



**Gemeente
Rotterdam**

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: J. Huijts
Telefoon: 06 10091997

Portefeuillehouder: drs. S.A. Kurvers MPA
Cluster: Cluster Maatschappelijke Ontwikkeling
Ons kenmerk: 21MO03090 21bb8351

Datum: B&W 29 juni 2021

Betreft: Integraal investeringsplan Rotterdam

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Aanbieden Integraal Huisvestingsplan Rotterdam.

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Het college heeft de vervangingsopgave voor maatschappelijk vastgoed vastgesteld, zoals vastgelegd in de notitie Integraal Huisvestingsplan (IHP) en de bijbehorende (deel)IHP's.

Het Integraal Huisvestingsplan Rotterdam is ingebracht in de voorjaarsretraite 2021, ter toelichting en onderbouwing van de noodzakelijke investeringen voor instandhouding van de maatschappelijke vastgoedportefeuille. Met de vaststelling van Voorjaarsnota 2021 is er voldoende dekking voor deze kosten. Een samenhangende behandeling met de Voorjaarsnota is daarom wenselijk.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/begroting/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Bestuursopdracht Toekomstbestendig sturen en begroten vastgoed (BO TSBV)
Bestuursopdracht Vervangingsinvesteringen (BO VI)
Voorjaarsnota (VJN) 2021

Toelichting:

De benodigde vervangingsinvesteringen in maatschappelijk vastgoed zijn voor alle relevante beleidsterreinen afzonderlijk vastgelegd in een (deel) Integraal Huisvestingsplan (IHP). Het betreft investeringen die noodzakelijk zijn voor een verantwoord en toekomstbestendig beheer van de vastgoedportefeuille. Rotterdam is met het (bijna) volledig, gestructureerd en toekomstgericht in beeld brengen van de investeringsopgave een voorloper in Nederland. Via de bestuursopdracht vervangingsinvesteringen is het gelukt om voor de langere tijd de investeringsruimte te regelen, om een beter toekomstbestendige vastgoedportefeuille te kunnen realiseren en beheren. Dit is een bijzonder resultaat waarmee Rotterdam zich wederom in positieve zin onderscheidt van de andere Nederlandse gemeenten.

Voor alle (deel) Integraal Huisvestingsplannen is uitgegaan van het vastgestelde beleid. Hieronder is beknopt weergegeven welke uitgangspunten op grond daarvan zijn gehanteerd:

Onderwijs: De gemeente heeft voor huisvesting van primair, voortgezet en speciaal onderwijs een wettelijke zorgplicht. Investerings die voortkomen uit de zorgplicht zijn opgenomen in het IHP Onderwijs. Objecten die niet vallen onder de zorgplicht maar wel zijn opgenomen in de vastgoedportefeuille Onderwijs (zoals kinderdagverblijven), zijn niet in meegenomen in het IHP en in de theoretische berekening van de vervangingsopgave.

Investeren in toekomstbestendige huisvesting van scholen doet de gemeente samen met schoolbesturen. Belangrijke opgaven voor de komende jaren zijn: 1) beter aansluiten op de vraag (voldoende en voldoende divers aanbod op de juiste plaats; aanbod dat ontwikkelingen in het onderwijs faciliteert); 2) verouderd gebouwenbestand kwalitatief op niveau brengen; 3) het kwalitatief op niveau brengen van verouderde gymzalen zoals nader uitgewerkt in het IHP-gymnastiek (voor bewegingsonderwijs).

Vanwege de zorgplicht leidt niet alleen instandhouding of vervanging van onderwijsgebouwen tot onvermijdelijke investeringen, maar ook aanpassing aan de nieuwe vragen en behoeften uit het onderwijs. De inhoudelijke scope van IHP Onderwijs is daarom breder (ook uitbreidingsinvesteringen op basis van leerlingenprognoses) en de tijdshorizon is korter. IHP Onderwijs (inclusief onderdeel Gym) is al vastgesteld en de benodigde investeringsruimte is toegekend.

Sport en Recreatie: De investeringsvoorstellen in IHP Sport moeten ervoor zorgen dat Rotterdammers de komende tien jaar kunnen blijven sporten of zwemmen in goed onderhouden sportaccommodaties in de buurt, zoals zwembaden, sporthallen en veldsportcomplexen. Aan het samenstellen van het investeringsprogramma is een intensieve scan van alle locaties voorafgegaan. Investerings in gymzalen (belangrijk voor bewegingsonderwijs en als sportlocaties) zijn opgenomen in IHP Onderwijs. De investeringsbehoefte in de kinderboerderijen is apart in beeld gebracht, maar (nog) niet uitgewerkt in een apart IHP. Voor de komende 10 jaar worden in dit deel van de portefeuille geen substantiële investeringen verwacht. IHP Sport is al vastgesteld.

Kunst en Cultuur: Op basis van de leeftijd en status van panden en het moment waarop de laatste renovatie heeft plaatsgevonden, is een investeringsprogramma opgesteld. Uitgangspunt is vervanging/vernieuwing als cyclisch proces. Bij monumenten en panden die als zodanig worden behandeld, is gewerkt met een vervangings- of renovatiecyclus die korter is dan de gangbare vervangingstermijn van 40 jaar. Daarom zijn de investeringsbedragen in deze gebouwen niet onderling vergelijkbaar, maar specifiek op pandniveau toegeschreven. Ateliers vormen een aparte groep binnen het cultureel gemeentelijk vastgoed (onderdeel van het 'broedplaatsenbeleid').

Om de betaalbaarheid van atelierruimtes te kunnen garanderen, wordt een lager onderhoudsniveau (niveau 4¹) gehanteerd en vinden in ateliers geen investeringen plaats. Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam (SKAR) verhuurt en verzorgt het onderhoud.

Zorg: IHP Zorg richt zich op panden die worden gebruikt als beschermde woonvoorzieningen, nachtopvang, crisisopvang en dagbesteding ('Wonen met zorg'). De omvang van de portefeuille is klein: in totaal zo'n 15 panden. Een aantal van deze gebouwen is technisch en functioneel verouderd en moet worden vervangen. Bij het nader bepalen van de opgave is kritisch gekeken naar de samenstelling van de portefeuille. Belangrijk uitgangspunt is dat de gemeente alleen eigen vastgoed inzet als markt en/of andere maatschappelijke partners het gevraagde huisvestingsaanbod niet kunnen of willen bieden ('de markt, tenzij...'). Het aanbieden van woonvoorzieningen wordt zoveel mogelijk overgelaten aan corporaties. De gemeente zal zelf vastgoed in portefeuille houden voor crisis- en nachtopvang, winteropvang en mogelijk een wissellocatie.

Welzijn: IHP Welzijn richt zich op de Huizen van de Wijk. Centraal thema is de toegankelijkheid daarvan voor de prioritaire gebruikersgroepen. Deze opgave reikt verder dan de gemeentelijke panden. Ca. 20 Huizen van de Wijk zijn gevestigd buiten het gemeentelijke vastgoed, en ook daar zijn investeringen nodig ter verbetering van de toegankelijkheid. Deze investeringen vallen buiten de scope van dit IHP.

Parkeren: Ook voor parkeergarages geldt dat de gemeente hier alleen eigen vastgoed voor inzet als markt en/of andere maatschappelijke partners het gevraagde en maatschappelijk benodigde aanbod niet kunnen of willen bieden ('de markt, tenzij...'). Onderdeel van de opgave is daarom een kritische beschouwing van de rol van de gemeente bij het huisvesten van deze voorzieningen. De mate waarin het parkeervastgoed bijdraagt aan realisatie van beleidsdoelstellingen van Mobiliteit/Parkeren is daarbij het belangrijkste criterium. Van de 73 gemeentelijke parkeergarages is nu van 61 objecten bepaald dat zij behoren tot de kernvoorraad; 2 objecten zijn commercieel verhuurd (geen kernvoorraad); voor 10 objecten is een toekomstvisie bepaald. IHP Parkeren richt zich alleen op de 61 objecten in de kernvoorraad. Voor investeringen in parkeervoorzieningen is voldoende dekking uit parkeerinkomsten.

Concernhuisvesting (CHV): De vastgoedportefeuille CHV is in beeld gebracht op basis van objectvisies (stand 01-01-2021). Gebruikte wegingsfactoren voor het bepalen van keuzes en prioriteiten zijn eigendom of huur (wel/geen wettelijke taak, incourant gebruik, etc.), kosten voor verduurzaming, hoogte vervangingsinvesteringen en functionaliteit.

Op basis daarvan is aan elke locatie een waardering gehangen: strategisch (10-30 jaar), lang (5-10 jaar) en kort (1-5 jaar). Jaarlijks vindt bijstelling plaats.

¹ Voor de onderhoudsniveaus wordt uitgegaan van de systematiek van de Stichting Koninklijk Nederlands Normalisatie Instituut (NEN-systematiek). Niveau 1 is het hoogste onderhoudsniveau, niveau 6 het laagste. Een conditiescore van 3 is naar de maatstaf van de meeste vastgoedportefeuillehouders of gebruikers voldoende

Tijdens het werken aan de IHP's (onderdeel van Bestuursopdracht Toekomstbestendig sturen en begroten vastgoed) is in het kader van de bestuursopdracht Vervangingsinvesteringen onderzocht welke budgetruimte nodig is om de vervanging van het huidige bezit aan kapitaalgoederen structureel te verankeren in de gemeentelijke begroting. De tijdlijn daarvoor is 40 jaar, en er is uitgegaan van een modelmatige berekening op basis van benchmarks. Het voorstel voor de structurele verankering is opgebouwd rondom drie soorten kapitaalgoederen: vastgoed, openbaar bezit (buitenruimte) en overig bezit.

De Bestuursopdracht Vervangingsinvesteringen gaat uit van een theoretisch rekenmodel voor het vervangen van vastgoed. De (deel)IHP's geven inzicht in de vervangingsopgave die daadwerkelijk de komende 10 jaar tot uitvoering moet komen. Door IHP's te spiegelen aan het theoretische rekenmodel kon worden aangetoond dat de werkelijke opgave door de theoretisch bepaalde budgetruimte kan worden afgedekt.

De IHP's zijn gecoördineerd ingebracht in de voorjaarsretraite 2021, ter toelichting en onderbouwing van de daaruit voortkomende claims. Daarvoor zijn de IHP's geanalyseerd, onderling vergeleken en gespiegeld aan uitkomsten van het theoretische rekenmodel voor vervangingsinvesteringen. De bevindingen zijn vastgelegd in bijgevoegde rapportage.

De belangrijkste bevindingen zijn:

- De voorgestelde 'Rotterdamse investeringsmotor' zal naar verwachting voor vastgoed voldoende investeringsruimte bieden voor kapitaallasten uit de IHP's.
- De Rotterdamse investeringsmotor en claims voor overige kosten zijn opgenomen in Voorjaarsnota 2021. Met het vaststellen van de Voorjaarsnota is er voldoende dekking voor het realiseren van de vervangingsopgave uit de IHP's.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financiële kaders voor de vervangingsopgave zijn vastgelegd in de Voorjaarsnota. Met het vaststellen daarvan is er dekking voor kapitaalslasten (via oprichting Rotterdamse investeringsmotor) en voor overige kosten die samenhangen met de vervangingsinvesteringen.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Notitie Integraal Huisvestingsplan Rotterdam
- IHP's Onderwijs (inclusief onderdeel Gymzalen); Sport; Cultuur; Zorg (Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen); Welzijn (Huizen van de Wijk); Parkeren; Concernhuisvesting