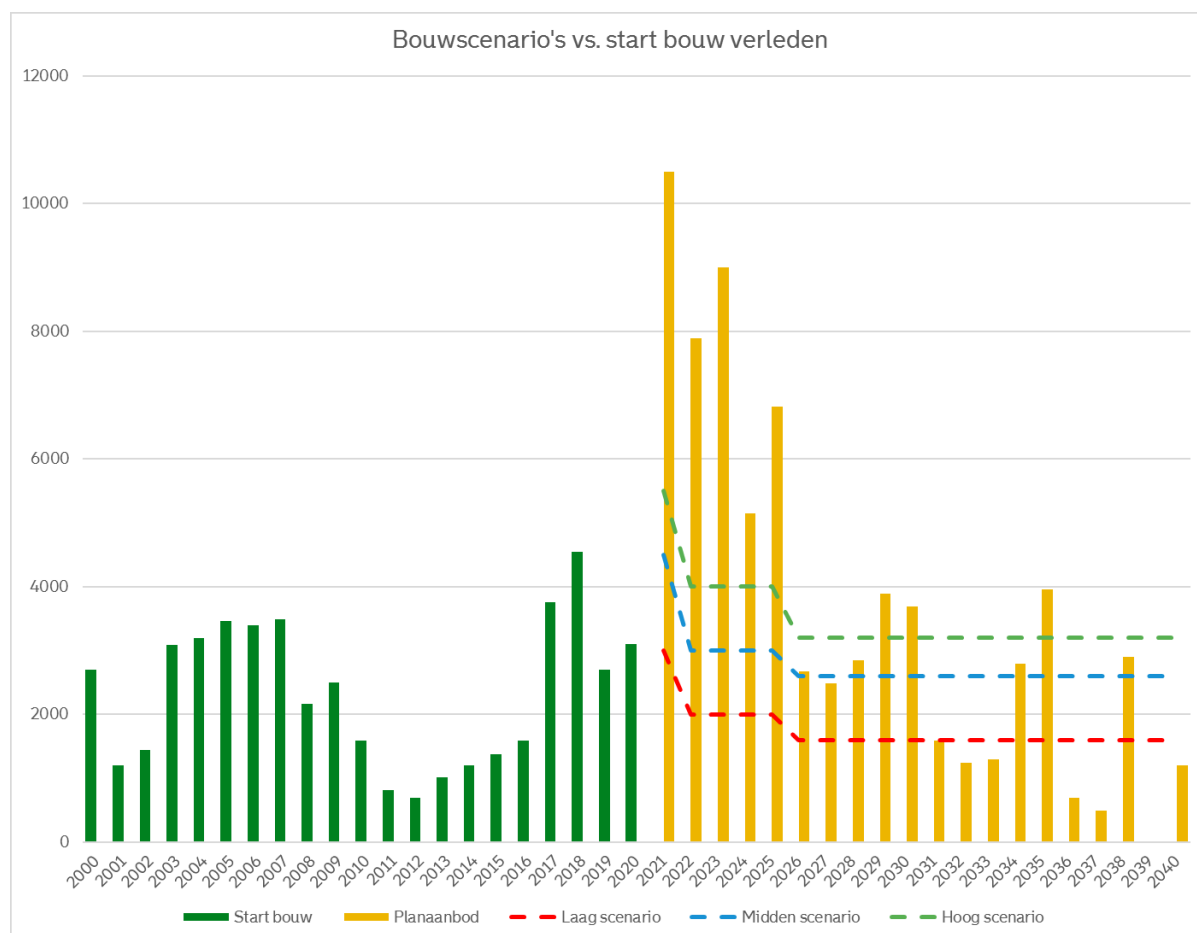
ondanks de coronapandemie – gehandhaafd blijft op 3.000 woningen. Het lage scenario is mede gebaseerd op een risicoscan van het planaanbod.

- Middellange termijn (2022 t/m 2025)

Zomer 2020 was het lage scenario op de middellange termijn verlaagd vanwege toegenomen risico's door de coronapandemie. Inmiddels is het lage scenario weer verhoogd naar 2.000 woningen per jaar, in overeenstemming met de minimale bouwstroom uit het Doorbouwmanifest (2020). De coronapandemie lijkt weinig effect te hebben op de woningmarkt, waardoor de risico's minder lijken toe te nemen dan eerder gedacht. Het structurele woningtekort houdt de vraag hoog, door het tekort aan aanbod zal zelfs vraaguitval onder specifieke groepen weinig invloed hebben. Dit houdt de behoefte aan productie op gang. Daarnaast is er door de gemeente voldoende (nieuwe) planvoorraad gecreëerd om de aantallen van het lage scenario te halen. Hetzelfde geldt voor het middenscenario, dat op 3.000 woningen per jaar staat. Op papier is er voldoende planvoorraad, inclusief de overmaat uit 2021, om bij een realisatiegraad van 50% dergelijke aantallen te halen. Het hoge scenario staat op 4.000 woningen per jaar. Dit is, zoals afgelopen jaren gebleken, ambitieus. Het planaanbod op de middellange kent ook diverse risico's (bezwaren, milieuwetgeving, invoering Omgevingswet) waardoor er sprake kan zijn van planningsoptimisme. Naast deze risico's kunnen dergelijke aantallen alleen gehaald worden bij gunstige economische omstandigheden (lage werkloosheid, koopkracht op peil, lage rentes), een positief sentiment onder woningzoekenden en als de plannen financieel haalbaar zijn of dat tekorten worden afgedekt met bijdragen vanuit de Rijksoverheid (WBI-geld) of onze eigen investeringsmotor. Deze aantallen vragen ook om structurele borging van middelen en capaciteit binnen het ambtelijk apparaat.

- Lange termijn (2026 e.v.)

Op de langere termijn zakken de bouwscenario's terug naar de langjarige gemiddeldes van 3.200 (hoog), 2.800 (midden) en 1.600 (laag) woningen per jaar, waarbij het middenscenario dichterbij het hoge dan het lage scenario ligt. De vraag naar woningen op de langere termijn blijft lastig te voorspellen. Mogelijk dat de coronapandemie structurele veranderingen in woonvoorkeuren veroorzaakt, die nadelig zijn voor de huidige planvoorraad. De bevolkingsgroei is het afgelopen jaar ook afgevlakt. Er wordt echter nog steeds een grote groei van de bevolking, dan wel van het aantal huishoudens, verwacht tot 2030. Daarnaast is er een woningtekort dat ingelopen moet worden. De populariteit van de stad en daarmee de behoefteramingen zien er op langere termijn nog steeds positief uit, waardoor er de komende jaren structureel meer gebouwd zal moeten worden om aan de groeiopgaves te voldoen. Dit soort trends en ontwikkelingen worden o.a. in samenwerking met het Rijk verder onderzocht, waarbij er een spanningsveld is tussen woningaantallen, gewenste prijssegmenten, bouwkosten, kwalitatieve aspecten zoals gebruiksoppervlakte en financieringsmogelijkheden. Het middenscenario bevat voldoende planaanbod om aan de ambitie van minimaal 50.000 woningen tot en met 2040 uit de Strategische Verkenning Verstedelijking (2019) te voldoen.



Grafiek 2: Bouwscenario's vs. start bouw verleden, inclusief planaanbod (peildatum 1-5-2021)

Ambitie

1. **Sturen op start bouw van 18.000 nieuwe woningen t/m 2021** door diverse nieuwe bouwmaatregelen en intensieve samenwerking met de markt (Doorbouw Manifest Rotterdam, 2020). Naast 18.000 nieuwbouwwoningen bestaat de beoogde woningbouwproductie ook uit 2.000 onzelfstandige studenteneenheden.
2. **Sturing op een gebalanceerd aanbod van nieuwe huur- en koopwoningen verspreid over de stad**; 20 procent sociale woningbouw, 30 procent middensegment, 30 procent hoger segment en 20 procent topsegment (Woonvisie 2030 en Addendum, 2019; Actieplan Middenhuur, 2019; Gebiedsatlas Ontwikkeling Woningvoorraad, 2019).
3. **Toevoeging van planaanbod woningbouw op middellange en lange termijn** met focus op toevoeging van middensegment (tot € 1.060 huur per maand, koop tot € 325.000, prijspeil 2021) door zowel versnelling en verdichting van plannen op middellange termijn, zoals Rijnhaven, Alexanderknoop en Merwe-Vierhavens en op nieuwe verstedelijkingslocaties op de lange termijn (onder andere in Kralingse Zoom, Stadionpark) (Verkenning Omgevingsvisie Rotterdam, 2018; Integraal Verstedelijkingsakkoord Zuidelijke Randstad, 2019).

Overige ambities ten aanzien van de woningvoorraad zijn:

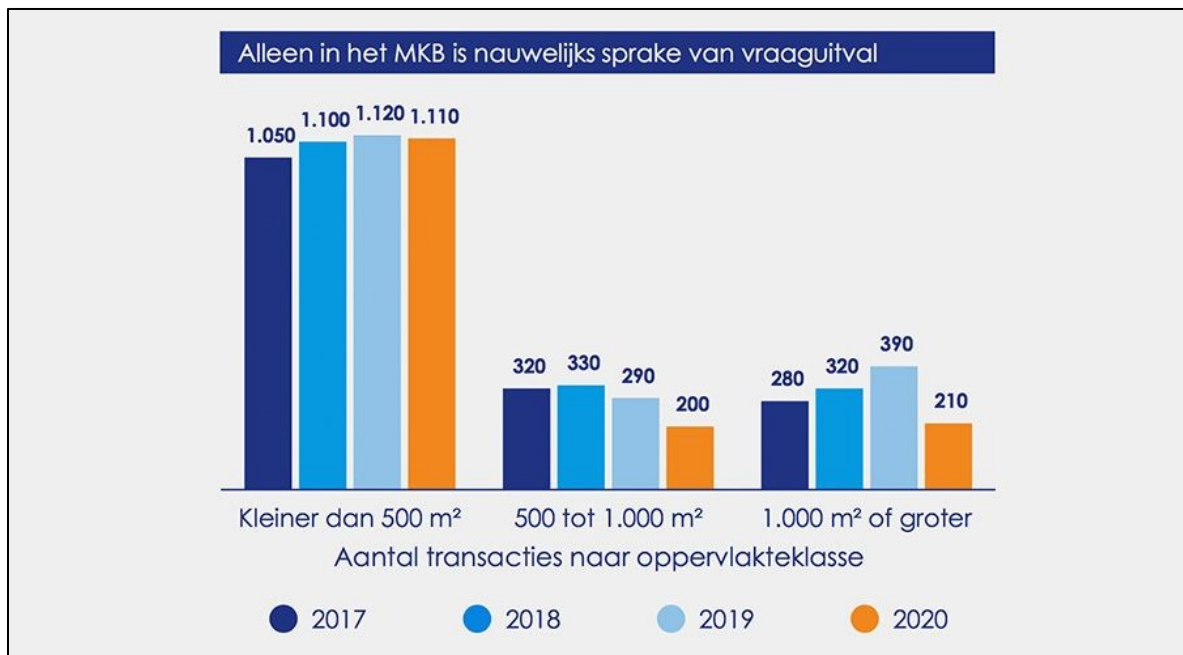
4. **Verduurzaming van de woningvoorraad.** Rotterdam wil in de komende vier jaar 15.000 woningen energiezuinig maken en 10.000 woningen aardgasvrij. Alle nieuwbouwwoningen zijn aardgasvrij en gebruiken in potentie duurzame energie.
5. **Aanpak van de particuliere woningvoorraad.** Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid heeft grote ambities met betrekking tot de woningvoorraad. In 2011 is afgesproken om in een periode van 20 jaar 35.000 woningen te verbeteren of te vervangen, waarvan 12.000 corporatiewoningen en 23.000 woningen in particulier bezit. Het gaat zowel om versterking van beheer en onderhoud van 13.000 woningen: 'Steigers op Zuid' als om grootschalige renovatie en/of samenvoegingen van 10.000 woningen.

6. **Innovatie in wonen** door het stimuleren van nieuwe woonconcepten, bijvoorbeeld wooncoöperaties en tiny houses.
7. **Een levensloopbestendige woningvoorraad** waarin bewoners gedurende verschillende fases van hun leven op een aangename manier zelfstandig kunnen (blijven) wonen. Deze ambitie krijgt onder meer vorm in het Langer Thuis Akkoord 2020-2025.

1.2 Kantoren

Trends en ontwikkelingen

In 2020 is de opname van kantoren fors gedaald. Vooral in de grote steden is minder kantoorruimte in gebruik genomen omdat verhuizingen van grotere bedrijven hier het marktbeeld bepalen. Door de corona-uitbraak zijn werknemers van grote bedrijven vaak verplicht tot thuiswerken. Bij de kleinere bedrijven in het MKB (tot 500 m²) is nauwelijks sprake van een afname van de vraag. De leegstand is (nog) niet toegenomen omdat de meeste huurcontracten doorlopen en omdat grotere bedrijven optimaal gebruik willen maken van de beschikbare ruimte: Uit voorzorg is er nu per werknemer meer ruimte nodig om afstand tot anderen mogelijk te maken.



Grafiek 3: Landelijk aantal transactie naar oppervlakteklasse, Dynamis (2021)

Makelaars verwachten post-corona een forse stijging van aanbod én marktvraag. Enerzijds zijn er veel bedrijven die het thuiswerken incorporeren in hun huisvestingsbeleid. Dit leidt tot afname van kantoorgebruik bij grotere organisaties als zij hun contract kunnen aanpassen en waarschijnlijk ook door onderhuur. Er ontstaat bovendien een inhaalslag bij de verhuringen, omdat veel kantoorgebruikers tijdelijk hebben verlengd en nu keuzes gaan maken voor aanbod dat beter past bij de nieuwe situatie. Dat kan dus een kleiner en soms goedkoper kantoor zijn.

Anderzijds is ook belangstelling voor nieuwe concepten, waarbij het kantoor de ontmoetingsplek is en waar de identiteit van de organisatie beter vorm kan krijgen. Naast deze 'club-kantoren' verwacht vastgoedadviseur CBRE ook dat grote bedrijven gaan decentraliseren en meer flexibele kantoorruimte dicht bij de woonplaats van hun werknemers willen bieden. Dit betekent dat het aanbod van flex-concepten mogelijk nog verder zal toenemen en hiervoor ook buiten de grote centrumlocaties meer vraag zal ontstaan.

Prijzontwikkeling

Tot 2020 zijn de huurprijzen voor kantoren gestegen met gemiddeld ruim 20% sinds 2015. Het planaanbod kantoren in gemeentelijke grondexploitaties bevindt zich op goede locaties. De huidige onzekerheden in de kantorenmarkt zullen op korte termijn leiden tot hogere bruto aanvangsrendementen (risico-inschattingen), waardoor druk ontstaat op de grondprijzen voor kantoren.

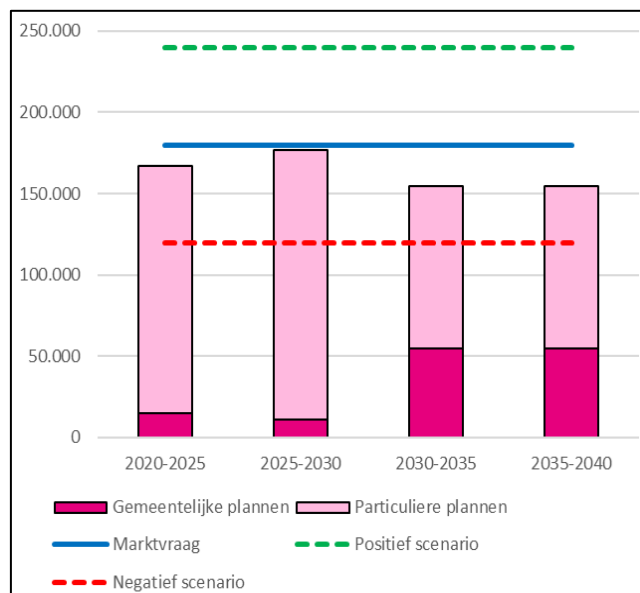
Vraag en aanbod

Vanwege de onzekerheden op de kantorenmarkt is nog geen bijstelling van de verwachte marktvraag ten opzichte van vorig jaar doorgevoerd. De vraag naar nieuwbouw van kantoren is in 2020 geraamd op 36.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) per jaar (op basis van de publicatie

Ruimte voor economische activiteit tot 2030, Ministerie van Economische Zaken, 2019). De vraag groeit gemiddeld met 0,8% per jaar. Daarnaast is nieuwbouw nodig als compensatie voor transformatie van kantoren naar andere functies (circa 30.000 m² per jaar).

Scenario	Prognose uitbreiding	Prognose onttrekking (transformatie)	Jaarlijkse nieuwbouwvraag	Bestaand overaanbod (meer dan 8%)	Jaarlijkse nieuwbouwbehoefte
Behoedzaam	0,6 procent	25.000 m ²	46.000 m ²	22.000 m ²	24.000 m ²
Basis	0,8 procent	30.000 m ²	58.000 m ²	22.000 m ²	36.000 m ²
Gunstig	1,0 procent	35.000 m ²	70.000 m ²	22.000 m ²	48.000 m ²

Het planaanbod kantoren in Rotterdam is in 2020 op hoog niveau gebleven, met name in het Central Business District in de binnenstad (Weena-Coolsingel-Blaak). Het planaanbod is in evenwicht met de verwachte vraag voor de corona-uitbraak. Als de marktvraag daalt, zal nieuwbouw worden uitgesteld en verschuift de focus waarschijnlijk naar renovatie van verouderde kantoren op goede locaties of naar transformatie van verouderde kantoren. De gemeente heeft een aandeel van 20% in de nieuwbouwplannen voor kantoren. Deze projecten zijn voornamelijk gepland na 2030.



Grafiek 4: Planaanbod kantoren in relatie tot verwachte marktvraag in m² bvo per 5 jaar

Verduurzaming

Per 1 januari 2023 moeten kantoren minimaal energielabel C hebben om als kantoor te kunnen worden gebruikt (Bouwbesluit 2012). De verplichting geldt niet als:

- minder dan de helft van het gebouw als kantoor wordt gebruikt;
- het kantoor(deel) kleiner is dan 100 m²;
- het een rijksmonument is;
- het tijdelijk gebruik betreft (minder dan 2 jaar);
- het gebouw onteigend wordt;
- het kantoorgebouw geen energie gebruikt; of
- de kosten van energielabel C een terugverdientijd hebben van meer dan 10 jaar.

Deze maatregel zal naar verwachting vooral impact hebben op de onderkant van de vastgoedmarkt, waar de investeringskosten niet gemakkelijk kunnen worden terugverdiend door huurverhoging. De voorraad aan incourant vastgoed zal fors toenemen, aangezien bijna de helft nu (nog) geen Label C heeft. Veel kantoren hebben dus nog forse investeringen nodig om te kunnen voldoen aan de regelgeving.

In Rotterdam heeft nu ruim de helft van het vastgoed een Label C of hoger. Van het restant heeft ruim een derde geen label, en ook geen status als monument (Bron: Vastgoeddata, mei 2021). Hoewel dit vooral een zaak is voor eigenaren & gebruikers, en subsidies en regeling landelijk zijn, is er wel een gemeentelijke zorg over de kwaliteit van de kantorenvorraad.

Ambitie

1. **Ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige kantoren op prioritaire concentratielocaties** door nieuwbouw en/of upgrading (Rotterdam Central District, Prins Alexander) en op bijzondere locaties (Rotterdam The Hague Airport, Erasmus Medisch Centrum sciencepark, haven) om de internationale positie van Rotterdam te behouden en te versterken. Uitwerking vindt plaats op basis van de vastgestelde Nota Kantoren Rotterdam (2020) en de koersen per gebied.
2. **Transformatie van incourant kantorenvastgoed** met aandacht voor niet-wonenfuncties zoals bedrijfsruimte, leisure en hotels. De ambitie is om tot 2023 minimaal 180.000 m² kantoren te onttrekken door transformatie. De stand van zaken per 1 januari 2020 is 82.000 m². Transformatie naar wonen is kansrijk, maar moet niet leiden tot een tekort aan (kleinschalige) werklocaties in de wijken.
3. **Verduurzaming van de bestaande kantorenvorraad.** Voor 2023 dienen eigenaren hun bestaande kantorenvastgoed te verduurzamen tot energielabel C.
4. **Sturing op voldoende betaalbare kleinschalige kantooruimte** om te voorzien in huisvesting voor het grote aantal starters en scale-ups in Rotterdam. Deze kleine bedrijven zijn van groot belang voor (de vernieuwing van) de Rotterdamse economie.

1.3 Bedrijven

Trends en ontwikkelingen

Voor bedrijventerreinen wordt in de regio Rotterdam uitgegaan van een forse ruimtebehoefte tot 2035 (Ecorys, 2018). Ook het Ministerie van Economische Zaken voorziet een groei van 10 tot 16% van het ruimtegebruik tot 2030 (Ruimte voor economische activiteit tot 2030, Ministerie van Economische Zaken, 2019).

De groeiende vraag naar bedrijfsruimte leidt tot een toenemende druk op de bestaande voorraad bedrijfsruimte in Rotterdam. Dit wordt versterkt door de volgende ontwikkelingen:

- Het Havenbedrijf focust op zeehavengerelateerde bedrijvigheid. Overige bedrijven gehuisvest in havengebied (Sluisjesdijk, Waalhaven Zuid) moeten op zoek naar nieuwe locaties in of rondom Rotterdam.
- Binnenstedelijke bedrijventerreinen transformeren naar woon-werkmilieus, bijvoorbeeld Rijnhaven, Maashaven en Kop van Feijenoord. Daardoor dreigt een tekort te ontstaan aan locaties voor bedrijfsruimte in een hoge milieucategorie en watergebonden bedrijvigheid.
- Rotterdam heeft een aanzienlijk aantal incurante bedrijfspanden, zonder uitbreidingsmogelijkheden. Circa 60% van de voorraad bedrijfsruimte in Rotterdam is gebouwd of gerenoveerd voor 2000. Deze panden worden steeds vaker in gebruik genomen voor opslag of voor consumentendiensten. Dit gebruik is gebaat bij grote, verouderde (betaalbare) ruimte in of nabij woonwijken (bijvoorbeeld fitnesscentra, consumentenopslag). Andere kleine bedrijfspanden worden getransformeerd naar woningen of kantoren, omdat die functies meer huur opbrengen.
- Nieuwe bedrijventerreinen zijn moeilijk inpasbaar, vanwege tekort aan ruimte voor 'green fields' (dit zijn uitleglocaties buiten het bestaande, bebouwde stadsgebied), vereiste milieucontouren en eisen aan de infrastructuur. Logistieke bedrijven wijken uit naar grote bedrijventerreinen in de regio (Nieuw Reijerwaard, Oudeland, Lansingerland). Stadslogistieke bedrijven hebben echter wel een plek in of rond de stad nodig.
- De ontwikkeling van stadslogistiek en circulaire bedrijven kunnen in de toekomst leiden tot een nieuwe behoefte aan bedrijfsruimte op locaties aan de rand van de stad (ZES: Zero Emission zone voor Stadslogistiek) en aan watergebonden bedrijfslocaties.

Deze ontwikkelingen veranderen de bedrijfsruimtemarkt in de regio Rotterdam. Bedrijven die willen of moeten verhuizen hebben steeds minder keuze.

Het aanbod van bedrijfsterreinen is in Rotterdam en de regio al jaren in onbalans met de marktvraag. De totale voorraad bedrijfsruimte is in 2020 weliswaar toegenomen, maar dit is het gevolg van de oplevering van nieuwe, grootschalige distributiecentra in het havengebied. Vooral op de Maasvlakte, in de Europoort en in de Eemhaven wordt (grootschalige) nieuwbouw gepleegd. Daarnaast worden op de Spaanse Polder enkele kleine(re) bedrijfsunits gerealiseerd. Het aanbod van bedrijfsruimte buiten de haven en grote bedrijventerreinen is schaars en vaak incurant. Het beperkte aanbod bestaat overwegend uit bestaande bedrijfsobjecten kleiner dan 100 m² of groter dan 5.000 m², of uit bouwkvelds (Hoog Zestienhoven, Nesselande, Hordijk en Nieuw Reijerwaard). In het Centrum en in Rotterdam-Noord is het marktaanbod beperkt, maar laat de voorraad een lichte stijging zien (1,1 resp. 2%). In Rotterdam-Zuid krimpt de voorraad bedrijfsruimten.

In de regionale bedrijventerreinenstrategie van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (Strategie Werklocaties MRDH, 2018) is afgesproken dat afstemming plaatsvindt als transformatie van (een deel van) een bedrijventerrein niet binnen de gemeentegrenzen kan worden gecompenseerd. Het juiste type bedrijvigheid op de juiste locatie in de stad en regio is het uitgangspunt.

Prijsontwikkeling

De toenemende schaarste aan goede bedrijfsruimte heeft in de afgelopen jaren geleid tot stijgende huurprijzen, met name op de bedrijventerreinen Noord-West, Spaanse Polder en Waalhaven-Zuid. Als gevolg van de coronacrisis wordt voor de komende jaren op goede locaties een stabilisatie van de huurprijzen verwacht. In combinatie met de hogere bouwkosten wordt een stabilisatie of lichte daling van de grondprijzen voor bedrijventerreinen verwacht.

Coronacrisis

Over de gevolgen van de coronacrisis voor vraag en aanbod van bedrijfsruimte zijn verschillende beelden. De groei van de logistiek – vooral door de stijging van internetverkoop – leidt zowel tot een vraag naar grote distributielocaties (XL: 40.000 m2 en hoger) als naar nieuwe concepten voor kleinere, stedelijke distributiepunten (van 100 m2 tot 10.000 m2).

In 2020 is het aantal verkoop- en huurtransacties licht gedaald vergeleken met dezelfde periode een jaar geleden. Toch waren bedrijfsruimten in Rotterdam het gehele jaar populair (a.d.h.v. het aantal contacten met makelaars en views) met een piek in het laatste kwartaal. Vooral de in Rotterdam sterk vertegenwoordigde groothandel ondervindt negatieve effecten van de coronacrisis. Dit heeft nog geen effect op het ruimtegebruik in de stad.

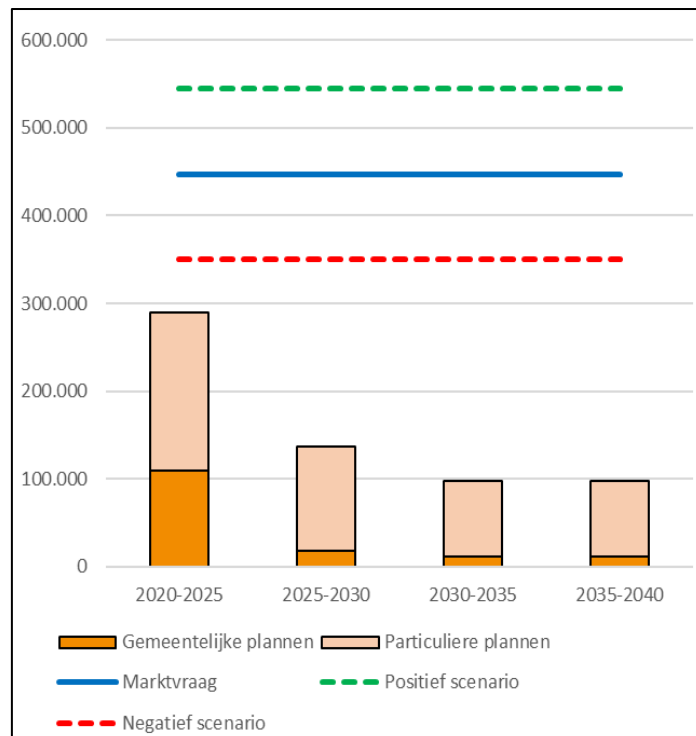
Vraag en aanbod

Het afgelopen jaar is de vraag naar grond voor bedrijfsruimte (bedrijfskavel) tot 2024 licht gestegen van 83.500 m2 bvo naar 89.000 m2 bvo per jaar (Ruimte voor economische activiteit tot 2030, Ministerie van Economische Zaken, 2019). Circa de helft van deze vraag betreft ruimte voor distributie, stedelijke hubs en circulaire economie. De verwachting is dat de vraag naar nieuwbouw van bedrijfstvastgoed verder zal stijgen als gevolg van uitplaatsing van bestaande bedrijven uit binnenstedelijk gebied.

Scenario	Prognose uitbreiding	Jaarlijkse nieuwbouwvraag	Bestaand tekort	Jaarlijkse nieuwbouw behoefte
Behoedzaam	1,0 procent	65.000 m2 bvo	5.000 m2 bvo	70.000 m2 bvo
Basis	1,3 procent	84.000 m2 bvo	5.000 m2 bvo	89.000 m2 bvo
Gunstig	1,6 procent	104.000 m2 bvo	5.000 m2 bvo	109.000 m2 bvo

Het totaal aan planaanbod bedrijfsruimte tot 2040 is het afgelopen jaar gestegen van 1.000.000 m2 bvo naar 1.117.000 m2 bvo. Het aandeel van de gemeente is circa 13%. Bijna de helft van het aanbod is te vinden in Merwe- en Vierhavens (dat sinds kort als particulier wordt aangemerkt). Ook het havengebied en Nieuw Reijerwaard (particuliere gronden) bieden veel ruimte.

Op papier is vraag en aanbod van nieuwbouw tot 2030 in evenwicht. Maar, zowel het aanbod in Merwe- en Vierhavens, als het aanbod in het havengebied en Nieuw Reijerwaard is voorbehouden aan specifieke doelgroepen: resp. innovatieve maakindustrie, havengerelateerde bedrijven en agro/food. De bedrijventerreinen Hordijk, Nesselande en Spaanse Polder bieden vestigingsmogelijkheden voor alle doelgroepen, maar dit aanbod is beperkt en grote kavels zijn op deze locaties schaars.



Grafiek 5: Planaanbod bedrijfsruimte in relatie tot verwachte marktvraag in m2 bvo per 5 jaar

Ambitie

1. **Vergroting van het planaanbod bedrijfsruimte** in afstemming met regiogemeenten in relatie tot de vestigingswensen van de klanten. De regio kan voor een deel voorzien in de Rotterdamse vraag naar ruimte voor de transport- en distributiesector. Verruiming van het planaanbod kan ook door ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in de regio en bijvoorbeeld in Hoek van Holland, Schieveen en Zuidplaspolder.
2. **Behoud van voldoende betaalbare, kleinschalige bedrijfsruimte in woonwijken.** Diversiteit in werkgelegenheid en ruimte voor starters en scale-ups is van groot belang voor (de vernieuwing van) de Rotterdamse economie. Bijvoorbeeld door transformatie van leegstaande winkels naar bedrijfsruimte en herontwikkeling van verouderde bedrijfsruimte, samen met ondernemers en vastgoedeigenaren.
3. **Herprofilering van bedrijventerreinen.** Het aanbod aan bedrijven in Rotterdam wint aan kracht door onderscheidende profielen. Sommige bedrijventerreinen zijn alleen geschikt voor bedrijven met een hoge milieubelasting, andere bedrijventerreinen bieden kansen voor menging met andere functies, bijvoorbeeld woningen. Daarnaast biedt een aantal locaties in de stad, waaronder Spaanse Polder, mogelijkheid voor watergebonden bedrijvigheid in het kader van stadslogistiek en circulaire bedrijven. (Nota bedrijfsruimte Rotterdam en koersen per gebied, 2020).
4. **Verduurzaming van bedrijventerreinen en bedrijfspanden** om energiegebruik en mobiliteit te reduceren. Hieronder valt ook vergroening van 'versteende' terreinen in het kader van klimaatadaptatie en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er kan geleerd worden van de ervaring van verduurzaming van bedrijventerrein Schiebroek.

1.4 Winkels

Trends en ontwikkelingen

De detailhandelsector is het afgelopen decennium sterk veranderd door de opkomst van winkelen via internet. Dat heeft gevolgen voor het functioneren van winkelgebieden. Er is minder vraag naar winkelruimte en meer vraag naar opslagruimte voor stadslogistiek gerelateerd aan thuisbezorging en afhaalpunten. Detailhandelformules hebben bovendien niet langer behoefte aan panden met meer dan een verdieping of een filiaal in lange winkelstraten. Steeds vaker worden leegstaande winkelpanden gevuld met horeca of omgezet naar woningen. De vraag naar grotere winkelpanden komt voornamelijk van supermarkten die inzetten op schaalvergroting (verzorgingsgebied). Winkelgebieden zonder supermarkten (solitaire locaties en winkelstrips met speciaalzaken) zijn op lange termijn niet toekomstbestendig.

Het aandeel van de internetwinkels groeit jaarlijks. Dat leidt tot sterk verminderde kansen voor de fysieke detailhandel, ook al gaan zij via internetplatforms de concurrentie aan. Prijsstechnisch kunnen zij echter niet op tegen de grote (inter)nationaal opererende inkopers. Dit betekent dat zij vooral lokale specialiteiten moeten bieden en 'beleving' van nieuwe producten. In de winkel gaat het om aandacht voor de klant, lokaal specialisme en het bieden van extra diensten (blurring / blending met bv. horeca). Er zijn steeds meer succesvolle initiatieven met een gemengd aanbod van horeca, winkel en marktkraam (Fenix Foodfactory, Markthal, IKEA, Albert Heijn XL). Ook in woningen is deze mix zichtbaar: mensen starten aan huis een winkel(tje), postkantoor, afhaalpunt of een werk- of opslagplaats.

Het toekomstbeeld voor de fysieke detailhandelsector wordt verder beïnvloed door:

- Verdere toename bestedingen online (ook voor dagelijkse boodschappen);
- Middensegment detailhandel verder onder druk (versus discounters en luxe winkels);
- Toename faillissementen, vooral van winkels in de niet-dagelijkse sector (kleding, schoenen);
- Belang van beleving winkelgebied: minder horeca en winkels, maar kansen voor mix met leisure, persoonlijke, culturele en maatschappelijke diensten en zelfs werkfuncties (vormen van lichte maakindustrie).

Coronacrisis

De coronacrisis heeft de omzet van winkelen via internet fors vergroot en de fysieke detailhandel in de non-food sector zwaar getroffen. In de rapportage van de Taskforce Retail Rotterdam is het volgende beeld gegeven:

- 19% van de banen in Rotterdam is gekoppeld aan de 7250 retail gerelateerde vestigingen in de stad;
- De verwachting is dat het aantal retail gerelateerde vestigingen de komende jaren mogelijk zal afnemen met 20 tot 30%;
- De verwachting is dat daarom tussen de 5.000 en 11.000 banen in de retail verloren zullen gaan;
- Ongeveer 9% van de bijna 1,1 miljoen m2 retail gerelateerd vastgoed staat nu leeg, dat is dus ruim 100.000 m2 retail en 10% van het aantal vestigingen;
- De verwachting is dat deze leegstand flink zal toenemen met zo'n 100.000-240.000 m2 extra en ook op lange termijn slechts gedeeltelijk te vullen is met retail.

Prijsontwikkeling

Voor de komende jaren wordt voor de betere winkellocaties stabilisatie of lichte stijging van de aanvangsrendementen verwacht in combinatie met gemiddeld een lichte daling van de huren. In combinatie met de stijging van de bouwkosten de afgelopen jaren wordt daling van de grondprijzen voor winkels verwacht. Daarnaast is het van belang dat er voldoende betaalbare winkelruimte beschikbaar blijft.

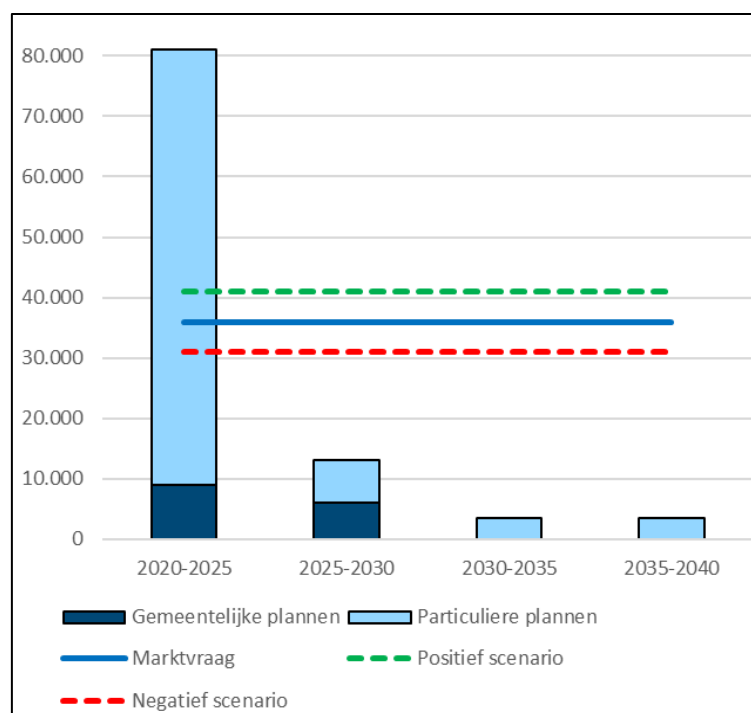
Vraag en aanbod

Er is vanwege de onduidelijkheid door corona geen nieuwe raming opgesteld. Uitgangspunten uit 2020 blijven daarom gehandhaafd. De marktvraag naar nieuwbouw is bepaald op basis van de gemiddelde (gerealiseerde) nieuwbouwvraag in de periode 2010-2019. Uitgangspunt is dat de nieuwbouwvraag substantieel zal krimpen. De gemiddelde vraag is het afgelopen jaar gestegen van gemiddeld 8.200 m2 bvo per jaar naar 9.000 m2 bvo per jaar. De vraag richt zich op kwalitatief

onderscheidend vastgoed op A-locaties. Nieuwbouw wordt gevuld met winkels die verhuizen vanuit niet-toekomstbestendige locaties en door winkels met onderscheidende winkelconcepten. In de sterke winkelgebieden zullen beleggers bereid zijn om te investeren in de vernieuwing van de winkelvoorraad en de directe omgeving. Buiten deze gebieden is (ver)nieuwbouw afhankelijk van eigenaar-gebruikers.

Scenario	Gemiddelde nieuwbouwvraag (2010-2019)	Prognose krimp/jaar	Jaarlijkse nieuwbouwbehoefte
Behoedzaam	9.000 m2	30 procent	6.300 m2
Basis	9.000 m2	20 procent	7.200 m2
Gunstig	9.000 m2	10 procent	8.100 m2

Het planaanbod winkels vertoont een forse boeggolf (zie onderstaand figuur). Het planaanbod voor de eerste 5 jaar volstaat voor de nieuwbouwvraag tot 2030. Het aandeel van de gemeente bedraagt tussen de 10 en 15% van het planaanbod. Hart van Zuid is met 5.500 m2 het grootste gemeentelijke project.



Grafiek 6: Planaanbod winkelruimte in relatie tot verwachte marktvraag in m2 bvo per 5 jaar

De ontwikkelingen in de detailhandel betekenen dat er op termijn minder winkelloppervlak nodig is in Rotterdam. Dat vraagt zowel om concentratie van detailhandel in winkelgebieden als om transformatie van leegstaande winkelpanden naar andere functies. Dit beleid is in uitwerking (Gebiedskoersen 2021-2024). Daarnaast is er een aantal locaties in Rotterdam in ontwikkeling waar planaanbod voor specifieke doelgroepen gerealiseerd wordt, zoals in de Pols van Katendrecht (design) en Feyenoord City (sport).

Ambitie

1. **Versterking van toekomstbestendige centrumgebieden.** Het kernwinkelgebied in de binnenstad krijgt krachtige impulsen door de aanpak van de buitenruimte (Coolsingel). Alexandrium is conceptueel verouderd (9 tot 5 functioneel shoppinggebied) en is gebaat bij mix met wonen en andere functies om de verblijfskwaliteit te vergroten. Verbreiding van boodschappencentra naar voorzieningencentra met andere functies, zoals maatschappelijke

en culturele voorzieningen, zorg, werkruimte, cultuur en wonen zal naar verwachting toenemen.

2. **Transformatie van leegstaande winkels** in niet toekomstbestendige winkelgebieden. De gemeente stimuleert sinds 2018 transformatie in drie gebieden (in totaal 90 panden). De verwachting is dat de leegstand versneld toeneemt als gevolg van de coronacrisis. Dit kan betekenen dat ook winkels (en horecapanden) in andere gebieden in aanmerking komen voor transformatie, waarbij specifieke aandacht voor economisch en maatschappelijk gebruik wenselijk is om een gezonde groei van Rotterdam mogelijk te maken.
3. **Verduurzaming van de bestaande winkelvoorraad.** Bijna 70 procent van de winkelvoorraad voldoet nog niet aan energielabel C. Hier is winst te behalen.
4. **Beperkte ontwikkeling van perifere detailhandel.** Bij nieuwe initiatieven voor bouwmarkten en tuincentra gaat het vaak om een ontwikkeling op een bedrijventerrein. Aangezien de voorraad bedrijfsruimte krimpt en bouwmarkten gericht zijn op consumenten is terughoudendheid bij nieuwe/uitbreiding van perifere detailhandel op bedrijventerreinen wenselijk. Hier is zoveel mogelijk een 'nee, tenzij' houding bij de intake van initiatieven noodzakelijk.
5. **Sturen op voldoende en betaalbare kleinschalige winkels** in het aanbod. Omdat starters en scale-ups van groot belang zijn voor (de vernieuwing van) de Rotterdamse economie, moet in de stad voldoende aanbod van betaalbare winkelruimte beschikbaar blijven. Hiervoor zijn visies, afspraken en plannen met stakeholders op gebiedsniveau nodig.

1.5 Hotels

Trends en ontwikkelingen

De hotelsector is belangrijk voor Rotterdam, zowel voor de zakelijke markt als voor toeristen uit binnen- en buitenland (België, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk). De afgelopen jaren is het aantal toeristen en hotelovernachtingen in Rotterdam gegroeid. Sinds 2013 groeit het aantal hotelovernachtingen in Rotterdam jaarlijks met circa 10%. In 2018 ging het zelfs om een groei van 15% (1,3 miljoen gasten en 2,1 miljoen overnachtingen). In 2019 was er een lichte daling. Rotterdam had het afgelopen jaar 87 hotels (geclassificeerd en niet-geclassificeerd) met in totaal circa 6.200 kamers. Rotterdam verwelkomde ruim 1,2 miljoen hotelgasten (2 miljoen overnachtingen). De gemiddelde bezettingsgraad van hotels is gestegen. Daarnaast verhuren sommige woningeigenaren (een gedeelte van) hun woning tijdelijk aan toeristen via internetplatforms als Airbnb of via een concept als Bed & Breakfast.

In de afgelopen jaren presenteren hotels zich nadrukkelijker met een concept waarin de niet-hotelgast ook wordt bediend. Onderdelen van het hotel, zoals de lounge, het restaurant en de bar, zijn openbaar toegankelijk. Veel hotels staan in de binnenstad van Rotterdam. Op sommige locaties leidt de concentratie van hotelgasten tot overlast. Met de Visie Toerisme (2020) streeft de gemeente naar een goede groei van de stad, met balans tussen rust en reuring. Horeca in hotels valt onder het gemeentelijk horecabeleid. In een aantal gebieden waar overlast ervaren wordt, zijn beperkt nieuwe hotels wenselijk. Omdat de gemeente in 'kwetsbare' gebieden een horecavergunning eist (Horecagebiedsplannen 2019 - 2021), worden er in de praktijk minder nieuwe hotels geopend in deze gebieden.

Coronacrisis

De hotellerie is een conjunctuurgevoelige sector. De coronacrisis heeft de hotelmarkt zwaar getroffen. Niet alleen de zakelijke individuele markt, de vraag vanuit meerdaagse congressen, beurzen en evenementen, en het binnen- en buitenlandse toerisme zijn weggefallen, ook de andere sectoren in de vrijetijdssector als leisure, horeca en detailhandel zijn geraakt. Dit heeft grote gevolgen voor de hotellerie. Diverse hotels waren in de eerste fase van de lockdown geheel gesloten en hebben waar mogelijk het personeelsbestand verkleind. De bezettingsgraad van hotels lag door de contactbeperkende maatregelen veel lager dan gebruikelijk, namelijk ruim onder de 25%. Uit CBS-cijfers blijkt dat hotels in april, mei en juni ruim 75% minder hebben omgezet dan in de eerste drie maanden van het jaar. Diverse hotels in Rotterdam zeggen verliezen op te vangen met financiële reserves en steunmaatregelen van de overheid.

Voor hotelexploitanten en vastgoedeigenaren was het van belang dat het toerisme na de lockdown snel weer op gang kwam. Hoewel er in de zomerperiode van 2020 een kleine opleving was van het aantal toeristische bezoeken, zette dit effect zich richting het 'zakelijke seizoen' (vanaf september) niet door. Niet duidelijk is in hoeverre de effecten van de coronacrisis op de hotelsector structureel zijn, maar net als in 2020 zijn de verwachtingen voor 2021 niet optimistisch. Op de langere termijn mag voorzichtig verwacht worden dat de drive van mensen om te ontdekken en te ontspannen, niet totaal zal veranderen, wat op lange termijn de reisindustrie weer voedt. Een stad als Rotterdam blijft aantrekkelijk voor bezoekers vanwege de kleinschaligheid, duurzaamheidsambities en het niet-massale druktebeeld. Rotterdam is bovendien niet direct afhankelijk van het langzaam herstellende luchtverkeer. Hotels zullen zich steeds meer op gasten uit Nederland richten.

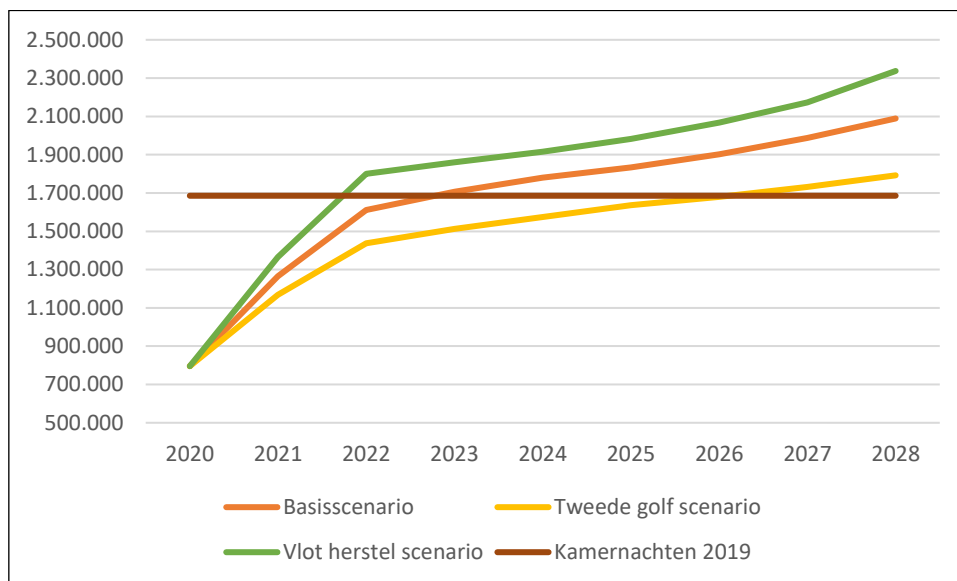
Prijsontwikkeling

Uitgaande van gronduitgiften op de beste locaties leiden de huidige marktontwikkelingen tot een daling van de grondprijzen. Op langere termijn is herstel mogelijk en ontwikkelen de grondprijzen zich volgens de langjarige inflatie.

Vraag en aanbod

De vraag naar hotels in Rotterdam nam de afgelopen jaren fors toe. Dat leidde tot veel dynamiek op de hotelmarkt, met nieuwe plannen en nieuwe concepten. Sommige hotelplannen genereren aantoonbaar een eigen vraag, bijvoorbeeld congreshotels, en leiden tot uitbreiding van de verwachte marktruimte. De coronacrisis leidt in ieder geval tot een tijdelijke dip in het aantal

hotelovernachtingen. De huidige verwachting is een ontwikkeling volgens een 'basisscenario' met verdere stijging van het aantal hotelovernachtingen op middellange termijn.



Grafiek 7: Verwachte groei kamernachten tot en met 2028 (bron: ZKA, 2020)

- **Basisscenario:** jaarlijks gemiddelde groei van 2,4% (volume uit 2019 wordt geëvenaard in de loop van 2022); tot en met 2028 ruimte voor circa 8.500 kamers
- **Vlot herstel scenario:** jaarlijkse gemiddelde groei van 3,7% (volume 2019 wordt geëvenaard in de loop van 2021); tot en met 2028 ruimte voor circa 9.500 kamers
- **Recessie scenario:** jaarlijks gemiddelde groei van 0,7% (volume 2019 wordt geëvenaard eind 2025/begin 2026); tot en met 2028 ruimte voor circa 7.250 kamers

Het planaanbod voor hotels in Rotterdam is het afgelopen decennium fors gestegen. Voor de komende jaren zijn circa 24 plannen (met in totaal circa 3.300 kamers) bekend. Daarnaast lopen er nog circa 20 initiatieven voor nieuwe hotels (totaal circa 2.000 kamers). Als gevolg van de coronacrisis zal het planaanbod minder snel groeien. De verwachting is dat vergevorderde, onderscheidende plannen waarvoor financiering rond is, zullen doorgaan. Andere plannen zullen worden uitgesteld of (tijdelijk) omgezet naar bijvoorbeeld studentenkamers of kleinschalige kantoren.

Ambitie

1. **Sturing op het planaanbod hotels.** Sturing op basis van kwaliteit alleen (Hotel Kwaliteitskader, 2017) lijkt niet voldoende om de binnenstad van Rotterdam leefbaar te houden voor bewoners. Nieuw hotelbeleid stimuleert spreiding van hotels over de stad.

1.6 Vrijtijdsvoorzieningen

Trends en ontwikkelingen

De afgelopen decennia is de vrijetijdsbesteding van Nederlanders intensiever geworden. Veel mensen vinden een betekenisvolle invulling van hun vrije tijd belangrijk. De vrijetijdssector speelt daar op in. Deze sector is in Nederland ontwikkeld tot een commerciële 24-uurs economie met 92 miljard euro omzet per jaar. De sector omvat vrijetijdsvoorzieningen als restaurants, cafés, pretparken, speeltuinen, bioscopen, casino's, kartcentra, theaters, musea, poppodia, fitness, golfterreinen, zwembaden, detailhandel (funshopping), sauna's, evenementen en conferentiecentra. Deze voorzieningen zijn ook aantrekkelijk voor binnen- en buitenlandse toeristen.

Vier trends zijn leidend in vrijetijdsbesteding (www.vrijtijds Kennis.nl, Breda University of applied sciences, Lukken, 2020):

- Ver-entertainisering (groei van mogelijkheden om je te entertainen in jouw vrije tijd, bijvoorbeeld in grote (all inclusive) vrijetijdscomplexen / beleving)
- Technologie
- Betekenisvol genieten (bijvoorbeeld samen met je familie zijn of iets leren)
- 'Uit-staan' (tijd doorbrengen in de natuur, in stilte of op een plaats die 'off the grid' is / duurzaamheid, milieu en authenticiteit).

Buitenrecreatie (sport), uitgaan (horeca, cultuur) en winkelen voor plezier zijn populaire vrijetijdsactiviteiten. De meeste uithuizige activiteiten vinden plaats in het voorjaar in de eigen gemeente (ruim vier op de tien). Rotterdam beschikt over diverse 'reasons to visit': Trekkers van (inter)nationale allure. Er zijn basisvoorzieningen en 'vasthouders' die zorgen dat gasten langer blijven. In Rotterdam is het aanbod van (fastfood)restaurants (meer dan 1.500 in 2018) en van sportscholen en fitnesscentra (116 in 2018) de afgelopen jaren gestegen. Het aanbod van speel- en amusementshallen is gelijk gebleven. Het aanbod van pret- en themaparken (11) is gestegen.

Coronacrisis

De coronacrisis heeft de markt van vrijetijdsvoorzieningen zwaar getroffen. In de reisbranche daalde de omzet in 2020 met 63,2% ten opzichte van 2019. Nu de pandemie en daaropvolgende lockdowns en reisrestricties al meer dan een jaar voortduurt, is het duidelijk dat de horeca één van de zwaarst getroffen sectoren is. Uit cijfers van het CBS blijkt dat de omzet van de horeca in 2020 enorm is gedaald, met 33,9% ten opzichte van een jaar eerder. Dit staat gelijk aan een omzetverlies van zo'n 8 miljard euro. Het is de eerste keer in zeven jaar tijd dat er omzetverlies is in de horeca.

Naast de horeca, is ook de cultuursector één van de hardst geraakte sectoren. Deze sector heeft vrijwel volledig stilgestaan voor het voornaamste gedeelte van 2020. De internationale toeristen worden gemist, maar er komen eveneens minder nationale (dag)bezoekers. Uit onderzoek van Panteia blijkt dat gezien de aanhoudende maatregelen en tweede semi-lockdown, wordt verwacht dat de waarde in de economie van de cultuur en recreatiesector rond de 30% zal krimpen.

Voor kampeerterreinen en bungalowparken is in de tweede helft van 2020 een groei te zien in vergelijking met vorig jaar. Dit is te danken aan het grote aantal binnenlandse vakanties die dit jaar door Nederlanders zijn ondernomen. Toch is deze groei niet genoeg om de verliezen uit het eerste en tweede kwartaal te compenseren.

Het vrijetijdsgedrag verandert als gevolg van de lockdown als volgt:

- Toename van thuisentertainment: Films kijken via Netflix/Disney+/Videoland, thuis eten laten bezorgen, meer uitgaven in supermarkten, toename gebruik (social) media en online voorstellingen van attractieparken en musea;
- Lokalisering: Focus op het vrijetijdsaanbod in de eigen buurt, vermijden van drukke plekken, toename van wandelen en fietsen;
- Online versus uit-staan: De toename van online werken en sociale contacten leidt tot bewuste tijd offline en (buiten) onthaasten.

Prijsontwikkeling

Uitgaande van gronduitgiften op de beste locaties houdt de gemeente voor 2019 en 2020 voor alle categorieën bedrijfsmatig vastgoed een lichte stijging van de grondprijzen aan. Daarna ontwikkelen de grondprijzen zich volgens de langjarige inflatie.

Vraag en aanbod

De afgelopen jaren groeide het aanbod van vrijetijdsvoorzieningen als gevolg van een groeiende vraag. Het aantal inwoners en bezoekers groeit en consumenten geven meer geld uit aan vrijetijdsbesteding. Het planaanbod voor de komende jaren bestaat uit circa acht plannen met horeca en/of leisure.

Ambitie

1. **Evenwichtige spreiding van vrijetijdsvoorzieningen over de stad.** De gemeente stuurt nu beperkt op nieuwe initiatieven. Een gevarieerd aanbod van vrijetijdsvoorzieningen zorgt voor een aantrekkelijke stad, mits er sprake is van een goede balans tussen rust en reuring. Uitgangspunt is dat voorzieningen die 'goed zijn voor de Rotterdammer, goed zijn voor de toerist' (Visie Toerisme, 2020).
2. **Aantrekken van nieuwe vrijetijdsvoorzieningen om de verschillende gebieden van Rotterdam op de kaart te zetten.** Nieuwe vrijetijdsvoorzieningen kunnen bijdragen aan het economisch herstel van Rotterdam. Vrijetijdsvoorzieningen zorgen ook voor werkgelegenheid.

2. Maatschappelijke Vastgoed

Trends en ontwikkelingen

De gemeente stuurt op het voorzieningenniveau in de stad op korte en lange termijn. Om een inschatting te maken van de toekomstige ruimtevraag maakt de gemeente gebruik van referentiewaarden (Referentiewaarden voor maatschappelijke voorzieningen, 2019), ook voor niet-wettelijke huisvestingstaken. De gemeente legt in een voorzieningenplan vast waar het aanbod gerealiseerd kan worden. Hierin staat informatie over het huidige aanbod aan voorzieningen, de ontwikkeling van de vraag en de opgaven en prioriteiten die daaruit volgen, zowel voor bestaand als nieuw vastgoed. Pas als gemeentelijk vastgoed niet meer nodig is, ook niet voor andere gemeentelijke opgaven, zal tot verkoop worden overgegaan. Het inkrimpen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille door verkoop blijft een opgave.

Op korte termijn voldoet het aanbod van maatschappelijke voorzieningen aan de vraag. Kwalitatief gezien sluit het aanbod niet aan. Het aanbod voldoet niet aan functionele en duurzaamheidseisen. Daarom vernieuwt de gemeente bestaand vastgoed en ontwikkelt nieuw vastgoed. Op lange termijn dreigt in Rotterdam een tekort aan maatschappelijke voorzieningen, vanwege het groeiende inwonertal en de toenemende druk op de ruimte, met stijgende vastgoedprijzen als gevolg. De bevolkingsgroei van Rotterdam zal leiden tot een nieuwe vraag naar voorzieningen.

Coronacrisis

De effecten van de actuele coronapandemie op de diverse maatschappelijke sectoren zijn nog niet bekend. Die effecten zullen per sector anders zijn. De culturele sector is relatief zwaar getroffen door de lockdown en de "anderhalvemeter-samenleving". De komende periode zal steeds meer duidelijk worden over de gevolgen van de coronapandemie voor het gebruik van maatschappelijke voorzieningen en mogelijke veranderingen in de vraag naar huisvesting.

Verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille

De Rotterdamse ambitie is dat in 2050 al het vastgoed energieneutraal en toekomstbestendig is:

- Energieneutraal betekent energievraag van gebouwen beperken en inzet van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanbrengen van zonnepanelen en de omschakeling naar stadverwarming.
- Toekomstbestendig houdt in circulair en klimaatadaptief natuurinclusief bouwen. Circulair bouwen houdt een gesloten kringloop van grondstoffen, water en energie in, bij ontwerp, de bouw, beheer en sloop. Met klimaatadaptief bouwen wordt de voorraad aangepast aan de gevolgen van klimaatwijzigingen. Dit gebeurt o.a. door groene daken en inrichting van groene schoolpleinen, waarmee gelijktijdig een bijdrage wordt geleverd aan de biodiversiteit.

De gemeente verduurzaamt haar vastgoed volgens Europese en landelijke wetgeving om een bijdrage te leveren aan klimaatdoelstellingen, zowel bij onderhoud als bij ontwikkeling van nieuw vastgoed. Sinds 1 januari 2020 is alle nieuwbouw in Nederland verplicht bijna energieneutraal, "BENG". Kantoren moeten vanaf 2023 minimaal energielabel C hebben. Voor (utiliteits-)gebouwen worden aangescherpte energie eisen verwacht om ervoor te zorgen dat aan de doelstelling "alle gebouwen label A in 2030" van het Klimaatakkoord en klimaatneutraal in 2050 wordt voldaan. De energieprestatie van het gemeentelijke vastgoed wordt onderzocht en vastgelegd in het vastgoedinformatiesysteem, waarmee een totaalbeeld van de energieprestatie van de gemeentelijk vastgoedportefeuille aanwezig is en er gestuurd kan worden op de verduurzaming van de portefeuille via enerzijds vernieuwing en anderzijds beheer en onderhoud.

Net als vele andere partijen actief in de vastgoedsector heeft de Gemeente Rotterdam in september 2020 het Paris Proof Commitment ondertekend en daarmee een toezegging gedaan over ambitie, transparantie, realisatie, monitoring en promotie van de Parijs-doelen.

Ambitie

Om in te spelen op verwachte (markt-)ontwikkelingen die effect hebben op de vastgoedportefeuille zet de gemeente onder meer in op het volgende:

1. **Voorbereiding op een nieuwe vraag naar voorzieningen** vanwege een groeiend inwonertal van Rotterdam. Met behulp van referentiewaarden voor maatschappelijke voorzieningen en

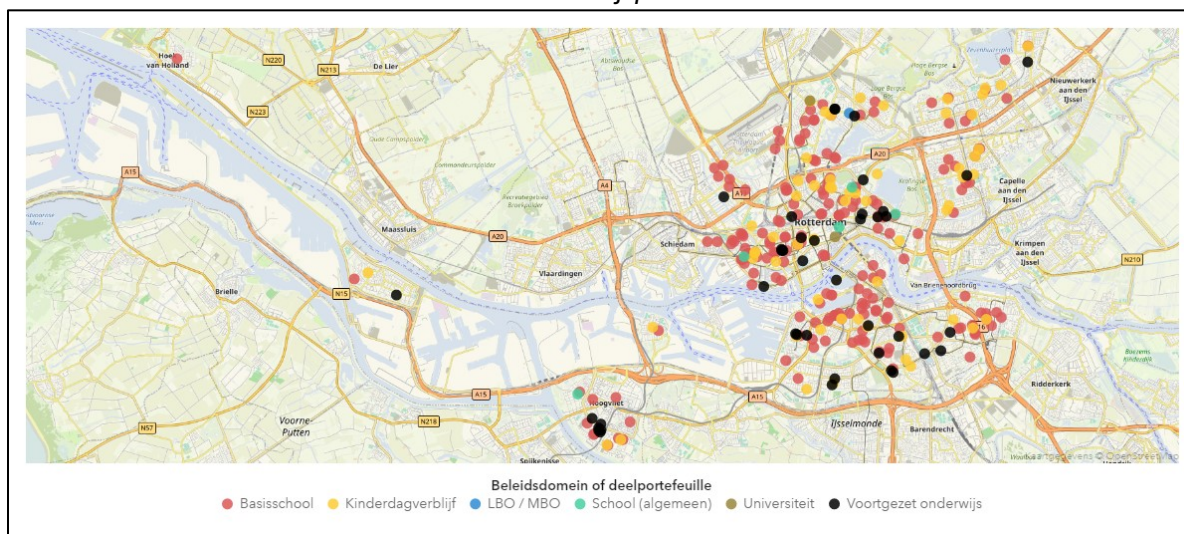
voorzieningenplannen per gebied wil de gemeente beter sturen op evenwicht tussen vraag naar en aanbod van voorzieningen en slimmere en toekomstgerichte keuzes maken over de inzet en ontwikkeling van vastgoed voor het huisvesten van maatschappelijke voorzieningen.

2. **Intensivering van het gebruik van maatschappelijke voorzieningen** door slim en flexibel te bouwen, ten behoeve van gebruik door verschillende doelgroepen - om leegstand te beperken en huisvestingskosten te optimaliseren.
3. **Verbetering van kwaliteit van onderwijshuisvesting, sportvoorzieningen en cultureel vastgoed** om huisvesting te laten voldoen aan de eisen van de tijd en in te spelen op een groeiend aantal Rotterdammers (leerlingen, bezoekers).
4. **Verduurzaming van de vastgoedportefeuille** door bij nieuwbouw te voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) en minimaal BREEAM Good of GPR 7,5 en bij onderhoud van bestaand vastgoed duurzame verbeteringen toe te passen.
5. **Verkoop en/of transformatie** van objecten die de gemeente niet meer nodig heeft, als duidelijk is dat panden niet (meer) nodig zijn voor maatschappelijke doeleinden.

2.1 Jeugd en Onderwijs

Het primair, voortgezet en speciaal onderwijs kennen elk hun eigen vraagontwikkeling (Integraal Huisvestingsplan, 2019). De coronapandemie heeft hier geen directe invloed op. De komende jaren komt het totale aanbod in vierkante meters overeen met de verwachte vraag. Maar het huidige scholenbestand is technisch verouderd, niet duurzaam en inflexibel in gebruik - en er is onvoldoende spreiding en variatie in het aanbod. Ook hebben sommige scholen een te klein leerlingenaantal. De gemeente zet in op een evenwichtiger aanbod van scholen en toekomstbestendige huisvesting.

Overzicht onderwijsportefeuille



Bron: Vastgoedinformatiesysteem gemeente Rotterdam; peildatum juni 2021

In het primair onderwijs ligt de focus op variatie en groei van scholen naar een solide omvang enerzijds en betere spreiding en vernieuwing van het scholenbestand anderzijds. In het voortgezet onderwijs op Zuid wordt ingezet op een gevarieerd aanbod, zodat leerlingen op Zuid in hun eigen stadsdeel naar school gaan, en niet in Noord of randgemeenten (convenant "Herontwerp VO op Zuid"). In het voortgezet onderwijs in Noord zet de gemeente in op spreiding, gebouwkwaliteit en solide omvang van scholen. Daar is het aanbod al ruim en gevarieerd. De inzet voor het speciaal onderwijs, vaak met een regionale functie, richt zich op gebouwkwaliteit en het creëren van een evenwichtig aanbod. Voor kinderopvang heeft de gemeente wettelijk geen huisvestingsplicht. De gemeente subsidieert voorschoolse educatie (VE) vanwege doorlopende leerlijnen en huisvest alleen kinderopvang in combinatie met scholen (Integrale Kind Centra).

Uitvoeringsorganisatie kwaliteitsverbetering onderwijshuisvesting

In 2014 is het Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor de periode 2015-2019 vastgesteld. Doel hiervan was om de kwaliteit te verbeteren van een 50-tal projecten, die zijn voortgekomen uit een lijst met 146 "aandachtspanden". De manier waarop scholen zijn gehuisvest, draagt bij aan onderwijsresultaten. In 2020 is het IHP voor de periode 2020-2023 vastgesteld: nieuwe projecten worden hierdoor aan de bestaande lijst toegevoegd.

Begin 2021 heeft het uitvoeringsteam 79 bouwprojecten (circa 180.000 m2 BVO) onder handen uit het reguliere huisvestingsprogramma en uit de IHP's. Op dit moment zitten 19 projecten in de ontwerpfasen en 10 projecten in de uitvoeringsfase. Sinds de start van de uitvoeringsorganisatie zijn 11 bouwprojecten (27.181 m2 BVO) opgeleverd.

De investeringskosten – van de projecten die in initiatief, ontwerp en uitvoeringsfase zitten – zijn op € 487 miljoen geraamd, pp 2019 en 2020. Deze raming is inclusief kosten ambitie frisse scholen klasse B. Stijgende aannemersprijzen, rentekosten en inflatie van het totale budget vormen risico's voor de te ontwikkelen bouwprojecten.

2.2 Sport en Recreatie

Rotterdam heeft een uitgebreid aanbod van sportvoorzieningen, van diverse binnen- en buitensportaccommodaties tot topsportvoorzieningen zoals de Willem-Alexander roeibaan en het Topsportcentrum Rotterdam. Ongeveer een derde van de sporters maakt gebruik van het gemeentelijk aanbod aan sportvoorzieningen, een derde van de openbare ruimte (hardlopen, fietsen) en een derde van commerciële voorzieningen (bijvoorbeeld fitness). Ongeorganiseerde sport groeit, terwijl het gebruik van sportvoorzieningen niet terugloopt.

Doelstellingen zijn:

- Voldoende, goede en betaalbare breedte- en topsportvoorzieningen, verspreid over de stad;
- Hogere bezettingsgraad van sportvoorzieningen door intensiever gebruik en multifunctionele inzet, onder andere door medegebruik, multifunctionaliteit en samenwerking met private partijen, maatschappelijke organisaties en sportbonden;
- Inrichting van de buitenruimte die nadrukkelijk uitnodigt om meer te sporten en bewegen;
- Handhaven van de huidige bespeelcapaciteit voor breedte- en topsport, om de verwachte groei van de sport op te kunnen vangen - waar nodig groeien voorzieningen mee.

Voorzieningen zullen niet opgeheven worden en nieuwe accommodaties worden ontwikkeld, indien daartoe noodzaak is (Sportnota 2017-2020, 2016).

Uitgangspunten voor de gemeentelijke sportaccommodaties zijn (Integraal Huisvestingsplan Sport 2020-2030, 2020):

- De sportaccommodaties blijven voldoen aan de huidige en nieuwe gebruikerseisen en aan duurzaamheidseisen;
- Sportaccommodaties die het einde van hun levensduur hebben bereikt en nodig blijven, worden vervangen of grootschalig gerenoveerd;
- De bestaande capaciteit van de sportaccommodaties blijft behouden.

De bezetting van binnensportaccommodaties (sporthallen, sportzalen en gymzalen) voor bewegingsonderwijs en verenigingssporten, dans- en verdedigingsporten, buurtsport et cetera was de afgelopen jaren in piekweken erg hoog. Tot 2035 wordt een tekort verwacht van twee sporthallen, daarom is er een sporthal in Huis op Zuid in voorbereiding.

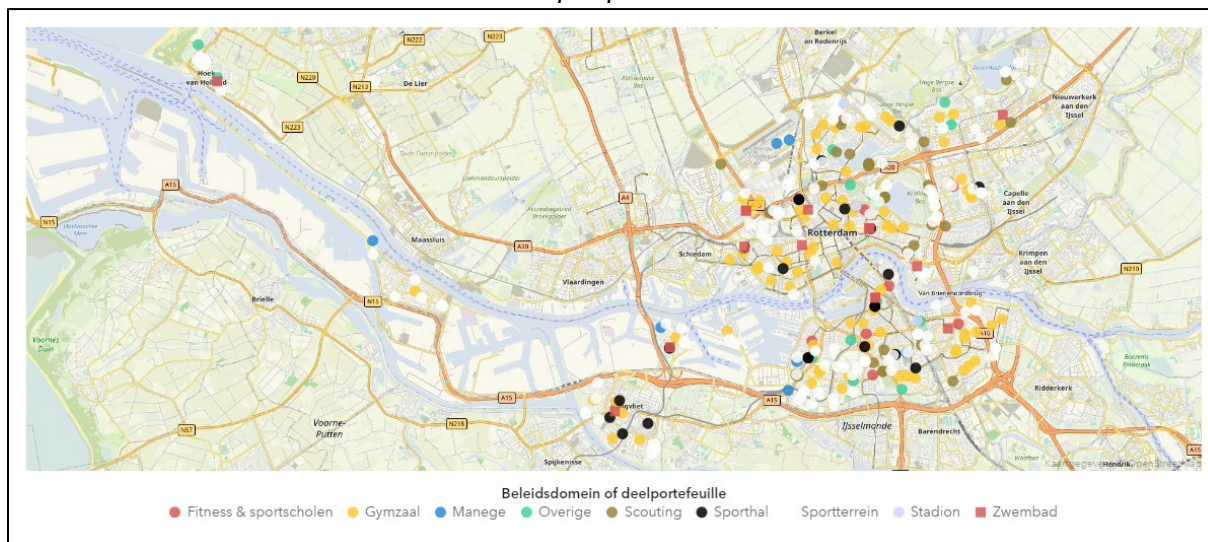
Het huidige aanbod aan buitensportvoorzieningen (velden en banen) voldoet aan de huidige behoefte. Voor de toekomstige groei aan behoefte wordt ingezet op het efficiënter benutten van de bestaande sportterreinen door o.a. bestaande natuurgrasvelden om te zetten in kunstgrasvelden. Kunstgrasvelden kunnen veel intensiever worden bespeeld. Tevens wordt

ingezet op versterking en tenminste behoud van de sportcomplexen op de zogenaamde "Sportcirkel", sportterreinen die gunstig gelegen zijn tussen de oude stadswijken en de naoorlogse uitbreidingswijken. Versterking van deze cirkel is van belang om de sportvoorzieningen centraal en bereikbaar te houden (Actieprogramma Verenigingen, juni 2019).

De zwembaden worden goed benut voor school- en privéles, sportverenigingen en recreatief- en doelgroep-zwemmen. In Noord, met name in het centrum, ontstaat een tekort aan m² zwemwater als gevolg van een groeiend inwonertal. Uitbreiding wordt onderzocht in relatie tot mogelijke herontwikkeling van zwembad Oostervant en zwembad Overschie. Zwembad Afrikaanderbad wordt vervangen door Huis op Zuid (2022). De gemeente is juridisch eigenaar van 13 zwembaden. De andere 2 zwembaden (Alexanderhof en het Zwemcentrum) zijn eigendom van derden. Volgens de Rotterdamse Planningsnorm Zwembaden kunnen de komende tien jaar geen zwembaden afgestoten worden; de bestaande capaciteit blijft nodig. Enkele van de zwembaden, die nog voor 2030 ouder dan 40 jaar zijn of worden, zijn al gerestaureerd. Deze zwembaden zijn op orde en hebben een nieuwe economische levensduur tot na 2040. Bij de overige oudere zwembaden is aan de hand van de bouwtechnische kwaliteit en de functionaliteit onderzocht of ze ingrijpend dienen te worden gerenoveerd, dan wel vervangen. In vrijwel alle gevallen blijkt levensduurverlenging vanuit het perspectief van de technische conditie van die zwembaden economisch mogelijk binnen de bestaande onderhoudsbudgetten. Alleen bij zwembad Overschie is dit niet mogelijk, dit zwembad moet vervangen worden. De vervanging van zwembad Overschie is opgenomen in de financiële raming van het IHP-Sport 2020-2030.

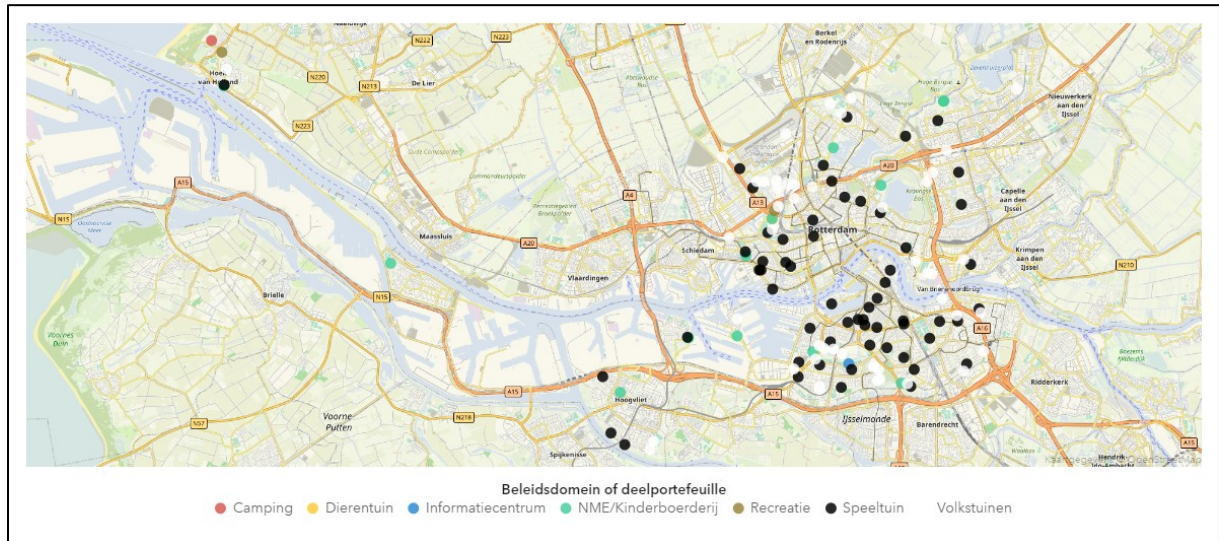
Om de sportinfrastructuur op orde te houden en te laten voldoen aan de huidige gebruikerseisen is er een programma opgesteld voor gemeentelijke sportaccommodaties, inclusief de daarvoor benodigde middelen en de gedeeltelijke dekking daarvoor; een Integraal Huisvestingsplan Sport (IHP-Sport) 2020-2030. Dit Integraal Huisvestingsplan Sport 2020-2030 heeft in financiële zin als doel om "rust te scheppen" in de gemeentebegroting. Dus niet pas de benodigde middelen zoeken wanneer een vervanging nodig is, maar in plaats daarvan in de meerjarenraming de benodigde extra middelen ramen. Bij de individuele investeringsbesluiten zijn de middelen dan al beschikbaar. Op deze wijze vindt er een gelijkmatige belasting van de gemeentebegroting plaats.

Overzicht sportportefeuille



Bron: Vastgoedinformatiesysteem gemeente Rotterdam, peildatum juni 2021

Overzicht recreatieportefeuille



Bron: Vastgoedinformatiesysteem gemeente Rotterdam, peildatum juni 2021

2.3 Kunst en Cultuur

De gemeente stimuleert kunst en cultuur middels meerjarige subsidies aan onder meer culturele instellingen (musea, theaters, orkest) en bibliotheken. Tot de lockdown als gevolg van de coronapandemie stegen bezoekersaantallen bij onder andere musea. De culturele sector is zwaar getroffen door de “anderhalvemeter-samenleving”. Angstbeeld is dat podia en theaters leeg komen te staan, omdat bezoekersaantallen dalen waardoor theaterproducties en muziekkuitvoeringen niet langer kostendekkend zijn. De eerdere verwachting dat het aanbod van kunst en cultuur de komende jaren verder zal groeien vanwege de groei van de stad moet mogelijk worden herzien.

De afgelopen twee jaar is het aantal kunst- en cultuurpanden gegroeid, onder andere door nieuwe atelierruimte op Zuid. De meeste culturele instellingen huren panden van marktpartijen of hebben een eigen gebouw. Op dit moment zijn 22 cultuurplaninstellingen gehuisvest in 38 gemeentelijke panden. Vaak zijn de gemeentelijke panden monumentale en tot de verbeelding sprekende gebouwen, zoals het Museum en Depot Boijmans van Beuningen, het Wereldmuseum, de Schouwburg en De Doelen.

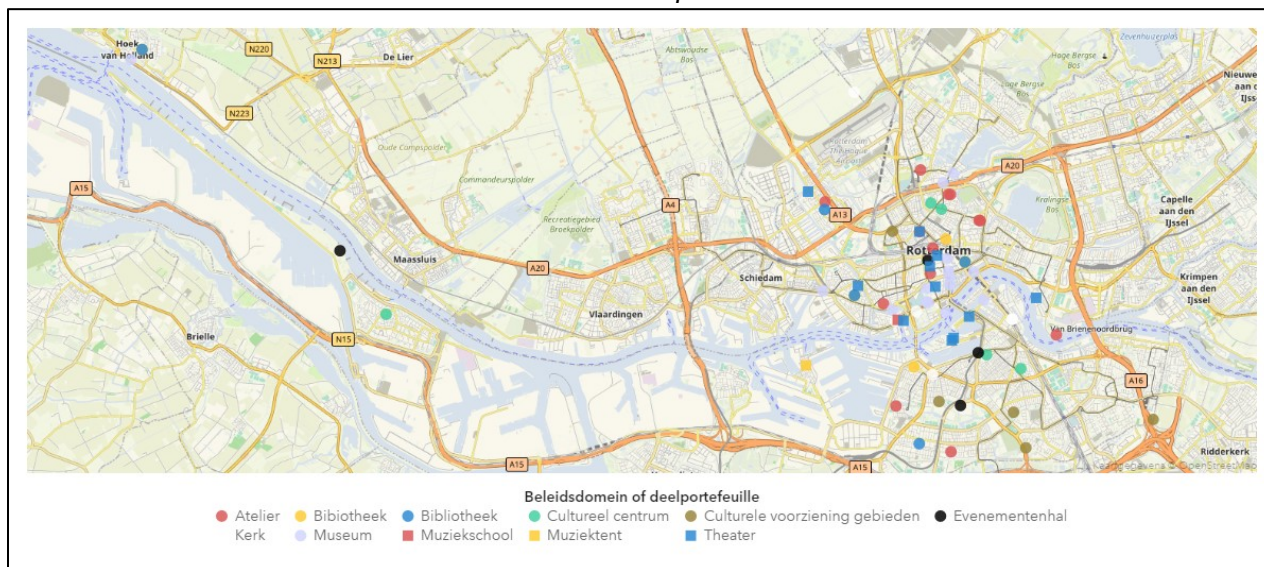
Los van de mogelijke effecten van de coronapandemie is er een mismatch in de portefeuille, zowel kwantitatief en kwalitatief als geografisch. Dit komt omdat:

- Veel gebouwen door hun levensduur verouderd zijn;
- De bestaande gebouwen niet altijd meer aansluiten op de vraag van het publiek;
- De spreiding over de stad onvoldoende is;
- De panden niet toekomstbestendig, toegankelijk, noch duurzaam zijn;
- De groei van de stad met 50.000 woningen vraagt om meer voorzieningen.

Daarom vindt renovatie plaats, onder andere van het museum Boijmans van Beuningen en op termijn bij de Centrale Bibliotheek, De Doelen en Theater Rotterdam. Vanwege de bijzondere panden is herontwikkeling vaak complex. Daarnaast herontwikkelt de gemeente de Leuve Paviljoens, onderzoekt mogelijkheden voor nieuwe poppodia en breidt atelierruimte uit op Zuid (Atelier- en Broedplaatsenbeleid 2017-2021, 2016). Een aantal instellingen heeft het initiatief genomen voor de ontwikkeling van een Cultuurcampus (hoger onderwijs, onderzoek en cultuur) op Zuid. De verwachting is dat deze investeringen bijdragen aan de groeiende behoefte aan culturele voorzieningen op termijn.

Om deze uitdagingen het hoofd te bieden, dient er de komende jaren flink geïnvesteerd te worden in het maatschappelijk vastgoed van culturele instellingen. Het Integraal Huisvestingsplan Cultuur geeft een investeringsagenda voor de komende 10 jaar.

Overzicht kunst- en cultuurportefeuille



Bron: Vastgoedinformatiesysteem gemeente Rotterdam, peildatum juni 2021

2.4 Welzijn en Zorg

Welzijnsactiviteiten vinden plaats in diverse soorten vastgoed, zoals Huizen van de Wijk, huiskamers van de wijk, scholen, multifunctionele centra en verzorgingscentra. De gemeente streeft naar een minimumaantal voorzieningen verspreid over de stad, waarbij zo efficiënt mogelijk wordt gehuisvest en zo min mogelijk panden worden ingehuurd.

Er is een Integraal Huisvestingsplan Welzijn opgesteld die de basis vormt voor voorzien in behoefte van de wijk. De doelstellingen zijn het op peil brengen van de panden door te investeren in renovatie en duurzaamheid en het bevorderen van de toegankelijkheid voor meerdere doelgroepen. Indien een pand verouderd is, wordt het pand vervangen. De panden die momenteel op orde zijn, worden op peil gehouden.

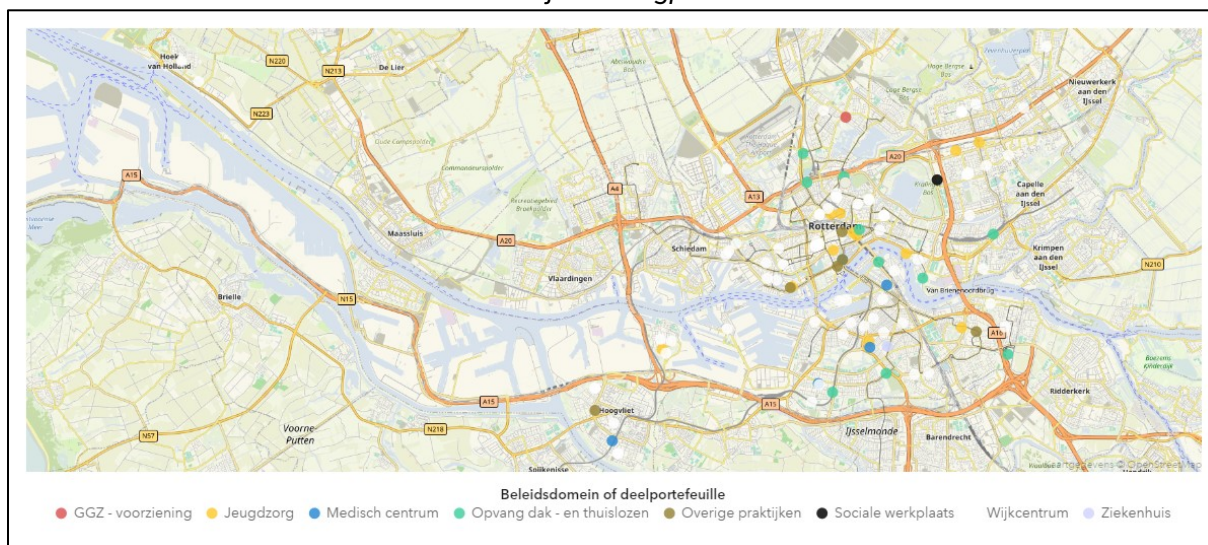
Sinds de decentralisaties in het sociaal domein werken gemeente, zorgaanbieders en corporaties gezamenlijk toe naar sociale inclusie voor iedereen. Zelfstandigheid en zelfredzaamheid worden daarin gestimuleerd. Wonen met zorg betreft een vrij kleine portefeuille als het gaat om het vastgoed dat de gemeente in eigendom heeft. Het betreft panden die worden gebruikt als woonvoorzieningen, nachtopvang, crisisopvang en dagbesteding voor de doelgroepen jongeren, volwassenen, gezinnen en slachtoffers van huiselijk geweld, kindermishandeling en mensenhandel. In totaal heeft de gemeente voor deze doelgroepen zo'n 15 panden in eigendom. Een aantal gebouwen is technisch en functioneel verouderd en dient te worden vervangen.

Voor zorg hanteren we voor het IHP 2021-2031 de volgende uitgangspunten:

1. **Opvang is kernportefeuille.** Voor onze doelgroep (zowel jongeren, volwassenen, gezinnen als doelgroep slachtoffers huiselijk geweld, kindermishandeling, mensenhandel) behoren de nacht/crisis- en winteropvang tot onze kernportefeuille.
2. **Wonen: markt/corporaties tenzij.** Als het gaat om begeleid of beschermd wonen, zien we daar vooral een taak voor de corporaties in het huisvesten van kwetsbare doelgroepen.
3. **Wissellocatie:** Wanneer een noodsituatie zich voordoet, denk aan brand, waterschade of een andere reden waardoor een tijdelijke verhuizing nodig is en een groep bewoners op straat kan komen te staan, is een wissellocatie een heel goede oplossing die een hoop onrust kan voorkomen.

Op korte termijn voldoet het aanbod aan de vraag. Voor de langere termijn (tot 2035) kan het beeld veranderen. Vooral in wijken waar het aantal ouderen gaat toenemen en door nieuwbouw ontstaat behoefte aan extra ontmoetingsruimte, beschermde woonvormen voor ouderen en andere (kwetsbare) doelgroepen met zorg in de nabijheid. De gemeente onderzoekt samen met corporaties en zorgpartners een slimme wijze van organiseren van wonen, welzijn en zorg.

Overzicht welzijn- en zorgportefeuille



Bron: Vastgoedinformatiesysteem gemeente Rotterdam, peildatum juni 2021

2.5 Parkeren

De gemeente wil de binnenstad bereikbaar en aantrekkelijk houden en stimuleert het gebruik van P+W (Park & Walk)-garages en P+R-voorzieningen. De gemeente bezit en beheert 70 parkeerobjecten, waarvan het merendeel een gebouwde parkeervoorziening (garage) is. In de huidige situatie voorziet het aanbod in de vraag. In de komende jaren streeft de gemeente naar capaciteitsuitbreiding met een nieuwe P+R-voorziening bij Noorderhelling nabij het (nieuwe) Stadion Feijenoord en een vergroting van P+R Meijersplein en P+R Kralingse Zoom. Daarnaast zet de gemeente in op uitbreiding van mogelijkheden voor fietsparkeren in gebouwde parkeervoorzieningen, bijvoorbeeld in de Schouwburgpleingarage.

2.6 Concernhuisvesting

De afgelopen jaren is het ambtelijk apparaat van de gemeente gehuisvest op vier hoofdlocaties: Librijesteeg, Stadhuis, Timmerhuis en De Rotterdam. Daarnaast bezit de gemeente locaties voor specifieke dienstverlening, zoals stadswinkels, wijkteams, stadsmariniers en milieuparken. De afgelopen jaren steeg de huisvestingsvraag, maar door verplicht thuiswerken als gevolg van de coronapandemie zal de vraag naar huisvesting voor ambtenaren opnieuw bijgesteld worden.

Komende periode wordt de businesscase #anderswerken nader uitgewerkt en krijgt ook het Integraal Huisvestingsplan (IHP) verdere uitwerking. In het IHP ligt de focus op het op peil houden van huisvesting die past en voldoet, het op peil krijgen van huisvesting die niet meer past of voldoet en het verankeren van ontwikkelingen in de organisaties in de huisvestingsportefeuille. Het IHP zal jaarlijks herijkt worden om actuele ontwikkelingen hierin mee te nemen. Denk hierbij onder andere aan ontwikkelingen als digitalisering, wet- en regelgeving, werken in de wijk en verduurzaming.

B. Gemeente Portefeuilles

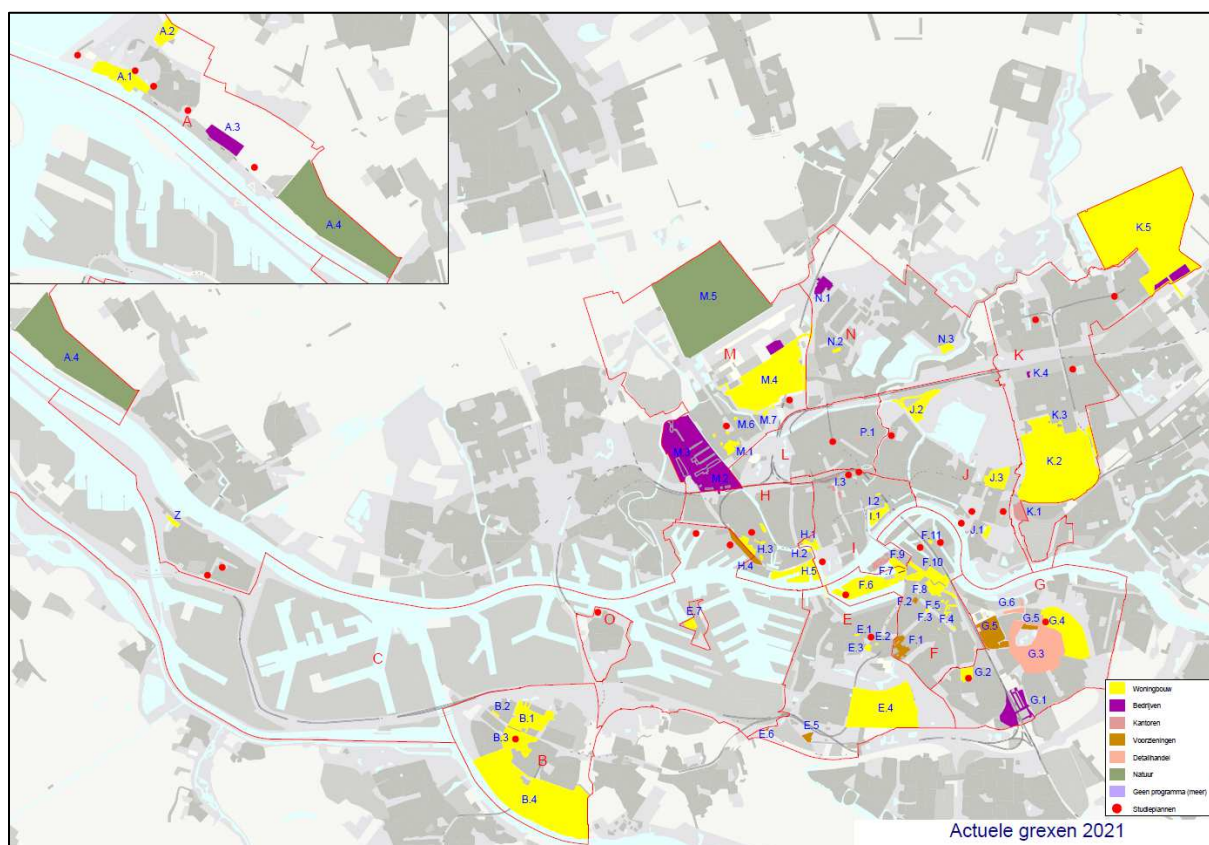
1. Grond

1.1 Grondexploitaties in uitvoering

Het aantal gemeentelijke grondexploitaties in uitvoering is gestegen van 70 in 2020 naar 75 in 2021¹. De grondexploitaties hebben een einddatum tussen 2020 en 2040. In 14 grondexploitaties zijn de planning, het programma, de kosten en/of opbrengsten eind 2020 significant bijgesteld (Monitor Grondexploitaties bij Jaarrekening 2020, april 2021).

Het netto contante waarde saldo² van de grondexploitatieportefeuille is gedaald van € 166,4 miljoen naar € 117,7 miljoen als gevolg van winstnemingen en flink verlagen van de indexatie van de uitgifteprijzen in 2021 van de grondexploitaties. Deze indexatie is een inschatting van de toekomstige marktomstandigheden.

De totale portefeuille grondexploitaties omvat 7.231 woningen, 181.712 m² bedrijfsgronden, 132.929 m² bvo (bruto vloeroppervlak) kantoren en 9.784 m² BVO winkels. Het aantal woningen in de portefeuille is ten opzichte van 2020 toegenomen, het aantal m² bvo kantoren is nagenoeg gelijk gebleven, het programma voor bedrijven is afgenomen en het programma voor winkels is licht toegenomen. In 2020 zijn 363 woningen gerealiseerd in The Hudsons, Nesselande, Parkstad en Maasranden. Circa 28.800 m² grond is uitgegeven op de bedrijventerreinen Nesselande, Park Zestienhoven, Spaanse Polder en Noorderhelling. Daarnaast zijn er circa 35 grote en kleine locaties verspreid over de stad in studie voor (her)ontwikkeling.



¹ Dit aantal is inclusief 15 grondexploitaties voor 'restgebieden', waarin kleine ontwikkelingen worden geadministreerd.

² Dit is de optelsom van alle saldi van de grondexploitaties inclusief ruimtelijke PR-plannen.

Legenda bij kaart grondexploitaties d.d. januari 2021

a1	DGE-010300-Waterwegcentr. HvH			
a2	DGE-011600-Dirk v/d Burgweg		i3	DGE-130800-Ontw.Locaties RCD
a3	DGE-030100-Kulkweg		j1	DGE-115700-Leonidas
a4	DGE-030200-Oranjabonnen		j2	DGE-411200-Nieuw Kralingen
b1	DGE-920800-Herstr. Oudeland		j3	DGE-420500-Noordelijk Niertje
b2	DGE-921500-Haifaweg		k1	DGE-390100-Brainpark III
b3	DGE-990400-Stadshart		k2	DGE-440600-Prinsenland 2De Fas
b4	DGE-990500-Maasranden		k3	DGE-490800-Bramanteplein e.o.
e1	DGE-720400-2e Carnissestraat		k4	DGE-491000-Nikkelstraat
e2	DGE-720500-Carnisse Poort		k5	DGE-680200-Nesselande
e3	DGE-720600-Urkersingel		m1	DGE-510500-Kleinpolder Zuidwes
e4	DGE-730200-Zuidel.Tuinstden		m2	DGE-530200-Revit Spaanse pld
e5	DGE-731300-ASVZ Lage Weide		m3	DGE-530300-Revit.Sp P.2015 2e
e6	DGE-770600-Windpark Charlois		m4	DGE-550600-Park Zestienhoven
e7	DGE-930600-Heijplaat Nw. Dorp		m5	DGE-550800-Schieveen
f1	DGE-800800-Motorstraatgebied		m6	DGE-560600-Oversch.Kleine Bouw
f2	DGE-810600-Kindercampus Bloemh		m7	DGE-560900-OK80 vm boerderij
f3	DGE-810700-Dahliablok		n1	DGE-600400-Bedr.Ter.Schiebroek
f4	DGE-820200-Hillesluis.		n2	DGE-600700-Teldersweg
f5	DGE-820600-Groningerstraat		n3	DGE-651000-V Ballegooijsingel
f6	DGE-850800-Katendrecht		z	DGE-516400-Wilgentuin
f7	DGE-851200-Rijnhaven Bouwprogr			
f8	DGE-861000-Tweebosbuurt-NPRZ			DGE-570100-Restgebied Centrum
f9	DGE-872400-Kop v Zd vernieuwd			DGE-570200-Restgebied Charlois
f10	DGE-871500-Parkstad			DGE-570300-Restgeb.Delfshvn
f11	DGE-872800-Dukdalf			DGE-570400-Restgeb.Feijenoord
g1	DGE-840900-Revit.Hordijk Bedr.			DGE-570500-Restgeb.H'Berg-Schb
g2	DGE-841600-Smeetsland			DGE-570600-Restgebied HvH
g3	DGE-890400-Centrumplan Ijsselm			DGE-570700-Restgeb.Hoogvliet
g4	DGE-891900-Groenenhagen/Tuinen			DGE-570800-Restgeb.Ijsselmonde
g5	DGE-892100-Sportcampus R'dam			DGE-570900-Restgeb.Kr.-Croosw.
g6	DGE-892300-Nrd. HellingZdiepje			DGE-571000-Restgebied Noord
h1	DGE-191100-Coolhaven little C			DGE-571100-Restgeb.Overschie
h2	DGE-200900-de Machinist			DGE-571200-Restgebied Pernis
h3	DGE-210500-Hudson			DGE-571300-Restgeb.Prins Alex
h5	DGE-260300-Vierhavenstrip			DGE-571400-Restgebied Havens
h6	DGE-291000-Lloydkwartier			DGE-572300-Restgebied Stad
p	DGE-351600-Noorderbld Supermkt			
i1	DGE-102100-Wynhaveneiland			DGE-572400-Zelfbouwkavels

1.2 Risico's

Risicomanagement voor de grondexploitatieportefeuille is gericht op beheersing van project- en omgevingsrisico's door het analyseren en kwantificeren van risico's en het vaststellen en monitoren van beheersmaatregelen als financiële voorzieningen, bestemmingsreserves en weerstandsvermogen. Daarnaast wordt voor elke grondexploitatie minimaal één keer per jaar een risicoanalyse uitgevoerd om de onzekerheidsreserve voor projectrisico's te bepalen.

Het risicoprofiel van de grondexploitatieportefeuille is ten opzichte van 2020 verbeterd. Dit komt doordat er in het basisscenario een bijstelling naar beneden heeft plaatsgevonden op de uitgifteprijs. Daarmee is al een stukje risico in het basisscenario (met bijbehorende NCW) opgenomen, waardoor de benodigde weerstandscapaciteit daalt. De verwachting is dat het risicoprofiel van de grondexploitatieportefeuille op termijn zal verslechteren als gevolg van de coronacrisis (denk aan hogere bouwkosten als gevolg van schaarse materialen), als het programma moet worden aangepast of door rentestijging en toenemende inflatie. Ook ontstaan risico's door het complexe binnenstedelijk en gestapeld bouwen, investeringen in buitenruimte, infrastructuur en OV, door maatregelen voor verduurzaming, energietransitie en klimaatverandering, veranderende procedures als gevolg van invoering van de omgevingswet en door (nieuwe) milieuwetgeving. Daarnaast is de kans op vertraging door bezwaarprocedures groter bij bouwen in bewoond gebied.

1.3 Weerstandscapaciteit

Op basis van de marktanalyses zijn scenario's voor de grondexploitatieportefeuille opgesteld. Op basis van de bandbreedtes in de marktvraag en de kosten- en opbrengstenontwikkeling is de benodigde weerstandscapaciteit voor de totale portefeuille bepaald op € 57 miljoen.

Uitgangspunten en weerstandscapaciteit per scenario voor de grondexploitatieportefeuille

Scenario	Huidige Grondexploitatie-portefeuille	Positief Scenario	Negatief Scenario
Woningbouw	Verwachte marktvraag per gebied	Verwachte marktvraag Hoog per gebied	Verwachte marktvraag Laag per gebied
Werklocaties	Verwachte marktvraag per sector	Kantoren: 33% hoger dan basis scenario voor de periode 2021-2031 Bedrijven: 23% hoger dan basis scenario voor de periode 2021-2031 Winkels: 14% hoger dan basis scenario voor de periode 2021-2031	Kantoren: 33% lager dan basis scenario voor de periode 2021-2031 Bedrijven: 23% lager dan basis scenario voor de periode 2021-2031 Winkels: 14% lager dan basis scenario voor de periode 2021-2031
Kosten			<i>Niet meegeefaseerd</i>
Opbrengstenindex op uitgaven	2021: -2.5% 2022 t/m 2030: 1 % Na 2030: 0%	2021: 2% 2022: 3% 2023: 3,2% 2024: 3,5% 2025: 2,6% 2026 t/m 2030: 2,4% Na 2030: 0%	2021: -2,4% 2022: -0,9% 2023: -0,5% 2024: 0,8% 2025 t/m 2030: 0,9% Na 2030: 0%
Verwervingsindex	2,0%	2021: 6% 2022 5% 2023: 4% 2024: 3%	2021: 20% 2022: 10% 2023 10% 2024 8%

		2025 t/m 2030: 2% Na 2030: 0%	2025 t/m 2030: 2,0% Na 2030: 0%
Bouw- en woonrijp kostenindex	2,0%	Tussen -2,0% en 4,5% (top op 1,39%) Na 2030: 2,0%	Tussen -0,7% en 5,8% (top op 2,69%) Na 2030: 2,0%
Afdelingskosten-index	2,0%	Tussen 0,25% en 2,75% (top op 1,63%) Na 2030: 2%	Tussen 0,65% en 3,15% (top op 2,03%) Na 2030: 2%
Gemiddelde uitkomst	€ 118 miljoen	-	-
NCW saldo (bij 95%)		€ 168 miljoen	€ 76 miljoen
Saldo Verschil huidige portefeuille		€ -50 miljoen	€ 42 miljoen
Risico op deelnemingen		€ 15 miljoen	€ 15 miljoen
Benodigde weerstandscapaciteit		€ -35 miljoen	€ 57 miljoen

De risico's bij woningbouw zijn berekend op basis van 'laag scenario' d.d. januari 2021

De weerstandscapaciteit is de uitkomst van de portefeuillebrede risicoanalyse van grondexploitaties en deelnemingen als gevolg van mogelijke marktontwikkelingen³. Dit bedrag is nodig in het geval van een "realistisch negatief" scenario waarin de marktvraag daalt, vertraging optreedt in de gronduitgiften, bouwkosten stijgen en verkoopopbrengsten dalen.

	2019	2020
NCW grondexploitatieportefeuille	165	118
NCW grondexploitatieportefeuille worstcasescenario	96	76
GreX GU+PR worstcasescenario minus verschil NCW	69	42
PLUS: deelnemingen minus voorziening	15	15
TOTAAL Benodigde Weerstandscapaciteit	84	57

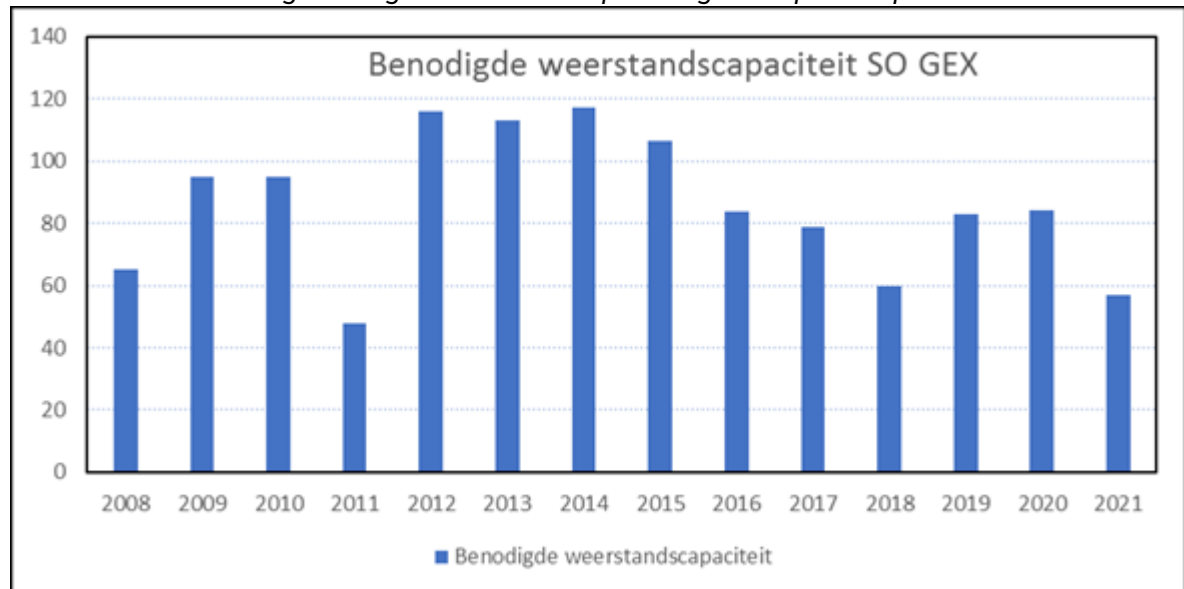
De benodigde weerstandscapaciteit is met € 27 miljoen gedaald ten opzichte van een jaar geleden. Onderstaand een opsomming van zaken die effect hebben gehad op de weerstandscapaciteit, waarbij het uiteindelijke resultaat positief is en dit leidt tot een lagere benodigde weerstandscapaciteit:

- De portefeuille is in omvang toegenomen. Dit zorgt voor een verhoging van het risico, met name bij de opbrengsten uit uitgifte.
- Daarbij is het winstgevend saldo op NCW met € 47 miljoen afgenomen. Dit heeft twee oorzaken:
 - o Op grond van de regels rondom begroting en verantwoording is er het afgelopen jaar fors winst genomen of zijn verliezen uit de vorige crisis teruggedraaid [Nesselande, P16 Hoven, Parkstad, Katendrecht, Lloydkwartier].
 - o In het basis scenario heeft er een bijstelling naar beneden plaatsgevonden op de uitgifteprijs. Hierdoor is er feitelijk al een stukje risico in het basisscenario opgenomen waardoor de benodigde weerstandscapaciteit daalt.
- Bij de marktvraag voor woningbouw zijn de vertragingen toegenomen als gevolg van de toename van de gehele voorraad en gelijkblijvende voorraad in de grondexploitaties. Hierdoor komt de marktvraag voor een kleiner deel toe aan de voorraad in de grondexploitaties.
- Verwervingen NPRZ zijn gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar. In dit gebied blijven de prijzen vooralsnog flink stijgen.

³ Daarnaast kennen grondexploitaties projectgebonden risico's, die worden opgevangen door een onzekerheidsreserve in de desbetreffende grondexploitatie. Projecten in het kader van het NPRZ hebben een eigen bestemmingsreserve.

- De ontwikkeling van de grondprijzen (opbrengstenindex) is in het negatieve scenario negatiever ingeschat dan vorig jaar. Het verschil tussen basisscenario en het negatieve scenario is ondanks deze negatievere inschatting kleiner geworden. Hierdoor is het risico kleiner geworden.
- Nieuwe normen voor PAS en PFAS hebben nu geen effecten. De verwachting is dat PAS alleen in Hoek van Holland speelt. Voor PFAS zal er in individuele projecten een kleine vertraging en verhoging van de kosten optreden.
- Het risico op de deelnemingen is gelijk gebleven.
- Er is geen rekening gehouden met recente berichten van rentestijging op de 10-jaarsrente en een inflatiespook door de coronacrisis. Stijgende rente heeft een tweetal effecten:
 - o Grondexploitatie met meer gerealiseerde kosten dan gerealiseerde opbrengsten betalen meer rente en het saldo daalt.
 - o De hypotheekrente stijgt, waardoor kopers van woningen minder geld kunnen lenen, waardoor de vrij op naam prijzen minder stijgen. Tezamen met de stijgende bouwkosten levert dit lagere grondprijzen en dus minder grondopbrengsten in de grondexploitatie. Hierdoor daalt het saldo van de grondexploitatie.

Ontwikkeling benodigde weerstandscapaciteit grondexploitatieportefeuille⁴



⁴ De lagere waarde in 2011 is het gevolg van een verliesneming bij de jaarrekening 2010.

2. Vastgoed

De gemeente Rotterdam is eigenaar van een grote hoeveelheid vastgoed, verspreid over de stad. Maatschappelijk vastgoed is een gebouw of een terrein met een publieke maatschappelijke functie. Hier vinden maatschappelijke activiteiten plaats. Het gaat om voorzieningen met een publieke maatschappelijke functie zoals onderwijs, welzijn, kinderopvang, sport en recreatie, kunst en cultuur en (gezondheids)zorg. Niet alleen de gemeente heeft maatschappelijk vastgoed in eigendom, ook scholen, woningcorporaties en andere instellingen en verenigingen bezitten en/of beheren maatschappelijk vastgoed.

Het bezit van vastgoed is voor de gemeente geen doel op zich. Nieuwe vraag naar maatschappelijk vastgoed wordt zoveel mogelijk opgelost in bestaand (leegstaand) vastgoed van de gemeente of van derden. Het totale aantal objecten van de gemeentelijke portefeuille is in 2020 met 87 objecten afgenomen naar 2.958. De boekwaarde per 01-01-2021 is iets toegenomen – vanwege nieuwe activeringen zoals het RACC (Ahoy) – en bedraagt € 1,6 miljard. De totale portefeuille is opgesplitst in een kernportefeuille met maatschappelijk vastgoed, een niet-kernportefeuille en een portefeuille vastgoedontwikkeling.

2.1 Kernportefeuille

Onder de kernportefeuille vallen objecten met de maatschappelijke functies Onderwijs, Sport & Recreatie, Kunst & Cultuur, Welzijn & Zorg, Parkeren en Concernhuisvesting. Het aantal objecten binnen de portefeuille maatschappelijk vastgoed is in 2020 licht gedaald van 1.344 naar 1.333 (peildatum 1-1-2021) door overheveling van objecten naar de niet-kernportefeuille. De boekwaarde van de maatschappelijke portefeuille is daarmee ook gedaald, namelijk van € 1,36 miljard naar € 1,33 miljard. De totale huuropbrengsten voor deze portefeuille zijn circa € 155 miljoen per jaar.

Maatschappelijke portefeuille: Objecten per sector per 1 januari 2021

	Aantal objecten	WOZ-waarde in € miljoen	Boekwaarde in € miljoen
Onderwijs	508	854	542
Sport en Recreatie	490 ^{5 6}	466	225
Kunst en Cultuur	55	99	57
Welzijn en Zorg	95	71	36
Parkeren	69	344	267
Concernhuisvesting	116	339	201
Totaal	1333	2.173	1.328

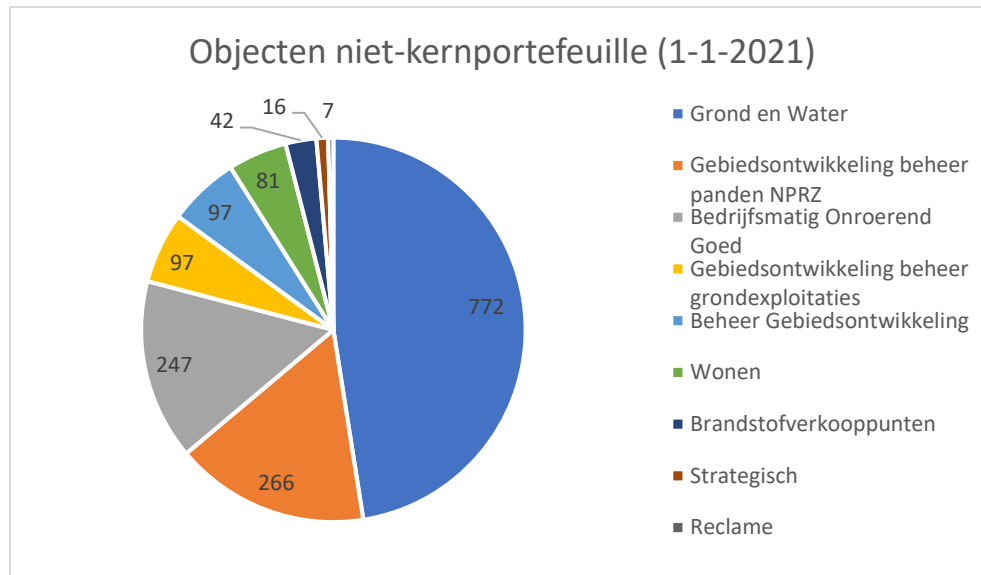
In vierkante meters bruto vloeroppervlak bepalen onderwijsgebouwen ongeveer de helft van de maatschappelijke vastgoedportefeuille. Het merendeel van de schoolgebouwen wordt bekostigd via het Rijk vanwege de wettelijke huisvestingsplicht van de gemeente. Na levering van de gebouwen gaat het eigendom over naar de schoolbesturen. Via het claimrecht vervalt een schoolgebouw aan de gemeente als een schoolbestuur een schoolgebouw niet meer nodig heeft. Voor de bestaande kinderopvangobjecten in de onderwijsportefeuille wordt in 2020 een onderscheid gemaakt tussen gesubsidieerde instellingen (VVE) en puur commerciële kinderopvang. De gemeente is voornemens deze laatstgenoemde categorie naar de niet-kernportefeuille over te hevelen en te verkopen.

2.2 Niet-kernportefeuille

⁵ De gemeente heeft de exploitatie, het beheer, de tariefstelling en de programmering van een aantal sportaccommodaties (zwembaden, sporthallen, gymzalen en sportvelden) per 1-1-2018 overgedragen aan het Sportbedrijf. Het Sportbedrijf is verantwoordelijk voor het onderhoud van de accommodaties, uitgezonderd onderhoud aan bomen.

⁶ In deze portefeuille is voor 46 objecten een administratief object geopend in het vastgoedsysteem om aanvullende boekwaardes en WOZ-waarden te kunnen administreren en te verrekenen. Dit zijn geen fysieke objecten.

De niet-kernportefeuille bestaat uit Bedrijfsmatig Onroerend Goed, Beheer Gebiedsontwikkeling, Beheer Grondexploitaties, Brandstofverkooppunten, Grond en Water, Reclame en Wonen. Het gaat met name om bedrijfsruimten, winkels, kantoren en woningen. Het aantal objecten in deze portefeuille is ten opzichte van begin 2019 licht gedaald, namelijk van 1.701 objecten naar 1.625 objecten (inclusief 772 objecten Grond en Water).



Deze portefeuille wordt grotendeels afgestoten. Objecten die de gemeente niet nodig heeft voor het realiseren van huisvesting van maatschappelijke voorzieningen, nu of op termijn, worden verkocht. Verkoop vindt plaats in tranches via verschillende kanalen. Totdat de verkoop rond is, worden de objecten tegen marktconforme tarieven verhuurd. De gemeente verkoopt niet meer met transformatieverplichting, omdat de vraag naar objecten met een maatschappelijke bestemming toeneemt.

In de planning van 2020 zouden 115 objecten worden verkocht. Uiteindelijk zijn er 105 verkocht (openbaar en op inschrijving, beperkt aan zittende huurders). De 10 niet verkochte objecten zijn doorgeschoven in de tijd of overgedragen aan de portefeuille van SO Gebiedsontwikkeling. In 2021 staan 153 objecten op de verkoopplanning en voor 2022 78 objecten. Van de 153 objecten in 2021 zullen er circa 40 objecten in drie pakketten worden verkocht (vergelijkbare objecten, dichtbij elkaar gelegen). Circa 5 objecten worden in 2021 te koop aangeboden ten behoeve van de uitvoering van de motie coöperatieve woonvormen. De levering van deze objecten zal naar verwachting in 2022 plaatsvinden.

In de niet-kernportefeuille is het aandeel Grond en Water het grootst. Om de beheerlast te verlichten biedt de gemeente reststroken te koop (of te huur) aan bewoners die deze gronden – vaak al jaren – in gebruik hebben. Gronden die niet verhuurd of verkocht worden, worden in principe aan het openbaar gebied toegevoegd. Daarnaast omvat de niet-kernportefeuille een groot aantal “gebouwen en gronden ten behoeve van gebiedsontwikkeling”. Deze worden tijdelijk verhuurd of bewust niet verhuurd. Het gaat bijvoorbeeld om objecten (woningen en bedrijfspanden) die zijn aangekocht in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). Wat betreft brandstofverkooppunten zullen de risico's qua beheer en marktwaarde toenemen door de ingezette mobiliteits- en energietransitie (voornamelijk elektrisch rijden). Dit kan op de langere termijn leiden tot locaties die minder aantrekkelijk worden en/of minder opbrengsten hebben.

2.3 Vastgoedontwikkeling

De gemeente initieert een project als de markt of maatschappelijke partners zelf niet in staat zijn een gewenste ontwikkeling te realiseren. De gemeente heeft 79 vastgoedprojecten in ontwikkeling met een totale ontwikkelwaarde van € 327 miljoen. Het aantal projecten en de

ontwikkelwaarde is sinds vorig jaar gestegen met 4 projecten (en € 85,3 miljoen ontwikkelwaarde), vooral als gevolg van een kwaliteitsslag in onderwijshuisvesting, de start van de uitvoering van het project Huis op Zuid (uitvoeringskrediet € 30,2 miljoen) en een drietal nieuwe projecten voor concernhuisvesting.

Opbouw portefeuille vastgoedontwikkeling

	Aantal projecten	Ontwikkelwaarde in miljoen €
Onderwijs	59	119,6
Sport en Recreatie	7	46,2
Welzijn en Zorg	2	3,1
Kunst en Cultuur	4	102,5
Parkeren	2	11,2
Concernhuisvesting	3	36,3
Overig	2	8,1
Totaal	79	327,0

In de Kunst en Cultuurportefeuille speelt een aantal majeure (renovatie)projecten:

- De *Centrale Bibliotheek* is qua functionaliteit en technische staat niet meer geschikt. Een integrale renovatie moet leiden tot meer bezoekers en meer inkomsten, maar bovenal tot een bibliotheek die in de toekomst haar belangrijke maatschappelijke rol kan blijven vervullen. Ook de aansluiting op de omgeving moet verbeteren. De raad heeft in 2020 ingestemd met de opstart van het project.
- Het gebouw van *De Doelen* voldoet niet meer aan de wettelijke eisen en de voorzieningen in de Jurriaanse Zaal moeten op hedendaags niveau worden gebracht. Uitvoering is verwacht in 2021.
- Het *Museum Boijmans Van Beuningen* voldoet niet aan wet- en regelgeving. Het monumentale gebouw wordt gerenoveerd. Hiervoor wordt een verkenning gedaan die naar verwachting in 2022 meer duidelijkheid brengt.

2.4 Risico's

Het risicoprofiel van de gemeentelijke portefeuille maatschappelijk vastgoed is ten opzichte van 2020 gelijk gebleven. De grootste risico's zijn:

Kostprijsdekkende huur

De gemeente brengt nu niet alle kosten in rekening bij de gebruiker (interne kosten, incidenteel onderhoud). Met de bestuursopdracht "toekomstbestendig sturen en begroten vastgoed", afgerond in mei 2021, zijn toekomstige baten en lasten zo realistisch mogelijk ingeschat en verwerkt in een nieuwe meerjarenbegroting. Voor een betere aansluiting tussen de feitelijke en de verrekende kosten zal de gemeente de verrekenmethode aanpassen.

Incidenteel onderhoud maatschappelijk vastgoed

Het onderhoudsbudget in de huurberekening is begroot op regulier onderhoud als storingen, keuringen, preventief en planmatig onderhoud. Het niet planmatig (incidenteel) onderhoud maakt geen onderdeel uit van het meerjarenonderhoudsplan (MOP). Denk hierbij aan asbestsanering, funderingsproblematiek, kosten als gevolg van bodemverzakking en vanwege aanpassingen door nieuwe wettelijke eisen (bijvoorbeeld brandveiligheid).

Financiering verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Een deel van de gebouwen voldoet niet aan toekomstige eisen en moet worden aangepast. Deels wordt dit opgepakt met de vernieuwing van de portefeuille (de IHP-opgave). Bij de vernieuwing worden de duurzaamheidseisen meegenomen. In het deel van de portefeuille waar geen vervanging wordt voorzien, wordt bij het beheer en onderhoud verduurzaamd. De mate waarin dit gebeurt is afhankelijk van de dekking. De verduurzaming van de bestaande voorraad is risicovol, omdat een deel van de kosten niet terugverdiend kunnen worden door besparing op energielasten, omdat de verduurzaming geen direct effect heeft op de energielasten (circulair en klimaatadaptatie). Deze moeten beschouwd worden als een kwaliteitsverbetering die tot hogere huisvestingslasten gaan leiden. Verduurzaming van bestaand schoolgebouwen is primair een verantwoordelijkheid van de schoolbesturen. Bij nieuwbouw en renovatie krijgen scholen duurzame kwaliteitsrichtlijnen mee (BENG, ambitie frisse scholen).

Kostenstijging vastgoedontwikkelingsprojecten

Ontwikkeling van vastgoed brengt risico's met zich mee. Het gaat hier vooral om projectrisico's, zoals overschrijding van planningen en beschikbare budgetten door bijvoorbeeld een sterke stijging van de stichtingskosten. Bij het in de markt zetten van grote, technisch complexe aanbestedingen kunnen de kostenoverschrijdingen fors zijn.

Leegstand

Het leegstandsrisico is sterk afgenomen door de bezetting te verhogen en door intensivering van het gebruik enerschikking van panden. De leegstand in de maatschappelijke portefeuille is afgenomen tot de frictieleegstand (dit is tijdelijke leegstand als gevolg van verhuizing, verkoop of verbouwing).

In de niet-kernportefeuille is de verhuurbare leegstand ook gedaald. De niet-kernportefeuille bestaat voor het grootste deel uit panden die niet verhuurbaar zijn, omdat het verkoopproces loopt of omdat panden zijn gereserveerd voor toekomstige ontwikkelingen. Per 1 januari 2021 bedroeg het percentage verhuurbare leegstand 5,1 %. De verhuurbare leegstand is ten opzichte van vorig jaar afgenomen, toen bedroeg het percentage 6,3%, maar leegstandsrisico blijft een punt van aandacht.