

Markt-, Grond- en Vastgoedrapportage Rotterdam 2022.



Inzicht in marktontwikkelingen en de mogelijke effecten op de grond- en vastgoedportefeuille



Gemeente
Rotterdam

Colofon.

Titel

Markt-, Grond- en Vastgoedrapportage Rotterdam [MGVR] 2022

Datum

September 2022

Opsteller

Stadsontwikkeling

Afbeelding voorzijde: ATCHAIN

Impressie van de centrale ingang van de vernieuwde Centrale Bibliotheek

Inhoud

Samenvatting.....	4
Trends en ontwikkelingen 2022	4
Mogelijke effecten	4
Marktontwikkelingen.....	5
Woningen	5
Werklocaties	7
Kantoren	7
Bedrijven	8
Detailhandel	9
Horeca en hotels	10
Grondportefeuille.....	13
Samenstelling gemeentelijke portefeuille	13
Trends en ontwikkelingen grondexploitaties	15
Vastgoedportefeuille.....	18
Samenstelling gemeentelijke portefeuille	18
Trends en ontwikkelingen vastgoed	20

Samenvatting.

Trends en ontwikkelingen 2022

In Nederland volgen verschillende ontwikkelingen elkaar snel op. Tijdens de lockdowns in 2020 en 2021 kwam de samenleving en economie voor een groot deel stil te liggen. Sinds de samenleving steeds meer open is gegaan heeft de Nederlandse economie zich snel hersteld. Desondanks is het sentiment op de vastgoedmarkt dit jaar niet positief. Er doen zich namelijk meerdere onzekerheden voor die van invloed kunnen zijn op de vastgoedmarkt:

- De economische groei staat onder druk als gevolg van oplopende inflatie (mede onder invloed van de oorlog in de Oekraïne). Dit vergroot de kans op economische schade en een recessie. Bouwkosten stijgen, rentelasten nemen toe, beleggers trekken zich terug;
- De woningmarkt zit op slot, terwijl er een grote vraag naar woningen is. Starters op de woningmarkt hebben weinig kansen, maar vrijwel alle doelgroepen, van gezinnen tot alleenstaanden, van vluchtelingen tot studenten, zitten in de knel. De huisvesting van vluchtelingen uit met name Oekraïne blijkt een zware opgave voor de gemeente;
- Er zijn personeelstekorten in verschillende sectoren, waaronder de bouw. Er zijn meer vacatures dan werkzoekenden;
- Het verdere verloop van de coronapandemie nu de winter nadert is onbekend;
- Klimaatverandering vraagt om ingrijpende maatregelen die urgent zijn maar ook tijd kosten en draagvlak nodig hebben;
- De bevolking van Nederland blijft groeien, met name door immigratie;
- De samenleving vraagt om transparantie en inspraak en geeft meer tegenspraak. Dit vergroot de doorlooptijd van bijvoorbeeld bouwprojecten.

Deze ontwikkelingen hangen met elkaar samen en versterken elkaar. Wat het vervolg is van deze ontwikkelingen is onvoorspelbaar, toekomstscenario's zijn onzeker.

De bouwopgave voor de woningmarkt en werklocaties is groot en complex. Eenvoudige oplossingen zijn niet voorhanden. De vraag naar wonen en werken in de stad is groot, ruimte is schaars. Tijdelijke bouw is moeilijk te realiseren en lost problemen niet structureel op. Het Rijk wil meer regie op de woningbouwproductie en vraagt veel van gemeentes via nieuwe wet- en regelgeving. Hetzelfde geldt voor provinciaal beleid voor werklocaties.

Mogelijke effecten

De mogelijke effecten van bovenstaande ontwikkelingen hebben invloed op verschillende momenten in de bouwketen. Dat kan gevolgen hebben voor de grond- en vastgoedportefeuille van de gemeente Rotterdam. Risico's zijn onder andere:

- Uitstel of afstel van (woning)bouwprojecten. Dit risico doet zich voor in zowel het (streven naar) betaalbaar segment (wonen en werken) als bij gestapelde woningen in het hogere en topsegment;
- Openbreken van contracten omdat financiële haalbaarheid onder druk staat;
- Dalende grondopbrengsten bij nieuwbouwontwikkelingen;
- Hogere beheer- en onderhoudskosten van bestaand vastgoed;
- Stagnerende verkoop vastgoedobjecten;
- Hogere kosten voor (her)inrichting van de buitenruimte;
- Krapte op de arbeidsmarkt voor zowel bouwers als binnen overheidsinstanties, terwijl de bouwopgave op korte termijn juist meer inzet vergt.

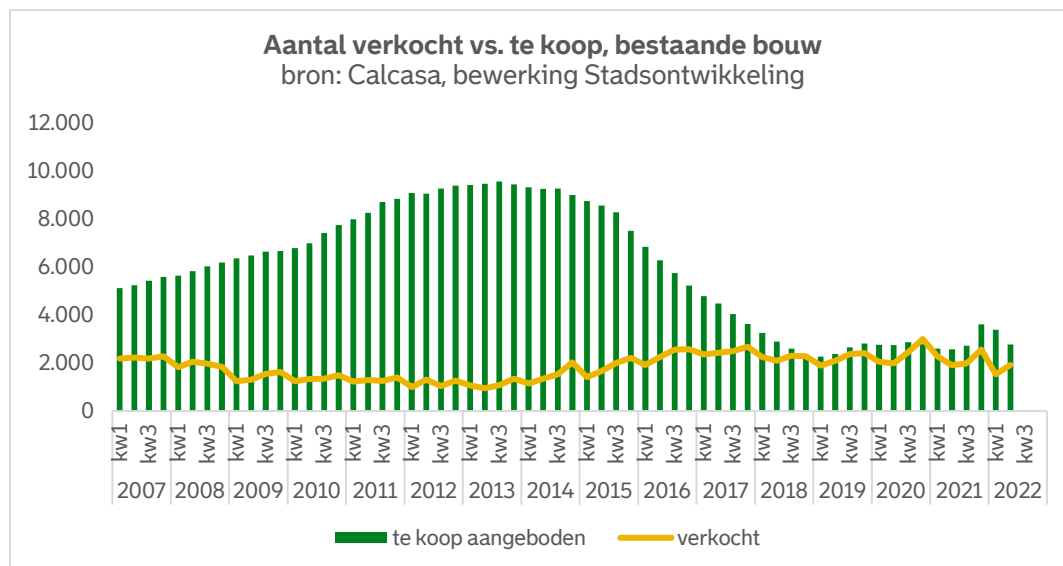
De sturingsmogelijkheden voor de gemeente zijn beperkt. De ontwikkelingen die zich het meest dominant voordoen zijn nauwelijks beïnvloedbaar. Als gemeente zetten we in op risicobeheersing op project- en portefeuilleniveau en op een verantwoorde weerstandscapaciteit voor de grondexploitatieportefeuille. De inzichten in deze rapportage helpen om betere keuzes te maken en gemaakte keuzes te verantwoorden in de begroting en het beleid dat de gemeente voert t.a.v. grond en vastgoed.

Marktontwikkelingen.

Woningen

Nu de beperkende maatregelen rondom de coronapandemie merendeels achter ons liggen, hebben we te maken met nieuwe factoren die tot onzekerheden leiden. De leveringsproblemen n.a.v. de pandemie waren nog niet opgelost of er brak een oorlog in Oekraïne uit die zorgt voor verdere verstoring van de wereldhandel. Stijgende prijzen voor goederen en diensten heeft een sterke inflatie (10,3%, CBS juli) veroorzaakt die in Europa in tientallen jaren niet is gezien. Van een recessie is nog geen sprake, maar de kans hierop wordt steeds groter. Deze onzekerheden hebben grote invloed op het sentiment van consumenten, dat in juni met -50 (CBS) was gezakt naar het laagste punt ooit. Dit zal ook invloed hebben op de vraag naar woningen aangezien de woningmarkt een vertrouwensmarkt is.

Door het landelijke woningtekort blijft er interesse in bestaande en nieuwbouwwoningen. Het aanbod in de bestaande voorraad is begin 2022 flink toegenomen, ook in Rotterdam, maar het aantal transacties is ongeveer gelijk gebleven. Op termijn zou het aanbod hierdoor ruimer kunnen worden wat leidt tot minder concurrentie per woning.



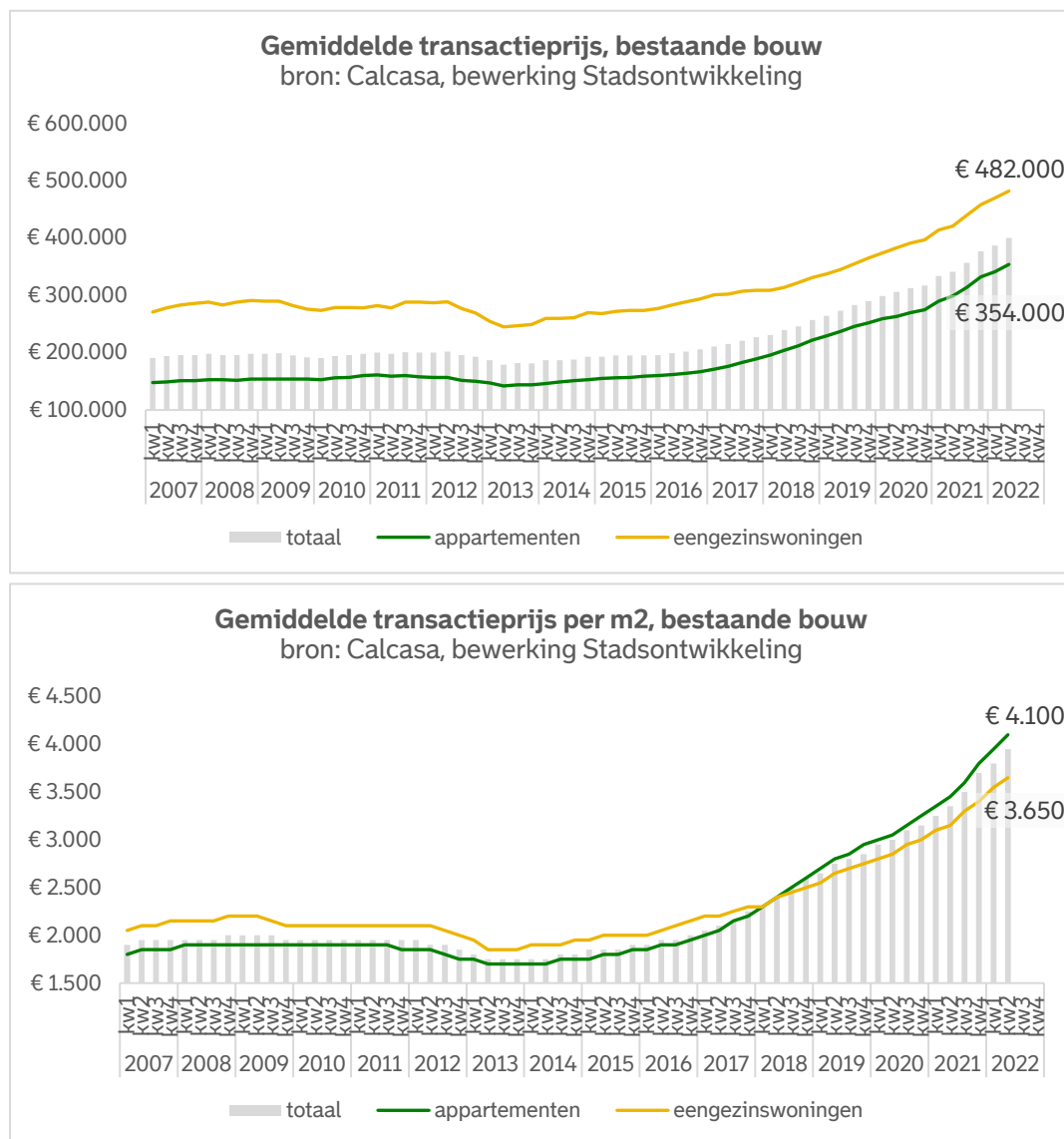
De situatie op de nieuwbouwmarkt is landelijk wat gestagneerd, zowel het aanbod als het aantal transacties is gedaald (NVM). Dit is het gevolg van een mismatch tussen vraag en aanbod, slechte betaalbaarheid en terughoudende consumenten en marktpartijen.

Het aantal aan- en afmeldingen van huurwoningen op het platform Pararius lopen ook terug. Deze ontwikkeling wordt hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt door een combinatie van hoge (en weer gestegen) huurprijzen en geringere investeringsbereidheid ingegeven door (lokale) regelgeving en de recent ingevoerde of nog in te voeren opkoopbescherming.

De landelijke omstandigheden voor met name de nieuwbouwmarkt zullen niet snel verbeteren. De combinatie van tekorten aan materialen en arbeidskrachten (26.000 openstaande vacatures in de bouw) – die leiden tot hogere loonkosten, minder realisatiekracht en minder concurrentie – zorgen voor hogere bouwkosten. Hier is meer over terug te lezen in het onderdeel Grondexploitaties. Dit vormt een groot risico voor de realisatie van nieuwbouwwoningen. Ook de gemeente heeft last van de krapte op de arbeidsmarkt. Zo staat

de gemeentelijke beschikbare capaciteit onder druk en is deze, net als andere sectoren in Nederland, niet makkelijk op het gewenste en benodigde niveau aan te vullen.

Het gebrek aan woningaanbod en betaalbaarheid zijn de twee grootste problemen waarmee de woningmarkt wordt geconfronteerd. Na een periode van historisch lage hypotheekrentes heeft de rente begin 2022 een ongekende stijging achter de rug van 2,5%-punt en is daarmee meer dan verdubbeld naar gemiddeld 4% (Hypotheekshop.nl). Mede hierdoor stijgen de koopprijzen landelijk minder hard, wat lijkt op wat afkoeling op een oververhitte woningmarkt. In Rotterdam is deze afkoeling in Q2 2022 bij de gemiddeld koop- en m²-transactieprizen nog niet terug te zien, deze stegen in een jaar tijd alsnog met 17% en 18%, naar gemiddeld € 400.000 en € 3.950/m².



Ondanks deze ontwikkelingen hebben we als gemeente flinke stappen gezet in het creëren van voldoende bouwlocaties. De komende periode ligt de focus op het structureel en in hoog tempo uitwerken en realiseren van voldoende woningen en het goed en langjarig borgen van de betaalbaarheid van deze woningen. Het aantal vergunningverleningen is wederom gestegen. Zo zijn er in het 1^e en 2^e kwartaal van 2022 voor ruim 3.100 woningen vergunningen verleend, een stijging van 59% ten opzichte van de eerste twee kwartalen in 2021. Tegelijkertijd zien we dat de daadwerkelijke realisatie van woningen, met name betaalbare, onder druk staat.

Werklocaties

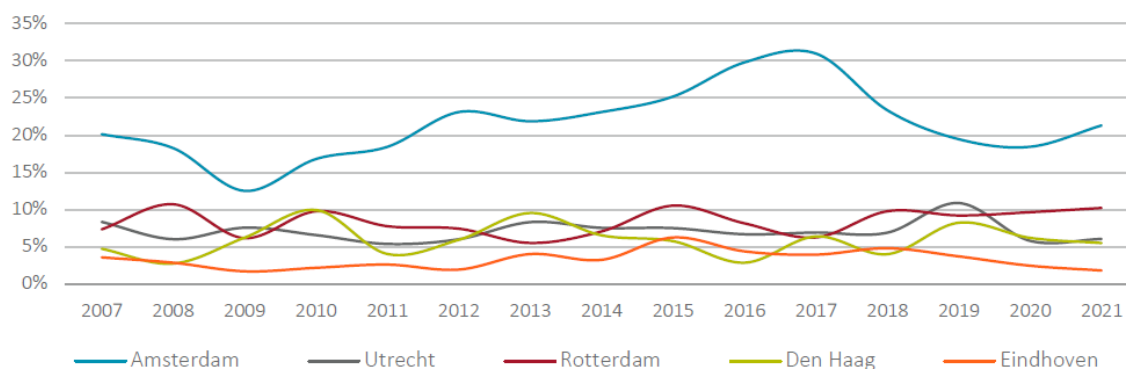
Kantoren

Op basis van marktonderzoek van Cushman & Wakefield blijkt dat in Rotterdam:

1. De marktvraag vooral is gericht op kwalitatief betere locaties en panden;
2. De geplande nieuwbouw goed inspeelt op deze marktvraag voor wat betreft locaties en vastgoedkwaliteit;
3. Bijna 1 op de 5 bestaande kantoren kansarm is. Er is nog steeds een herontwikkeling- en transformatieopgave.

Kijkend naar de vraagzijde steeg de opname van kantoren in de vrije markt in Rotterdam met maar liefst 75% tot bijna 96.000 m², het hoogste niveau in zes jaar (NVM). De meeste vraag concentreerde zich in het centrum, in de zogenaamde Stadsdriehoek. Daar vond de grootste transactie van dit jaar plaats: flexconcept Microlab huurde 7.500 m². In het kantorengedebied rond station Alexander werd 9.600 m² verhuurd, verdeeld over dertien transacties: een uitzonderlijk hoge opname. Ook in Kralingen en Brainpark was de opname relatief hoog. De grootste transactie in de eerste helft van 2022 betrof de huur van 6.500 m² door de gemeente Rotterdam in kantoorgebouw Groot-Willemsplein in het centrum. Rotterdam scoort hiermee goed ten opzichte van de andere grote steden.

Opname kantoorruimte 5 grote steden
Als percentage van de landelijke opname



Aan de aanbodzijde daalde gedurende 2021 het aanbod in de gemeente Rotterdam met 9% tot 422.000 m². Het aanbodpercentage komt hiermee op circa 12,5% van de voorraad en dat maakt de markt nog steeds relatief ruim. Bijna de helft van het aanbod ligt in het centrum. Het betreft hier vooral incurante kantoren die al lange tijd worden aangeboden, maar eerst een upgrade dienen te ondergaan. Zonder deze aanpassingen zijn deze kantoren niet te verhuren en is het wachten op een transformatieplan (naar wonen).

Kantorenregio		2019	2020	2021
Rotterdamse regio	Voorraad	4.545.400	4.511.600	4.496.200
	Leegstand	8,7%	8,1%	8,9%
	Opname	159.900	96.900	129.600
	Aanbod	425.900	489.400	448.300
	Kanslabel aanbod. Respectievelijk kansrijk, kanshebbend en kansarm	22% 43% 35%	23% 50% 27%	23% 56% 21%
Aanbod- opnameratio		2,7	5,1	3,5

Voor courante kantoren is veelal sprake van een stabiel huurbeeld met weinig incentives, daar is sprake van geringe prijsontwikkeling. Dit in tegenstelling tot langdurig aanbod en verouderd kantorenvastgoed, waar een neerwaartse prijsdruk is en het aanbieden van incentives en korte huurperioden noodzakelijk zijn. Op toplocaties in centrumgebieden en voor kwalitatief hoogwaardige en duurzame kantoren zijn kantoorgebruikers nog steeds bereid extra te betalen. Het aanbod hier wordt echter steeds schaarser in Rotterdam.

Bedrijven

Op de bedrijfsruimtemarkt is sprake van grote krapte. De bloei van het bedrijfsleven van de laatste jaren heeft gezorgd voor een grote vraag naar verschillende soorten bedrijfsruimten. Tegelijkertijd nam het aanbod van beschikbare bedrijfsruimten fors af en is er nauwelijks grond beschikbaar voor nieuwbouwwontwikkelingen. Veel bedrijven zien hun uitbreidings- of verhuisplannen niet doorgaan als gevolg van het tekort aan bouwgrond. Dat alles heeft geleid tot een flinke opwaartse druk op huur- en koopprijzen, maar zet ook een rem op de potentiële economische groei. De krapte op de markt zal voorlopig aanhouden, ook omdat nieuwbouw geremd wordt door hoge kosten van bouwmaterialen en een tekort aan medewerkers in de bouw. Hier tegenover staat dat de oorlog in Oekraïne, stijgende prijzen en de haperende wereldhandel de economische ontwikkeling remmen. Dit raakt ook de vooruitzichten van gebruikers en eigenaren van bedrijfsgebouwen.

De verwachting is dat de vraag naar bedrijfsruimte aanhoudt, mede omdat e-commerce groeit, maar bijvoorbeeld ook omdat de behoefte aan grotere voorraden is toegenomen vanwege onzekerheden in tijdige leveringen. Het zwaartepunt van de vraag in de regio ligt traditioneel in Rotterdam en de locaties die aan de handel in de Rotterdamse haven zijn gerelateerd. In 2021 werd een opname van 250.000 m² gerealiseerd, wat overeenkomstig is met het gemiddelde sinds 2017. De grootste transacties werden geregistreerd op de terreinen Distripark Botlek en de Maasvlakte. Verschillende grote opnames in logistieke vastgoedobjecten stuwden het volume omhoog. De sterke toename in vraag is ook toe te schrijven aan grote opnames van logistiek vastgoed van 10.000 m² en groter. In het voorgaande jaar (Q2 2020 t/m Q1 2021) viel dit segment terug, vooral door onzekerheid bij bedrijven over de effecten op de wereldhandel door de coronapandemie.

Bij de opname van kleinere metrages tot 5.000 m² is juist een afname te zien. De oorzaak hiervoor dient vooral in de beperktere beschikbaarheid van aanbod te worden gezocht. Wat de reguliere bedrijventerreinen van de stad betreft, viel op dat steeds meer bedrijven die actief zijn in stadsdistributie op zoek zijn naar geschikte bedrijfsruimte. Gezien de grote schaarste profiteren andere bedrijfslocaties in de regio Rijnmond van de bedrijven die uitwijken (m.n. Lansingerland, Ridderkerk en Dordrecht).

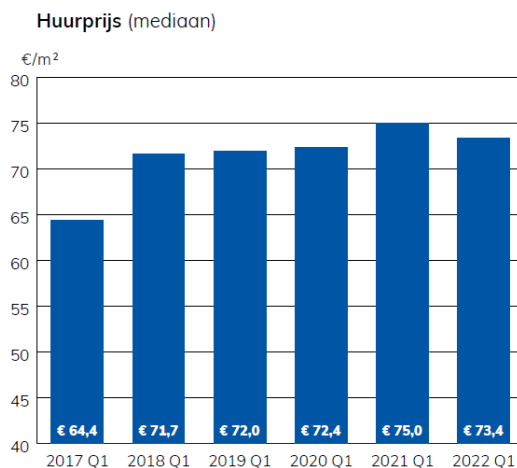
De forse opname in het afgelopen jaar heeft niet geleid tot een afname van het beschikbare aanbod van vierkante meters. Door de oplevering van enkele zeer grote bedrijfsruimten in het havengebied steeg het aanbod van 485.000 naar 621.700 m². Het aantal objecten dat wordt aangeboden nam wel fors af met 26%. Er is een toenemende schaarste in de beschikbaarheid van kleinere bedrijfsruimte en grond.

Tabel 1: Opname en aanbod bedrijfsruimten Rotterdam

Opname gemiddeld 2017 t/m 2021	Opname 2022 Q1	Aanbod 2021 Q1	Aanbod 2022 Q1
249.900	259.000	485.100	621.700

Bij de huurprijzen is na jaren van forse stijging sprake van een lichte afname met 2%, naar € 73,4/m². Desondanks is er sprake van een opwaartse druk vanwege de schaarste en de

stijgende prijzen van nieuwbouw en energie naast de krapte op de arbeidsmarkt in de bouw. De situatie in de koopsector is nog krappere dan in de huursector. In de markt zijn veel gebruikers, vooral in het MKB, die panden willen kopen voor eigen gebruik vanwege de (nog) lage rente. Gelijktijdig zijn beleggers op zoek naar objecten om in te beleggen. Aangezien beleggers veelal bereid zijn hogere prijzen te betalen dan gebruikers heeft dit als gevolg dat bedrijven die willen kopen voor eigen gebruik, noodgedwongen uitwijken naar een huurobject of Rotterdam verlaten.



Detailhandel

Uit het Koopstromenonderzoek 2021 bleek dat de opmars van e-commerce, die in eerdere koopstromenonderzoeken al werd vastgesteld, gestaag doorzet. In alle bestedingscategorieën – van boodschappen tot mode en interieur – zijn de internetbestedingen verder toegenomen. De coronapandemie zorgde daarbij in de meeste bestedingscategorieën voor een versnelling. Verder viel op dat de grootste binnensteden marktaandeel inleverden en er minder mensen in winkelgebieden waren dan voor de coronapandemie, maar dat zij wel meer uitgaven. Nieuwe of vernieuwde winkelgebieden wisten wel meer mensen aan te trekken: vernieuwing en functionaliteit loont.

In 2021 bedroeg de totale omzet van de Rotterdamse detailhandel in totaal € 3,1 miljard, waarvan ruim de helft dagelijkse boodschappen betrof. Dit is een afname van 2% ten opzichte van 2018, die te wijten is aan de daling van de vraag binnen het recreatief winkelen. Consumenten zijn bereid verder te reizen voor een doelgericht aanbod zoals bij bouwmarkten, woonwinkels en tuincentra. In deze sectoren stegen dan ook de fysieke bestedingen. Dit houdt volgens het koopstromenonderzoek niet alleen verband met de huidige hoogconjunctuur, maar ook met de coronapandemie: door de herwaardering van woningen, het thuiswerken en het willen vermijden van drukke plekken is er behoefte aan korter en doelgerichter winkelen.

Omzetontwikkeling

Index: 2016=100

Dagelijks



Recreatief



Doelgericht



Ontwikkeling marktaandeel

in de provincie

Dagelijks



Recreatief



Doelgericht

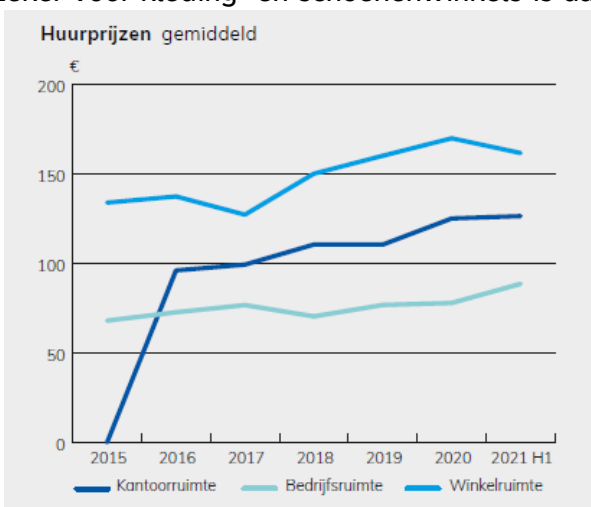


De omzet in Rotterdam blijkt in alle marktsegmenten achter te blijven bij de gemiddelde ontwikkeling in de provincie en dat lijkt vooral te wijten aan de afname van consumenten van buiten Rotterdam. Door de coronapandemie hebben consumenten uit de regio vaker in de eigen woonplaats of via internet hun aankopen gedaan.

Het totale aanbod van detailhandel in Rotterdam daalt sinds 2016 gestaag. Het betreft hier zowel de totale omvang als het aantal verkooppunten. Het aantal winkels daalt zelfs sneller dan de omvang, ten gevolge van de schaalvergroting die met name in de dagelijkse boodschappen (m.n. de supermarkten) is te zien. In dit segment heeft Rotterdam ook meer m²'s en vestigingen dan in vergelijkbare steden. Er lijkt sprake van een overaanbod, mede gezien de groei van e-commerce in dit segment.

Verkooppunten	2016	2018	2021	Branchering
Dagelijks vkp	1.249	1.236	1.231	14% 13%
Dagelijks m ²	224.700	232.900	238.600	27% 25%
Recreatief vkp	1.381	1.319	1.122	13% 14%
Recreatief m ²	305.400	318.500	278.400	32% 29%
Doelgericht vkp	1.052	951	889	10% 11%
Doelgericht m ²	296.700	275.800	283.500	32% 38%
Horeca vkp	2.083	2.188	2.223	25% 26%
Cultuur & ontspanning vkp	314	355	376	4% 4%
Diensten vkp	1.647	1.705	1.712	19% 18%
Overig vkp	666	670	656	7% 6%
Leegstand vkp	728	642	688	8% 7%
Leegstand m ² detailhandel	79.400	62.000	77.500	9% 8%
Totaal vkp	9.120	9.066	8.897	
Totaal m ² detailhandel	906.200	889.200	878.100	

Meestal stijgt de huurprijs van detailhandel mee met de jaarlijkse inflatie. Makelaar Colliers berichtte eind april dat voor indexeringen in mei 2022 dit een stijging van 6,4% oplevert. Hiermee komt een eind aan een jarenlange trend van huurdaling. In combinatie met de stijgende kosten voor arbeid, grondstoffen en energie, kan een huurverhoging ervoor zorgen dat een ondernemer het financieel niet redt. Zeker voor kleding- en schoenenwinkels is dat mogelijk, want die hebben al twee lastige jaren door de coronapandemie achter de rug. Verwacht wordt dat er meer onderhandelingen over de huurcontracten komen. Er zullen meer gesprekken worden gevoerd over het beperken van huurprijsstijgingen of het overeenkomen van tijdelijke kortingen. Daarnaast kunnen retailers onderhandelen over een (gedeeltelijk) omzetafhankelijke huur. Uit onderstaande analyse van de NVM blijkt dat winkelruimte per m² uiteindelijk nog het meeste opleveren van werklocaties en dat – afgezien van wonen – de concurrentie vanuit andere sectoren beperkt is.



Horeca en hotels

Horeca

Nu de meeste coronamaatregelen zijn opgeheven is de horecabranche begonnen aan een sterk herstel. De omzet van de horeca is in 1e kwartaal 2022 met 7 % gestegen voor de eet- en drinkgelegenheden. De verwachtingen voor geheel 2022 zijn positief, omzetten gaan geleidelijk weer richting het niveau van 2019. Echter, de risico's voor afvlakking van de groei nemen toe. Er zijn grote zorgen over de impact van de oplopende inflatie en personeelstekorten. Inkooprijzen en energielasten stijgen terwijl het nog onzeker is wat de impact van de mogelijke recessie zal zijn op het horecabezzoek van consumenten.

Daarnaast heeft ruim 40% van de ondernemers in cafés en restaurants een openstaande uitgestelde belastingschuld (nov 2021). Voor één op de zeven horecaondernemers is deze schuld problematisch.

De onzekere periode en de zorgen over de toekomst zien we op dit moment nog niet terug in het horeca aanbod. Het aantal faillissementen in de horeca is historisch laag en de golf aan faillissementen waarvoor gewaarschuwd werd nu de overheidssteun beëindigd is, blijft voorlopig ook uit. In het aanbod van de horeca zien we op dit moment alleen bij cafés een afname.

Tabel 2: Horeca-aanbod in Rotterdam

	Hotels	Restaurants	Cafés	Lunchrooms
2019	109	773	443	758
2020	114	799	416	774
2021	116	827	383	771

We zien echter in plaats van faillissementen dat veel restaurants, cafés en bars die in de problemen komen, zelf besluiten te stoppen om zo een faillissement (en daardoor ergere financiële problemen als het verdwijnen van een pensioenvoorziening) te voorkomen. Er is dan ook sprake van een grote groei aan overnames. In 2020 lieten landelijk 4740 horecaondernemingen zich uitschrijven bij de KVK. Dit is een stijging van 12% tov 2019.

Er zijn nog steeds voldoende ondernemers die een nieuwe horecavestiging willen openen. We zien hierbij dat de kleinere horecaondernemers wat terughoudender zijn en dat grotere spelers of horecagroepen juist weer meer overgenomen hebben.

Ondanks de onzekere periode in de horecabranche zijn de huurprijzen van horecavastgoed de afgelopen periode meegestegen met de stijgende prijzen van ander vastgoed. De huurprijzen en de ontwikkeling daarvan zijn erg afhankelijk van verschillende variabelen als het gebied, de locatie, het type pand, type pandeigenaar, type gebied, hoeveelheid passanten, categorie exploitatievergunning, staat van het pand etc. De vuistregel voor horecaondernemers is dat een percentage van 10% van de omzet aan huurlasten maximaal is voor een gezonde bedrijfsvoering. Afhankelijk daarvan zal een pand gezocht worden dat qua huurprijs aansluit bij het gewenste concept.

Tabel 3: Type horeca-aanbod Centrum versus totaal

	Restaurants		Cafés		Lunchrooms	
	Centrum	Totaal	Centrum	Totaal	Centrum	Totaal
2019	289	773	125	443	162	758
2020	294	799	115	416	166	774
2021	307	827	102	383	183	771

Op dit moment bevinden verreweg de meeste horecavoorzieningen zich in de binnenstad. We zetten de komende periode in op meer spreiding van horeca en hebben daarbij oog voor horeca die een toegevoegde waarde heeft voor de (ontwikkeling van) de identiteit van het gebied.

Hotels

Voor de coronacrisis zat de Rotterdamse hotelsector in de lift en de bezettingsgraden stegen. Het aantal zakelijke en toeristische hotelovernachtingen in Rotterdam groeide van 2013 tot 2019 aanzienlijk, jaarlijks met ongeveer 10 %. In 2018 en 2019 vonden er meer dan 2 miljoen persoonsovernachtingen plaats. De grootste groei zat in het toeristisch bezoek, dat vooral vanaf 2016 een vlucht nam. De verdeling tussen zakelijk en toeristisch bezoek was in 2019

ongeveer gelijk: 48% van de overnachtingen was zakelijk van aard, de rest bestond uit toeristisch bezoek. De aanhoudende groei werd door de coronacrisis aanzienlijk verstoord. De COVID-maatregelen, reisrestricties en lockdowns troffen de sector hard en leidden tot tijdelijke sluitingen en zeer lage bezettingsgraden. In perioden zonder reisrestricties kende de sector vaak een tijdelijke opleving en hogere bezettingsgraden, maar altijd nog aanzienlijk lager dan de jaren voor de crisis. De impact was groot op zowel het zakelijk als het toeristisch bezoek, maar het (individuele) toeristische bezoek herstelde sneller dan de zakelijke markt.

Hoewel er in de hotelsector net als in de horecasector sprake is van een sterk herstel, heeft dat herstel langer op zich laten wachten. Dat komt voornamelijk omdat het zakelijke en intercontinentale bezoek nog achterblijft. De nationale en Europese bezoekers weten Rotterdam echter weer goed te vinden. Uit data van STR blijkt bijvoorbeeld dat de bezettingsgraad in veel hotels in mei en juni van 2022 hoger lag dan in 2019. In hoeverre hier sprake is van een tijdelijke inhaalslag of een permanent herstel is nu nog niet te zeggen. Hoewel het erop lijkt dat ook de zakelijke reismarkt sneller herstelt dan verwacht, is het nog niet duidelijk in hoeverre online en hybride werken blijvend impact zal hebben op internationaal zakelijk bezoek aan Rotterdam. Volgens verschillende onderzoeken (waaronder door de ING, op basis van CBS-data) vindt volledig herstel (niveau 2019) van de sector pas in 2023 plaats.

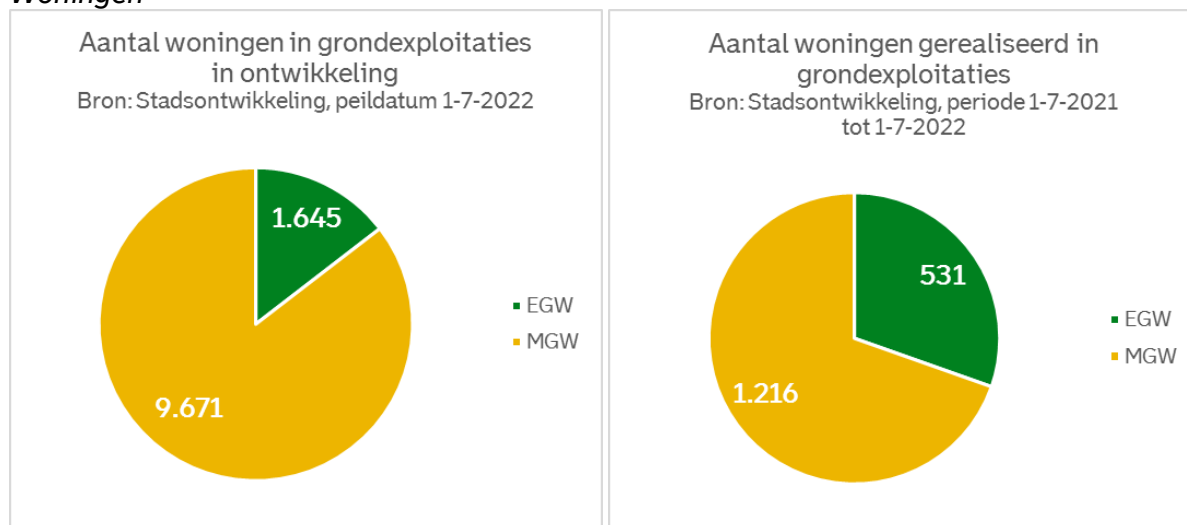
In 2021 is het nieuwe hotelbeleid 'Wakker worden in een wereldstad' vastgesteld. Het realiseren van een gecontroleerde groei van de hotelsector verspreid over de stad is een belangrijk doel. De focus verschuift van de binnenstad – waar hotelontwikkeling dient te worden beperkt - naar andere delen van de stad. Ook richt het nieuwe beleid zich op de vestiging van specifieke typen hotels die passen bij het karakter van de omgeving, waardoor niet ieder type hotel zich meer op elke locatie kan vestigen. Of en zo ja welke invloed het hotelbeleid heeft op de waarde van vastgoed en gronduitgifte kan niet worden voorzien.

Rotterdam heeft in 2022 zo'n 85 hotels met ongeveer 6500 bedden. Daarnaast is er een aanzienlijk planvoorraad, die het afgelopen jaar min of meer gelijk is gebleven. Voor de komende jaren zijn circa 24 concrete plannen (met in totaal circa 3.000 kamers) bekend. Daarnaast zijn er nog ongeveer 20 'zachte' initiatieven voor nieuwe hotels. Welke plannen doorgaan is nu in veel gevallen nog niet duidelijk en afhankelijk van verschillende factoren, waaronder investering, bouwkosten, et cetera. De plannen waarvoor de financiering rond is, gaan hoogstwaarschijnlijk door. Andere plannen zullen worden uitgesteld of (tijdelijk) omgezet naar bijvoorbeeld studentenkamers of kleinschalige kantoren.

Grondportefeuille.

Samenstelling gemeentelijke portefeuille

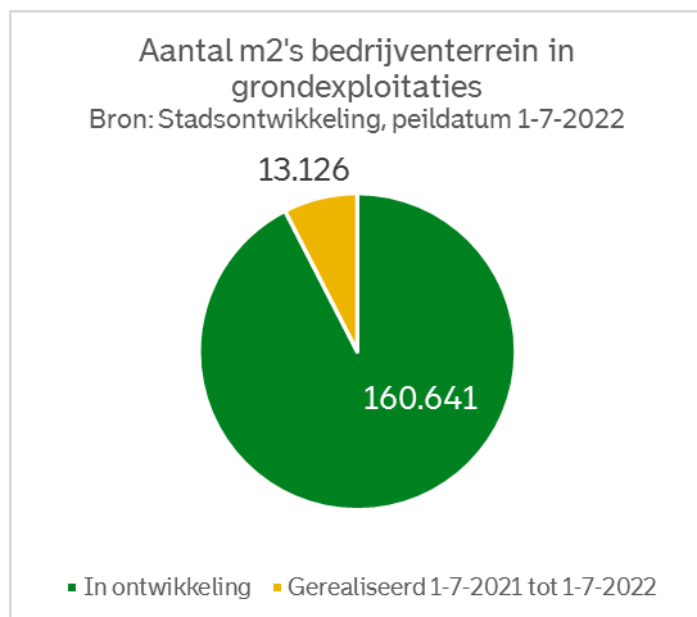
Woningen



De gemeentelijke grondexploitatieportefeuille bevat in totaal 11.316 woningen in ontwikkeling. Daarvan is 15% een eengezinswoning¹ (1.645) en 85% een meergezinswoning² (9.671). Het afgelopen jaar (1-7-2021 tot 1-7-2022) is er gemeentelijke grond verkocht voor de bouw van in totaal 1.747 woningen. Daarvan was 30% een eengezinswoning (531) en 70% een meergezinswoning (1.216).

Bedrijven

In totaal heeft de gemeente 160.641 m²'s grond voor bedrijventerrein in grondexploitatie staan die in ontwikkeling zijn. Het afgelopen jaar (1-7-2021 tot 1-7-2022) is er voor de realisatie van 13.126 m²'s bedrijventerreinen gemeentelijke grond verkocht.



¹ Eengezinswoning: Hoek-, tussen- of vrijstaande woning

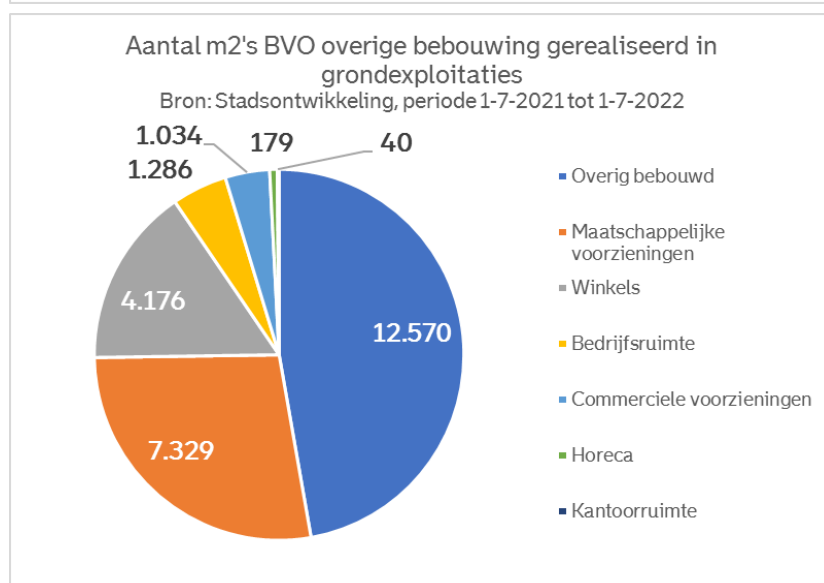
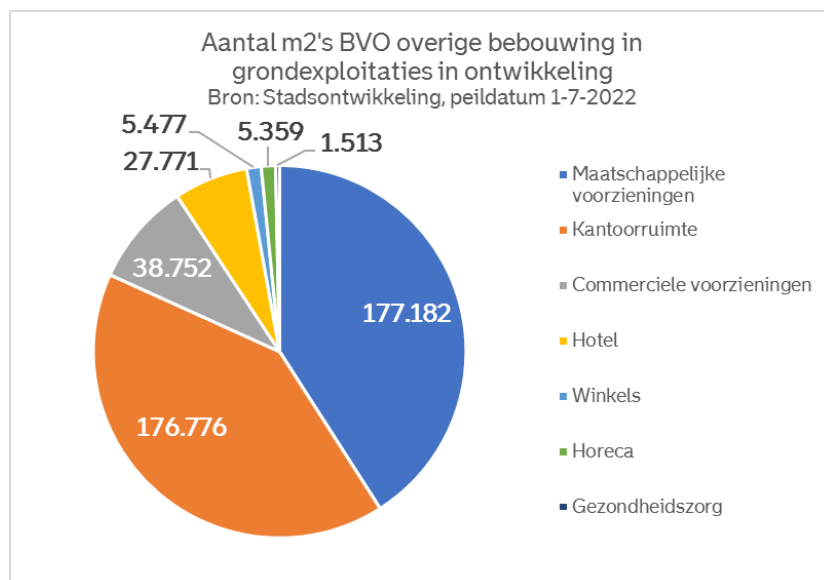
² Meergezinswoning: Appartement, maisonnette of beneden/bovenwoning

Overige bebouwing

Onder overige bebouwing vallen alle functies niet-zijnde woningen of bedrijventerreinen die in ontwikkeling of gerealiseerd zijn door de verkoop van grond uit de gemeentelijke grondexploitatieportefeuille. In tegenstelling tot bedrijventerreinen worden deze functies niet uitgedrukt in m²'s grond maar m²'s vloeroppervlakte (BVO).

In totaal is er 432.830 m²'s BVO overige bebouwing op gemeentegrond in ontwikkeling. Ruim 40% daarvan bestaat uit maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen. Een ongeveer even groot aandeel wordt gerealiseerd als kantoren. Commerciële voorzieningen zijn een breed begrip. Wat hieronder valt zijn veelal de eerste verdiepingen van grotere gebouwen (de plinten) waarvan bekend is dat er een commerciële voorziening in komt, maar nog niet exact welke. Dat kan later alsnog kantoor, horeca of een maatschappelijke voorziening worden.

Het afgelopen jaar is gemeentelijke grond verkocht voor de realisatie van in totaal 26.614 m²'s BVO overige bebouwing. De categorie Overig bebouwd is het grootst met ruim 12.500 m²'s. Daaronder valt zo'n 9.000 m²'s voor het Santos-gebouw op Katendrecht, waar o.a. detailhandel en *short stay*-wonen in komt. Daarnaast was er een correctie door een kantoorpand dat op grond van de gemeente stond over te hevelen naar een voetbalclub. Na overige bebouwing is het afgelopen jaar de meeste grond verkocht t.b.v. maatschappelijke voorzieningen.



Trends en ontwikkelingen grondexploitaties

Een grondexploitatie is een instrument om de kosten en opbrengsten op een gemeentelijke ontwikkellocatie inzichtelijk te maken en daarmee de (financiële) haalbaarheid te bepalen van een gebiedsontwikkeling. Grondexploitaties maken kosten bij de productie van bouwrijpe grond. Dit zijn de kosten voor de aankoop van bestaande vastgoedobjecten (gronden en opstallen). Deze volgen het marktsentiment van de bestaande bouw. Ook worden aannemers in de grond-, weg- en waterbouwsector (gww-sector) ingeschakeld voor het ophogen van locaties met grond, slopen van bebouwing, verwijderen en aanleggen van kabels en leidingen en het aanleggen van de buitenruimte rondom de uit te geven grond. Deze kosten worden gedekt door opbrengsten uit de verkoop van bouwgrond. De verkoopprijzen van bouwgrond worden beïnvloed door het marktsentiment in de bestaande bouw (koop- en huurprijzen), bouwkostenstijgingen en de ontwikkeling van de hypotheekrente. Afgelopen jaar zijn er veel veranderingen in de markten geweest waardoor de omstandigheden waarin een grondexploitatie opereert zeer zijn gewijzigd. Een opwaartse trend is dat we als gemeente vaker het initiatief nemen om grondexploitaties in voorbereiding te nemen en te openen.

Kostenstijgingen en langere levertijden

De uitvoering van grondexploitaties wordt geconfronteerd met kostenstijgingen en langere levertijden van materialen. Sommige materialen zijn zowel in de bouw als in de gww-sector al een tijd lastig leverbaar als gevolg van lockdowns in China. De langdurige sluiting van Shanghai leidt tot hoge vervoerskosten van veel in de bouw gebruikte (half)fabricaten. Sinds februari is dat verergerd door de oorlog in Oekraïne en de boycot van Rusland. Er zijn problemen met gas- en olietoevoer, waardoor de energieprijzen fors zijn gestegen. De productie van bouwmaterialen, waarvoor veel energie nodig is, zijn flink in prijs gestegen (bijv. cement, isolatiematerialen en staal). Maar ook de schaarste aan metaal en hout dat veel werd geïmporteerd uit Rusland en Oekraïne leidt tot prijsstijgingen. De prijzen van bouwmaterialen (gww) waren in juli met 17% gestegen ten opzichte van een jaar eerder³; voor asfaltverharding is dit zelfs 34%. Specifiek voor nieuwbouwwoningen bedroeg de prijsstijging van arbeid en materiaal jaar op jaar gemiddeld 8,2%. De kosten voor aanbesteedde bouwwerkzaamheden waren 4,4% gestegen. Hieruit blijkt dat bouwers de prijsstijgingen voor arbeid en materialen (nog) niet volledige doorrekenen in hun offertes. Een gevulde werkvoorraad en aanhoudende vraag zorgt bovendien voor een aanbod gedreven markt, waarbij de bouwsector het werk voor het kiezen heeft⁴. Dit leidt ertoe dat de uitvoering wordt vertraagd.

Dalende opbrengsten en uitstel

De stijgende hypotheekrente vanaf voorjaar 2022 heeft een belangrijk aandeel in de demping van de woningprijsstijgingen in de bestaande bouw. Als de stijgende bouwkosten niet opgevangen worden door sterker stijgende woningprijzen, leidt dit tot een daling van de verkoopprijzen van de bouwgrond doordat deze residueel bepaald worden (groveweg: opbrengsten van de verkoop van woningen minus de bouw- en ontwikkelkosten). Met de stijgende kosten in de gww-sector, waardoor de productie van bouwrijpe grond duurder wordt en de stabiliserende of dalende opbrengsten van verkoop van bouwgrond, komt het verdienvermogen van de grondexploitaties onder flinke druk te staan. Diverse ontwikkelaars stellen eerder afgesproken grondprijzen in overeenkomsten ter discussie. Dit leidt tot potentieel lagere opbrengsten in de grondexploitaties en daarmee tot lagere winstnemingen en het treffen van aanvullende verliesvoorzieningen op grondexploitaties. De mate waarin de marktontwikkelingen doorzetten, zal bepalen in welke mate de realisatie van plannen haalbaar is. Locaties die op een minder gewilde plek liggen, zullen als eerste de gevolgen merken. Ook de complexe grootschalige, binnenstedelijke *mixed use* ontwikkelingen hebben

³ Indexcijfers CBS voor de gww-sector juli 2022.

⁴ Ontwikkelingen bouwkosten: veel onzekerheid, AT Osborne

te maken met hogere bouwkosten dan andere projecten en zullen eerder de gevolgen van de prijsontwikkelingen merken.

In de woningmarkt blijft onderliggend dat het woningaanbod krap blijft, waardoor de woningprijzen wel wat stabiliseren maar nog niet dalen. Naast de prijsontwikkelingen hebben personeelstekorten in de bouw en bij de gemeente, de afbouw van de hypotheekrenteaftrek, mogelijke vertragingen als gevolg van de doorwerking van het Didam-arrest en de invoering van de Omgevingswet een belangrijke invloed.

Krappe markt

Door de krappe markt concurreren projecten met elkaar in middelen, aannemers, materialen en capaciteit (zowel bij marktpartijen als de gemeente). Voor de productie van woningen is het noodzakelijk om te kiezen voor projecten die het meest kansrijk zijn.

Nieuwe projecten

Nieuwe gemeentelijke grondexploitaties worden door de gemeenteraad vastgesteld als deze boven een drempelwaarde in programma of financieel saldo uitkomen⁵. Het actuele beleid van zowel gemeente als Rijk dat zich richt op het betaalbare segment bij woningen maakt zeker in relatie tot bovenbeschreven marktontwikkelingen dat het moeilijker zal worden om sluitende businesscases te bereiken. Alleen voor de zeer grote projecten (meer dan 500 woningen) zijn er vanuit het Rijk middelen beschikbaar (WBI-middelen). Deze middelen moeten altijd gekoppeld worden met inbreng van eigen gemeentelijke middelen. Voor projecten met minder dan 500 woningen zijn er geen extra landelijke middelen beschikbaar.

Projecten worden meer binnenstedelijk gebouwd en op complexere locaties. Daarnaast worden steeds meer eisen en wensen gesteld aan het te bouwen woningaanbod zoals het prijssegment, de doelgroep en duurzaamheidseisen. Beleidsmatig en maatschappelijk zijn dit begrijpelijke wensen en eisen. Bewoners die zoeken in een specifiek prijssegment, behoren tot een specifieke doelgroep, of die een duurzame woning betrekken en daardoor lagere energielasten hebben, zijn met deze eisen geholpen. Maar deze eisen leiden ook tot hogere productiekosten voor de bouwgrond, tot hogere risico's en daardoor lagere verkoopprijzen voor de bouwgrond voor de gemeente. Daarnaast zorgen deze aspecten voor businesscases die een tekort hebben waardoor steeds vaker extra (publieke) middelen nodig zijn.

Op basis van deze ontwikkelingen is de verwachting dat de komende jaren minder nieuwe projecten in uitvoering kunnen worden gebracht en daarmee zullen ook minder nieuwe grondexploitaties kunnen starten.

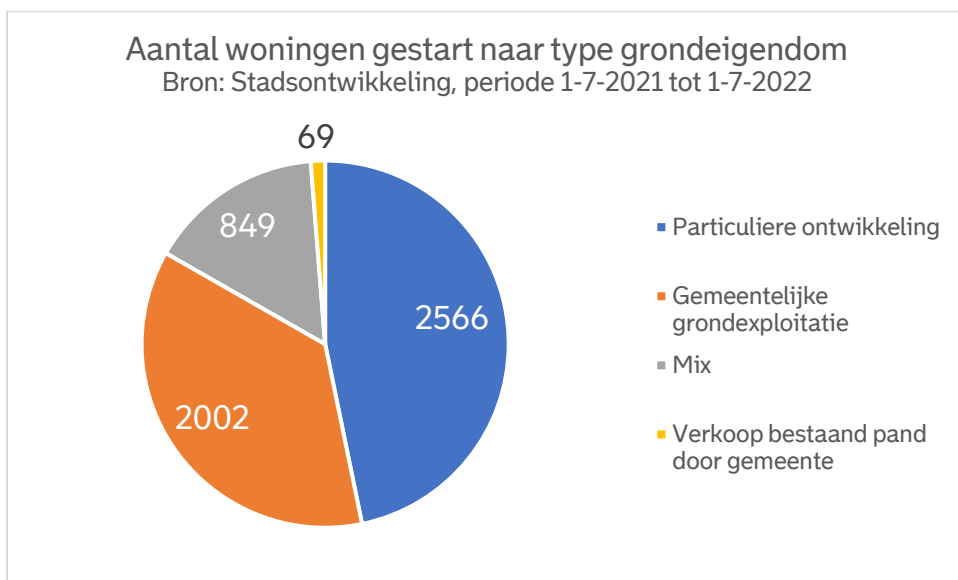
Particuliere ontwikkelingen

Na de financiële crisis van 2008 is de gemeente teruggetreden uit de grondmarkt en heeft vaker een faciliterend grondbeleid gevoerd. Dit heeft geleid tot een toename aan particuliere ontwikkelingen. De gemeente heeft minder mogelijkheden voor sturing bij deze locaties. Voor de meeste ontwikkelingen worden privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten met de eigenaar van de grond. De afspraken die hierin worden gemaakt vloeien voort uit het onderdeel grondexploitatie van de Wet op de ruimtelijke ordening. Dit onderdeel is overgenomen in de Omgevingswet en blijft dus mogelijk. Als de grond niet in eigendom van de ontwikkelaar is maar in erfpacht, worden op basis van het erfpachtcontract vergelijkbare afspraken gemaakt.

⁵ De werkwijze is vastgesteld in de raadsvergadering op 27 juni 2019, raadsstuk 19bb16680, Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw.

Door de grote behoefte aan woningen wordt gewerkt aan grote, complexe, toekomstige ontwikkellocaties. De verwachting is dat deze minder snel opgepakt zullen worden door marktpartijen vanwege de grote benodigde voorinvesteringen, de gemeente zal daarom meer moeten toetreden tot de grondmarkt. Voor deze locaties zijn aanvullende middelen nodig, omdat de ontwikkeling ervan vaak geen financieel haalbare grondexploitatie oplevert. Naast de WBI-middelen zijn dat middelen uit het mobiliteitsfonds en gebiedsbudget gekoppeld aan de NOVI-verstedelijkingsgebieden. Binnen de gemeente is ook beperkt budget beschikbaar in de reserve "Stimulering Bouwproductie".

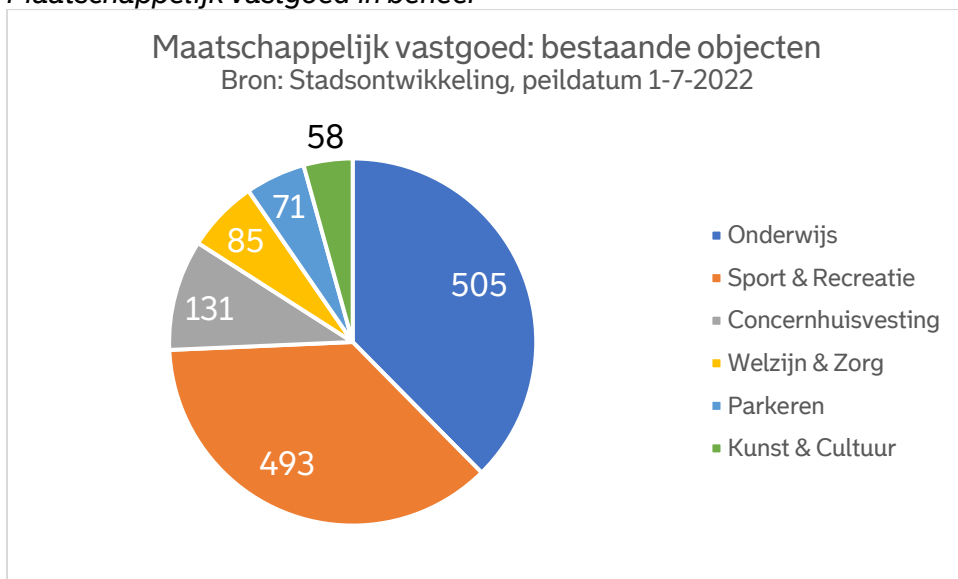
Bijna de helft van het woningen dat afgelopen jaar gestart is wordt gerealiseerd op particuliere grond. Ongeveer een derde is op gemeentegrond en de rest is een mix van particuliere en gemeentegrond. De verwachting is dat het aandeel op gemeentegrond de komende jaren zal toenemen.



Vastgoedportefeuille.

Samenstelling gemeentelijke portefeuille

Maatschappelijk vastgoed in beheer



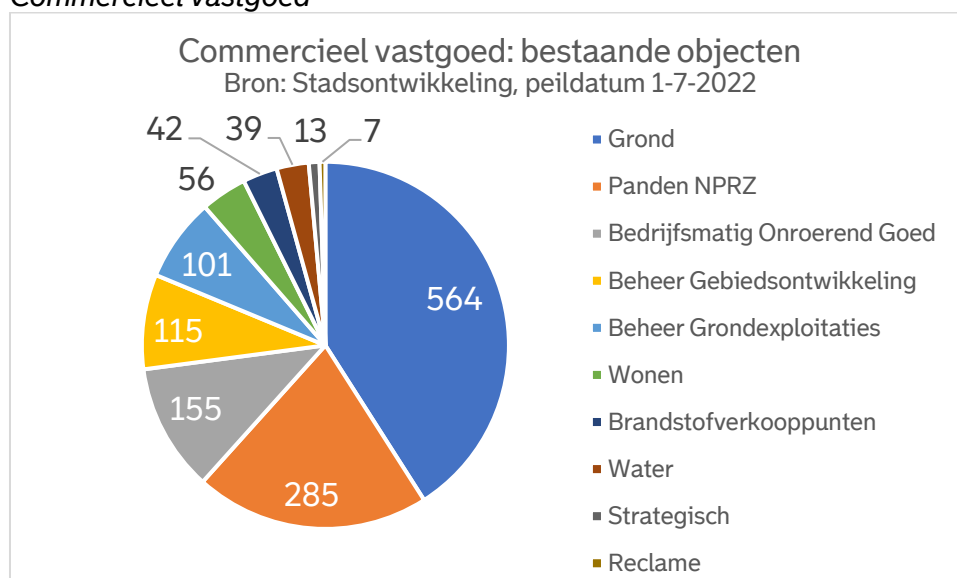
In totaal bestaat de maatschappelijke vastgoedportefeuille uit 1.343 objecten. Dit is de kernportefeuille van de gemeente. Ruim 1/3^{de} daarvan bestaat uit onderwijsobjecten en nog eens 1/3^{de} zijn objecten die vallen onder Sport & Recreatie.

Maatschappelijk vastgoed in ontwikkeling



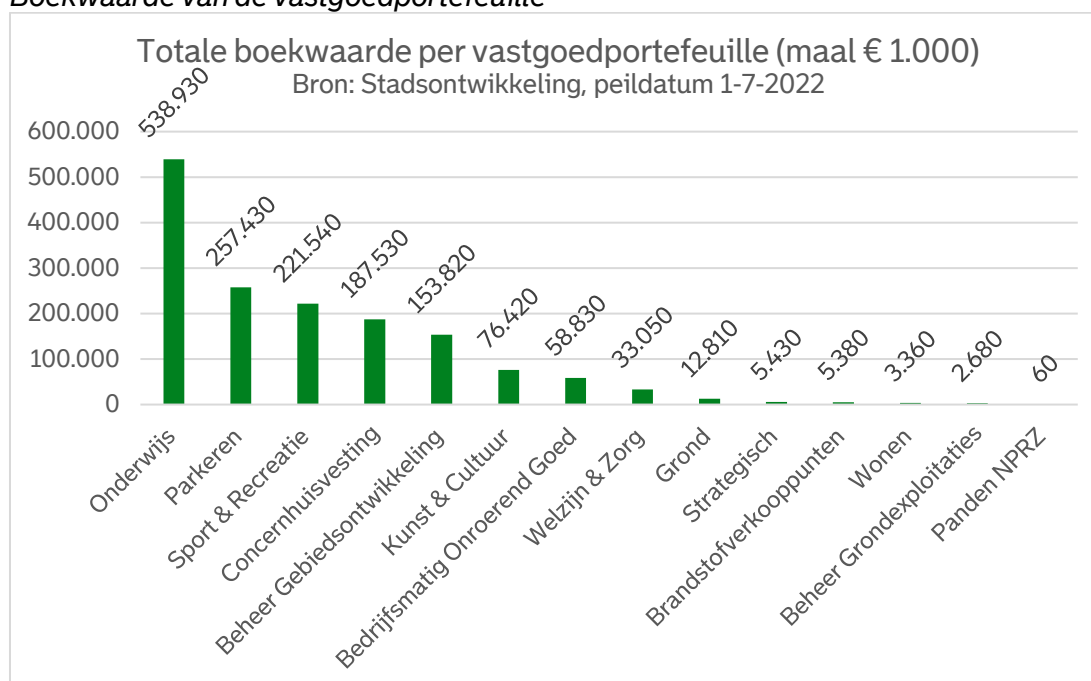
Naast dat we als gemeente maatschappelijk vastgoed in beheer hebben, zijn we ook bezig met de ontwikkeling van nieuw maatschappelijk vastgoed (in totaal 104 objecten) om verouderde panden te vervangen. Dit staat beschreven in onze IHP's, waarover meer onder het kopje Vastgoedontwikkeling. Het meeste wat we dit jaar in ontwikkeling hebben, bestaat uit onderwijshuisvesting, dit beslaat 2/3^{de} van deze portefeuille.

Commercieel vastgoed



De portefeuille commercieel vastgoed (niet-kernportefeuille) bestaat uit objecten die (op termijn) geen gemeentelijke beleidsdoelstellingen (meer) dienen. Deze worden in principe verkocht. Dit zijn in totaal 1.377 objecten. De komende jaren worden nog ruim 250 panden verkocht. Daarnaast zijn er verschillende objecten (tijdelijk) in beheer, bijvoorbeeld t.b.v. projecten in het NPRZ of omdat deze later worden ingezet bij nieuwe gebiedsontwikkelingen.

Boekwaarde van de vastgoedportefeuille



De totale waarde van alle maatschappelijke en commerciële objecten die de gemeente in beheer heeft is ongeveer € 1,56 miljard. Zoals terug te zien in bovenstaande grafiek zit de meeste waarde in de onderwijsportefeuille. Deze bevat met bijna € 539 miljoen ongeveer 1/3^{de} van de totale waarde. Daarna komt Parkeren, met ruim € 257 miljoen, gevolgd door de portefeuille Sport & Recreatie, met bijna € 222 miljoen.

Trends en ontwikkelingen vastgoed

Als gemeente zijn we eigenaar van een aanzienlijke hoeveelheid grond- en waterpercelen en vastgoed, zoals scholen, culturele en welzijnsobjecten en sportaccommodaties. Maar ook woningen, jachthavens, parkeergarages, kantoren en bedrijfshuisvesting maken deel uit van het gemeentelijke vastgoedbezit. De totale gemeentelijke portefeuille omvat 2.824 objecten, waarvan ongeveer 1.800 met een opstal, met een boekwaarde van afgerond € 1,56 miljard (stand 1-7-2022).

Met dit vastgoed faciliteren we in eerste instantie de huisvesting van allerlei maatschappelijk gewenste voorzieningen. Maar naast het verzorgen van de huisvesting van deze veelal sociale, culturele en economische activiteiten, gebruiken we ons vastgoed ook waar mogelijk als sturingsmiddel voor verdere stedelijke ontwikkeling.

We gaan als goed rentmeester met ons vastgoed om. Het beheer en de ontwikkeling van het gemeentelijk vastgoed zijn sinds 2006 geconcentreerd op één plek en valt onder het begrotingsprogramma Bestaande Stad van cluster Stadsontwikkeling. Deze bundeling van vastgoedkennis zorgt voor doelmatigheid bij de ontwikkeling en exploitatie van vastgoed. Wij hanteren daarbij de volgende missie: In 2050 beheren wij een volledig duurzame en betaalbare vastgoedportefeuille, die aansluit bij de behoeften van onze gebruikers en de inwoners van Rotterdam.

De werkzaamheden die wij uitvoeren rondom vastgoed zijn onderverdeeld in drie hoofdprocessen: Beheer en Onderhoud, Verkoop en Vastgoedontwikkeling. Per onderdeel wordt de opgave beschreven, waarna op een aantal trends wordt ingegaan.

Beheer en Onderhoud

Opgave en missie

Als gemeente zijn wij verantwoordelijk voor het beheer van een deel van de fysieke maatschappelijke infrastructuur binnen Rotterdam. Het is onze doelstelling om in 2050 een volledig duurzame en betaalbare vastgoedportefeuille in beheer te hebben, die aansluit bij de behoeften van onze gebruikers en de inwoners van de stad. Dit doen we binnen de spelregels die wij voor vastgoedbeheer hebben opgenomen in de Kadernota Vastgoed.

Inflatie

De stijgende inflatie heeft ook financiële consequenties voor de vastgoedportefeuille. De kosten voor het beheer en onderhoud van de portefeuille stijgen, waardoor de kostendekkendheid onder druk komt te staan. De huren worden jaarlijks geïndexeerd met de CPI (alle huishoudens). Niet alle huren worden op hetzelfde moment geïndexeerd. Dit is afhankelijk van de ingangsdatum van de huurovereenkomst. In juli 2022 was de CPI 9,4%, terwijl in januari van hetzelfde jaar de CPI 2,3% was. Er zitten dus grote verschillen in de huurprijswijzigingen. En met name de kwetsbare sectoren (culturele instellingen, horeca, etc.) hebben daar veel last van. De inflatie beïnvloedt de resultaten van de aanbestedingen voor onderhoudsprojecten en daarmee de noodzakelijke onderhoudsbudgetten. De inflatie en renteontwikkeling hebben grote invloed op de hoogte van de kostendekkende huur.

Verkoop

Opgave

De gemeentelijke vastgoedportefeuille met objecten die niet (meer) worden ingezet voor doeleinden die passen bij gemeenten – de niet-kernportefeuille – omvat bijna 1.400 objecten, waarvan naar verwachting ruim 250 objecten de komende jaren nog worden verkocht (stand per 1-7-2022). Van deze ruim 250 objecten staan er 145 op de verkooplijst voor 2022. Vanwege het zogeheten Didam-arrest en andere kwesties zoals het niet rond krijgen van een omgevingsvergunning, heeft een groot deel van de in 2021 geplande verkoop van objecten niet geresulteerd in daadwerkelijke leveringen. Deze objecten zijn doorgeschoven naar 2022 en de

jaren daarna. In 2021 zijn er in totaal 29 objecten verkocht en zijn er 8 objecten niet meer beschikbaar voor de verkoop, omdat ze worden opgenomen in gebiedsontwikkelingen.

Trends

Tot het moment van verkoop is effectief beheer van de portefeuille en het maximaliseren van het rendement een belangrijke doelstelling. Er is hier sprake van rendement in de breedste zin van het woord. Ook creatief leegstandsbeheer en het vergroten van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van een gebied, bijvoorbeeld door een vorm van *placemaking*, spelen een grote rol, waarbij de tijdige beschikbaarheid van panden en gronden altijd gegarandeerd moet blijven. Het uiteindelijke doel blijft om het beste resultaat voor de stad te bereiken.

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

Vastgoedontwikkeling

Opgave

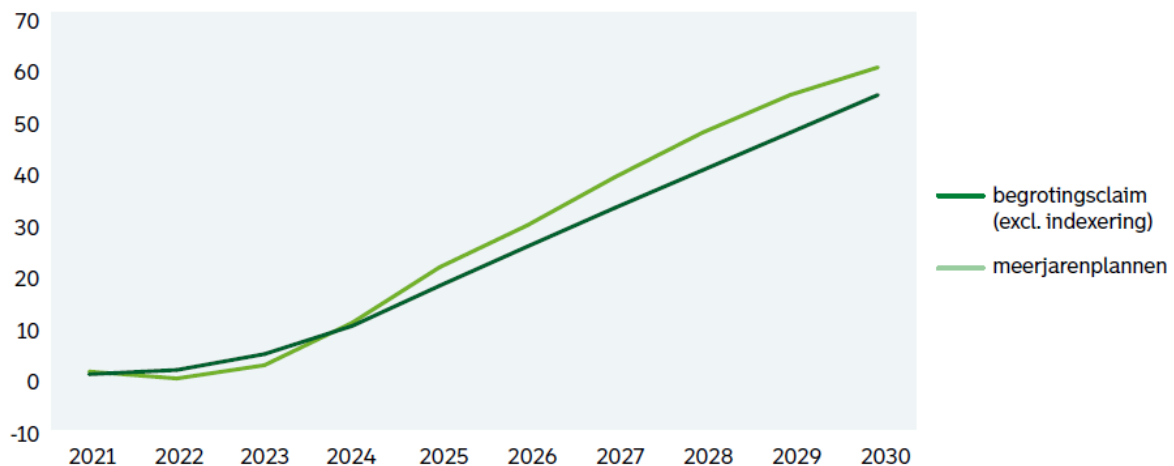
Binnen vastgoedontwikkeling zijn we als gemeente verantwoordelijk voor de instandhouding en vernieuwing van ruim 1.300 vastgoedobjecten in de maatschappelijke portefeuille. Doordat een groot deel van deze gebouwen gebouwd is tussen de wederopbouwperiode tot de oliecrisis, voldoen deze veelal niet meer aan de eisen van de tijd ten aanzien van gebruik en verduurzaming. Deze gebouwen zijn aan vernieuwing toe. De gemeente heeft voor deze vernieuwing Integrale Huisvestingsplannen (IHP's) opgesteld, waarin ca. 25% van de objecten zijn opgenomen om in de komende 10 jaar te vernieuwen.

Tabel 4: Vervangingsopgave zoals vastgesteld in de IHP's

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

Als aanvulling op de Integrale Huisvestingsplannen is onderzoek gedaan naar de noodzakelijke structurele financiële ruimte voor een fitte vastgoedvoorraad. Doordat de huidige portefeuille grotendeels financieel is afgeschreven, is een structureel hogere kapitaallast noodzakelijk om te kunnen investeren. Met de vaststelling van de bestuursopdracht "Borging investeringsruimte voor vervanging, renovatie en restauratie van huidig bezit" zijn middels de Rotterdamse Investeringsmotor (RIM) afdoende middelen ter beschikking voor de continu noodzakelijke vernieuwing van gemeentelijke gebouwen.

Vergelijking tussen de meerjarenplannen (IHP's) en de budgetruimte in RIM, in miljoenen €'s
 Vergelijking met actuele meerjarenplannen



De vaststelling van de IHP's en de budgettaire ruimte vanuit de RIM maken het mogelijk om programmatisch te sturen op de vastgoedontwikkelopgave en beleidsoverstijgend strategischer te acteren. Er is flexibiliteit om koppelkansen te benutten en hierdoor efficiënter met de inzet van personeel en financiële middelen om te gaan. Informatie over de voortgang van de projecten in terug te vinden in de IHP-voortgangsrapportage (tweemaal per jaar) en de Monitor Grote Projecten (MGP). Naast de inhoudelijke sturing via deze monitoren, sturen we op de uitputting van de financiële middelen in de RIM.

Uitdagingen

1. Koppelkansen

Doordat de vernieuwingsopgave voor de komende jaren inzichtelijk is, is het mogelijk om koppelkansen te benutten. Koppelkansen tussen verschillende beleidsvelden door een welzijnsaccommodatie in één keer mee te nemen bij de herontwikkeling van een school en koppelkansen met private partijen om sterkere plekken te realiseren. Plekken waar niet enkel de maatschappelijke kernopgave van de gemeente (scholen, huizen van de wijk, sportvoorzieningen) wordt ontwikkeld, maar ook aanvullend programma wordt gerealiseerd waar we als gemeente niet risicodragend voor wensen te ontwikkelen (huisartsen, kinderdagverblijven, (zorg(woningen)). Voor vijf gemeentelijke herontwikkellocaties is in 2022 in samenwerking met lokale stakeholders en de ontwikkelaars van de Van der Leeuwkring de potentie onderzocht om effectiever gebruik te maken van de ruimte en om sterke plekken te realiseren. Het traject Ontwerpend Ontwikkelen zal worden voortgezet door de opstart van een aantal nieuwe locaties en de uitwerking van de vijf genoemde locaties.

2. Groede groei

Om maatschappelijk en economisch sterke wijken te realiseren, is het gewenst om bij een toename van het aantal inwoners ook voorzieningen te realiseren. De referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen (2021), geven inzicht in de ruimtelijke behoefte van de verschillende voorzieningen. Dit zijn zowel gemeentelijke voorzieningen (scholen, welzijns- en sportvoorzieningen) als voorzieningen waarvoor marktpartijen verantwoordelijk zijn (kinderdagverblijf, gezondheidscentra etc.). De implementatie van de referentiewaarden is complex doordat grondposities schaars zijn. Enerzijds doordat de gemeente beperkte invloed heeft op het realiseren van voorzieningen in private gebiedsontwikkelingen en anderzijds doordat het gemeentelijke bezit beperkt is, mede door de gemeentelijke vastgoed verkoopopgave.

3. *Aanbestedingen*

In de aanbestedingen van maatschappelijke vastgoedprojecten zien we een beperkte interesse van aannemers om zich in te schrijven. Dit uit zich onder andere bij de scholenbouw in een beperkt aantal inschrijvingen, wat de inschrijfprijs niet ten goede komt. Met de schoolbesturen en de inkopers van de gemeente loopt, in navolging van 2019, een traject om de aanbestedingsstrategie te herzien, zodat deze bouwopgave voor aannemers aantrekkelijker wordt.

4. *Prijsontwikkelingen*

Als gevolg van de krappe arbeidsmarkt en de toeleveringsproblemen als gevolg van de coronapandemie en de oorlog in Oekraïne, lopen de prijzen van vastgoedontwikkelingen op. Dit is een structureel probleem dat niet enkel speelt bij vastgoedontwikkelingen, maar de prijsstijging van de bouw (BDB-index) is hoger dan de Index Bruto Overheidsinvesteringen (IBOI-index). In de diverse projectmonitoren wordt aandacht besteed aan de structurele prijsstijgingen.

5. *Afschrijftechniek*

Bij de vaststelling van de RIM is bepaald dat een andere manier van afschrijven wordt onderzocht om rekening te houden met restwaarden van de gebouwen. De afschrijvingssystematiek is vastgelegd in de financiële verordening van de gemeente en legt een afschrijving naar grondwaarde op gedurende 40 en 20 jaar voor respectievelijk nieuwbouw en renovatie. Er wordt onderzocht of het mogelijk is de kapitaallast te verlagen op basis van objectieve criteria met als randvoorwaarde om over voldoende middelen te beschikken voor een herinvestering.