

Integraal Huisvestingsplan Rotterdam 2021 - 2030

Toekomstbestendig Sturen en Begroten Vervangingsinvesteringen Vastgoed

Van

Team Bestuursopdracht TSBV:

Saskia Pothuis, Margreet Heuvelman en Hans Nijman

Datum

12 maart 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Toekomstbestendig investeren in vastgoed	3
1.2	Leeswijzer	4
2	Aanbod en huisvesting van voorzieningen	5
2.1	Het belang van gemeentelijk vastgoed	5
2.2	Voorzieningen in gemeentelijk vastgoed	5
3	Integraal Huisvestingsplan	6
3.1	Inhoud en doel IHP	6
3.2	Uitgangspunten IHP's	6
3.3	Zeven IHP's 2021-2030	7
4	Huisvestingsopgaven 2021 - 2030	8
4.1	Keuzen en prioriteiten	8
4.2	Afbakening van de investeringsopgave	8
4.3	Afwegingskader en Prioritering/planning per beleidsdomein	8
4.4	Opgave 2021 - 2030	10
5	Financiën	11
5.1	Investeringskalender: investeringen en exploitatielasten	11
6	IHP's in relatie tot rekenmodel vervangingsinvesteringen	15
6.1	Spiegelen IHP-opgaven aan rekenmodel vervangingsinvesteringen	15
6.2	Spiegelen IHP-investeringen aan rekenmodel vervangingsinvesteringen	17
6.3	Conclusies en aanbevelingen	17
7	Vervolg	19
7.1	Integraal Uitvoeringsprogramma	19
7.2	Procesvoorstel voor vervolg	19
	Bijlage 1: Portefeuilles in beeld	20
	Bijlage 2: Checklist IHP's	22
	Bijlage 3: Financiële effecten per IHP	23

1 Inleiding

1.1 Toekomstbestendig investeren in vastgoed

Op 16 juli 2019 heeft het college van B&W de bestuursopdracht “Toekomstbestendig sturen en begroten Vastgoed” vastgesteld. Doel is om te komen tot een toekomstbestendige vastgoedportefeuille, met een sluitende meerjarenbegroting voor Vastgoed.

Onderdeel van de bestuursopdracht is het inrichten en borgen van strategische portefeuillesturing voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Inzicht in de opgaven binnen de vastgoedportefeuille, in strategische keuzeopties, en in de financiële consequenties van vastgoedkeuzes is nodig om hierop te kunnen sturen en om toekomstbestendig te kunnen begroten. Doel is om op een efficiënte en effectieve wijze vastgoed en de bijbehorende investeringsmiddelen in te zetten.

Om de stad mooi en aantrekkelijk te houden, moeten bezittingen na afloop van hun economische levensduur worden vervangen, gerenoveerd of gerestaureerd. De begroting omvat niet altijd voldoende dekkingsmiddelen om dit (tijdig) te kunnen doen. Een noodzakelijke vervanging is dan afhankelijk van bestuurlijke besluitvorming, of wordt noodgedwongen uitgesteld. Dit leidt tot hogere onderhoudslasten en een zekere mate van verloedering van de stad. Voor slimme en efficiënte combinaties van investeringen ontbreken nu vaak de inhoudelijke grondslag en de middelen.

Deze rapportage gaat in op de vervangingsinvesteringen die nodig zijn voor het op niveau brengen en houden van de kwaliteit van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Een toekomstbestendig en kwalitatief hoogwaardig aanbod aan voorzieningen in Rotterdam is daarvan het doel. Kosten voor vervanging zijn inclusief de kosten voor verduurzaming.

De benodigde vervangingsinvesteringen voor de periode 2021 – 2030 zijn voor alle relevante beleidsdomeinen in beeld gebracht en vastgelegd in Huisvestingsprogramma's per beleidsdomein (IHP's). Daarvoor is intensief samengewerkt, onder regie van de beleidsdirecties van MO, SB, BCO. Belangrijke bijdragen zijn geleverd door controllers van DMC en de afdeling Vastgoed. Deze IHP's maken deel uit van een samenhangend pakket aan instrumenten waarmee strategische vastgoedsturing wordt ondersteund. Andere strategische instrumenten zijn het Rotterdams dashboard Voorzieningen, het Referentiewaardentool en het Voorzieningenplan.

De beleidsdirecties hebben via hun IHP een belangrijke ontwikkeling doorgemaakt in het strategisch nadenken over de huisvestingsvraagstukken die voortkomen uit de beleidsdoelen waar zij mee zijn belast. Met de IHP's is een einde gekomen aan een periode waarin vastgoedinvesteringen meestal op ad hoc-basis werden bepaald. Een belangrijke mijlpaal dus!

In de rapportage zijn de IHP's samengebracht om een integrale afweging van de voorstellen en claims tijdens vjr2021 mogelijk te maken. Bij de integrale beoordeling is ook gezocht naar mogelijkheden om door slimmer gebruik te maken van bestaand vastgoed te besparen op huisvestingskosten. De huidige IHP's blijken daarvoor echter nog onvoldoende aanknopingspunten te bieden. In een later stadium (bij het uitwerken van IHP's tot concrete uitvoeringsplannen) zal worden onderzocht of met slimme combinaties kan worden bijgedragen aan het reduceren van de resterende stelpost voor vastgoed. De nieuwe strategische teams bij MO en Vastgoed zullen met deze opgave worden belast.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het belang van het Rotterdamse voorzieningenaanbod kort toegelicht en wordt uitgelegd waarom de gemeente daarvoor accommodaties en gebouwen beschikbaar stelt.

In hoofdstuk 3 wordt beknopt uitgelegd wat de oorsprong en (beleidsmatige) grondslag is voor IHP's, welk doel daarmee wordt nagestreefd en welke uitgangspunten zijn gehanteerd bij het opstellen en doorrekenen van de IHP's.

In hoofdstuk 4 worden de huisvestingsopgaven voor de IHP-periode (2021 – 2031) beschreven en worden keuzes en prioriteiten toegelicht.

In hoofdstuk 5 worden de huisvestingsopgaven financieel vertaald en samengevat in een integrale investeringskalender.

In hoofdstuk 6 wordt de samenhang geschetst met de langer-termijn-opgave voor gemeentelijke vervangingsinvesteringen (bestuursopdracht vervangingsinvesteringen).

In hoofdstuk 7 wordt vooruitgeblikt naar de toekomstige (investerings-)opgaven en de uitwerkingsstappen die daarvoor moeten worden doorlopen.

2 Aanbod en huisvesting van voorzieningen

2.1 Het belang van gemeentelijk vastgoed

Voor Rotterdammers is een breed en gevarieerd aanbod aan voorzieningen en activiteiten beschikbaar, waarmee wordt bijgedragen aan maatschappelijke doelstellingen. Als de samenleving daar zelf niet in voorziet, biedt de gemeente daar ruimte voor in gemeentelijk vastgoed. De gemeente zorgt ervoor dat dit vastgoed effectief en kostenefficiënt wordt geëxploiteerd en in stand gehouden. Bezit van vastgoed is voor de gemeente geen doel, maar een belangrijk middel om beleidsdoelen te realiseren. Tegelijkertijd is dit vastgoed van grote invloed op hoe de stad eruitziet:

- Het voorzieningenaanbod bepaalt in belangrijke mate de aantrekkelijkheid van de stad. Als dat nodig is stelt de gemeente daar vastgoed voor beschikbaar. Ook wordt gebruik gemaakt van huisvestingsmogelijkheden elders.
 - o De kwaliteit van de huisvesting is in alle gevallen van belang, omdat de kwaliteit van voorzieningen daar deels aan wordt afgemeten.
 - o Via vastgoed is de gemeente zichtbaar/vindbaar in de wijken: vastgoed biedt een concrete en herkenbare plek voor voorzieningen die de gemeente aanbiedt aan haar inwoners.
- Bezit van vastgoed kan ruimtelijke ontwikkelingen in de stad sturen of stimuleren: de stad groeit en de beschikbare ruimte wordt schaars en te duur voor wenselijke ontwikkelingen die commercieel minder interessant zijn. Via gemeentelijk bezit blijft daarvoor ruimte beschikbaar. Ook kan gemeentelijk vastgoed een gebied opwaarderen en interessant maken voor ontwikkeling.
- Vastgoed is een middel om maatschappelijke doelen te realiseren: vastgoed is nodig om voorzieningen/activiteiten voor Rotterdammers onder dak te brengen. Op die manier wordt bijgedragen aan diverse gemeentelijke doelstellingen. Up-to-date maatschappelijke voorzieningen versterken de kansengelijkheid en dragen bij aan de attractiviteit van de stad. De meerwaarde van voorzieningen is hierdoor zowel maatschappelijk als economisch.

2.2 Voorzieningen in gemeentelijk vastgoed

Voor het laten functioneren van het sociaal maatschappelijk programma moet voldoende vastgoed beschikbaar zijn in de wijken en buurten van Rotterdam. Als dat nodig is, stelt de gemeente daar gebouwen en accommodaties voor beschikbaar. Dat kunnen gemeentelijke panden zijn, of panden die daarvoor worden ingehuurd. Het betreft basisvoorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, recreatie, kunst, cultuur, zorg, welzijn en parkeren. Ook kantoren en uitvoeringslocaties voor het gemeentelijke apparaat zijn vaak gevestigd in gemeentelijk gebouwen. Deze gebouwen vormen een belangrijk onderdeel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille: de kernvoorraad.

Met het gereedkomen van het nieuwe Rotterdamse Voorzieningenplan zijn binnenkort gebiedsgerichte kaders beschikbaar, die meer houvast geven voor sturing op goede aansluiting tussen vraag en aanbod in een gebied.

3 Integraal Huisvestingsplan

Integrale huisvestingsplannen (IHP's) zijn ontwikkeld in het onderwijsveld (landelijk) en worden inmiddels in meerdere gemeenten toegepast. Met IHP Onderwijs 2015-2019 is in Rotterdam een gestructureerd investeringsprogramma voor onderwijsgebouwen van de grond gekomen. Besloten is om deze methodiek voor alle onderdelen van de Rotterdamse kernportefeuille toe te passen. Nieuwe IHP's voor Onderwijs en voor Sport zijn al inhoudelijk getoetst en vastgesteld door de gemeenteraad. Bij het opstarten van de latere IHP's is veel expertise en ervaring ingebracht door deze 'voorlopers'. Daardoor kon het maakproces van deze IHP's worden versneld.

3.1 Inhoud en doel IHP

In een IHP worden vervangingsinvesteringen in beeld gebracht die nodig zijn voor kostenefficiënte (toekomstgerichte) instandhouding van de vastgoedportefeuille. Een IHP biedt een eerste blik op de vervangingsopgave en brengt in beeld welke objecten vervangen moeten worden, inclusief een financiële inschatting van de benodigde investering, op basis van branchegegevens of kengetallen. Dit is de basis voor verdere uitwerking in uitvoeringsprogramma's, waarin investeringsbedragen, functietoedeling, etc. worden geconcretiseerd. Daarover zal apart besluitvorming plaatsvinden.

Voor het goed in beeld krijgen van de opgave zijn zeven afzonderlijke (deel)IHP's opgesteld (zie bijlage 3). In elk IHP is de investeringsopgave voor de komende 10 jaar (2021-2030) geanalyseerd en vastgelegd voor een specifiek deel van de vastgoedportefeuille. Samen omvatten deze IHP's de gemeentelijke vastgoedobjecten die worden ingezet voor Onderwijs, Sport & Recreatie, Kunst & Cultuur, Zorg & Welzijn, Parkeren en huisvesting van gemeentelijke diensten (Concernhuisvesting).

3.2 Uitgangspunten IHP's

Om de kwaliteit en onderlinge vergelijkbaarheid van de (deel)IHP's te borgen zijn gezamenlijke uitgangspunten voor de IHP's bepaald en vastgelegd in een checklist met 13 elementen. In bijlage 2 is de volledige checklist in te zien. Eerder gereedgekomen IHP's (Sport en Onderwijs) zijn als inspiratiebron gebruikt bij het bepalen van de uitgangspunten, die zoveel mogelijk zijn opgevolgd bij het analyseren van de vervangingsopgave en bij het bepalen van keuzes en prioriteiten.

Meest elementaire inhoudelijke uitgangspunten:

- Een IHP bevat een objectenlijst van gemeentelijke objecten (of onderwijsgebouwen) in eigendom die de komende 10 jaar toe zijn aan vervanging/ renovatie
- Prioritering vindt plaats aan de hand van beleidsinhoudelijke en technische scoringcriteria
- Een IHP heeft een tijdshorizon van 10 jaar
- Er wordt voldaan aan actuele wettelijke voorschriften voor toegankelijkheid en veiligheid en voor verduurzaming (m.i.v. 1/1/2021 verduurzamingsniveau BENG voor vervangende nieuwbouw)
- Een IHP omvat ook de gebouwgebonden inrichting (m.u.v. scholen), exclusief inventaris
- In een IHP zijn maatschappelijke ontwikkelingen kwalitatief beschreven, maar alleen de vervangingsopgave voor bestaande panden is onderdeel van de IHP-opgave. Dat geldt dus niet voor de uitbreidingsopgave (door o.a. groei van de stad): Deze worden opgenomen in het LTIP (Lange Termijn Investeringsprogramma).

Financiële uitgangspunten:

- Voor de kapitaallastberekening wordt uitgegaan van annuïtaire afschrijving
- Prijspeil 2021 (ex btw) wordt aangehouden voor investeringskosten per renovatie/ nieuwbouw
- Bij vervangende nieuwbouw wordt een afschrijvingstermijn van 40 jaar gehanteerd; bij renovatie/restauratie is de afschrijvingstermijn 20 jaar

- Uitgegaan wordt van een actueel (omslag)rentepercentage (1,75%)
- Via een opslag op de kapitaallasten wordt rekening gehouden met de stijging van zakelijke lasten (OZB, verzekeringen, en overige componenten van de kostendekkende huur)
- Eventuele restwaarden bij vervanging worden meegenomen in de stichtingskosten.
- IHP's brengen in de eerste plaats de vervangingsopgave in beeld. De investeringsbehoefte die daaruit voortkomt is uit bouw- en beheertechnisch oogpunt onvermijdelijk. Budgetten voor kapitaallasten voor vervanging, renovatie of restauratie worden in de IHP's gescheiden van die voor aanvullende huisvesting.

3.3 Zeven IHP's 2021-2030

De in paragraaf 3.2 beschreven uitgangspunten zijn bij het opstellen van alle IHP's toegepast. Waar opvolging ervan niet mogelijk/wenselijk bleek, is daar een toelichting bij gegeven. Omdat niet alle IHP's op hetzelfde moment zijn opgestart, kon niet voor alle IHP's al hetzelfde stadium van uitwerking worden bereikt. Wel is het alle beleidsdirecties gelukt om meer inzicht te krijgen in de vastgoedportefeuille en meer greep te krijgen op de investeringsopgaven voor de komende jaren. Daarmee is een belangrijke stap gezet naar toekomstbestendige vastgoedkeuzes.

Een solide basis voor vervangingsinvesteringen in de komende jaren is vastgelegd in:

- IHP Onderwijs 2021-2023 (incl. Gym 2021-2024)
- IHP Sport 2021 – 2030

Een derde IHP is gereed voor bestuurlijke afstemming en besluitvorming:

- IHP Cultuur 2021 - 2030

De overige beleidsdirecties zijn medio 2020 begonnen met het in kaart brengen van de respectievelijke opgaves. Ook deze IHP's bieden nu voldoende inzicht in de investeringsbehoefte voor een goed te onderbouwen claim:

- IHP Zorg 2021-2030
- IHP Welzijn 2021-2030
- IHP Parkeren 2021-2030
- IHP Concernhuisvesting 2021-2030

Met het tot stand komen van de huidige lichting IHP's is voor kernonderdelen van de vastgoedportefeuille de benodigde vervangingsinvestering voor de eerste 10 jaar (2021 – 2030) bepaald.

In komende IHP's zal dat steeds voor een volgende investeringsperiode moeten gebeuren.

Bij de verdere ontwikkeling van de IHP's is bijzondere aandacht nodig voor de volgende zaken:

- De financiële impact die bij de VJN 2021 wordt gepresenteerd is in sommige IHP's nog een "best guess". Een financiële hersteloperatie kan nodig zijn bij de VJN 2022
- Voor een sluitende cyclus moeten de vervangingsprogramma's uit opvolgende IHP's de totale levenscyclus van de vastgoedvoorraad 'afdekken'¹
- De Rotterdamse vastgoedportefeuille is niet geleidelijk opgebouwd. In het gebouwenbestand is de naoorlogse periode (wederopbouw) oververtegenwoordigd. Een relatief groot gedeelte van de portefeuille is op grond van bouwjaren eigenlijk al aan vervanging toe.
- De Rotterdamse gebouwenvoorraad omvat ook iconen en monumenten. Het gaat om beeldbepalende gebouwen. Vanwege de grotere complexiteit van de instandhoudingsopgave kan dit forse extra kosten met zich meebrengen. Investerings in deze gebouwen kunnen daarom sterk afwijken van de 'gemiddelde' investeringscyclus.
- Op grond van Wet- en regelgeving kan de investeringsopgave verder worden verzwaard (denk aan de gevolgen van nieuwe regels voor verduurzaming of gebouwveiligheid)

¹ Uitgaande van een totale levenscyclus van 40 jaar, zal in 40 jaar tijd de totale vastgoedvoorraad moeten zijn vervangen/vernieuwd. Bij het bepalen van opvolgende IHP-opgaven zal dit het uitgangspunt moeten zijn

4 Huisvestingsopgaven 2021 - 2030

4.1 Keuzen en prioriteiten

Belangrijk uitgangspunt voor de gemeentelijke vastgoedsturing is dat het bezit van vastgoed voor de gemeente geen doel is, maar een middel om beleidsdoelen te realiseren. De beleidsdirecties maken daarvoor hun (beleidsgedreven) behoefte aan huisvestingscapaciteit kenbaar en zorgen voor de bijbehorende financiering. De afdeling Vastgoed zorgt voor een passend aanbod, houdt daarvoor de vastgoedportefeuille in stand en ontwikkelt indien nodig aanvullend vastgoed.

4.2 Afbakening van de investeringsopgave

In de Rotterdamse IHP's is de vervangingsopgave voor de periode 2021-2030 vastgelegd, met waar mogelijk een doorkijk naar de investeringsopgave voor de komende 20-40 jaar. Bij Onderwijs (2021-2024) en Concernhuisvesting (2021-2023) is een kortere periode in beeld gebracht, met doorkijkjes tot 2030. Deze IHP's omvatten nog niet de totale investeringsopgave tot aan 2030. Een deel van de investeringsopgave zal dus nog nader moeten worden bepaald en vastgelegd in tussentijdse IHP's.

Alleen gemeentelijke accommodaties/ gebouwen (gemeente is volledig of juridisch eigenaar) en onderwijsgebouwen voor primair en voortgezet onderwijs zijn meegenomen in het IHP. De gemeente is alleen verantwoordelijk voor het op orde houden van eigen bezit. Voor voorzieningen in andere gebouwen is de eigenaar daarvoor verantwoordelijk. De gemeente betaalt daaraan mee via de huurprijs. Inventaris en inrichting die samenhangt met de functie van een voorziening (denk aan stoelen in een theaterzaal, of boekenkasten in een bibliotheek) is evenmin meegenomen in de investeringsbehoefte in de IHP's².

4.3 Afwegingskader en Prioritering/planning per beleidsdomein

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 (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. De investeringsruimte voor de uitvoering van IHP Onderwijs is al toegekend. Er is dus geen extra budgetclaim nodig.

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 locaties in de buurt. Aan het samenstellen van het investeringsprogramma is een intensieve scan van alle locaties voorafgegaan.

² Deze investeringen die in inventaris en inrichting worden gedaan als gevolg van renovatie of vervanging, drukken wel op de exploitatie van instellingen. Vooral voor Cultuur en Welzijn kan dit tot knelpunten leiden.

Investerings in gymzalen (belangrijk voor bewegingsonderwijs en als sportlocaties) zijn opgenomen in IHP Onderwijs. De investeringsbehoefte in NME/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.

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 4³) gehanteerd en vinden in ateliers geen investeringen plaats. SKAR verhuurt (€25,-/m²) en verzorgt het onderhoud.

Zorg en Welzijn

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.

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, maar kunnen substantiële meerkosten met zich meebrengen voor cluster MO (via huurverhoging).

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. Daarom is daarvoor geen extra budgetclaim nodig.

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 vervangings-

³ Voor de onderhoudsniveaus wordt uitgegaan van de 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

investeringen 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). Het huisvestingsplan heeft als scope 2021 – 2025 met een financiële doorkijk naar 2030. Jaarlijks vindt bijstelling plaats.

Concernhuisvesting heeft ook kosten in beeld gebracht voor de inrichting van gebouwen. Deze kosten zijn beschreven in het IHP, maar maken geen deel uit van de IHP-claim. Inrichting komt in principe voor rekening van de huurder, maar van CHV-panden is de gemeente niet alleen eigenaar, maar ook huurder. Daarom moet de gemeente ook dekking bieden voor deze kosten.

4.4 Opgave 2021 - 2030

Portefeuille		Aantal objecten ⁴			BVO			Opmerkingen
		Totaal	Scope	Opgave '21-30	Totaal	Scope	Opgave '21-30	
	IHP OHV	420	420	133	809.429	809.429	289.794	PO en VO
	IHP Gym	42	42	55 ⁵	32.479	32.479		Gym
	Buiten scope IHP	43			126.798			Inhuurpanden, kinderdagverblijven, MBO, overig
	Portefeuille	505	462	188	968.706	841.908	289.794	
	IHP Sport	235	235	48	227.110	227.110	68.323 ⁶	Zwembaden, sporthallen, kunstgras, tennisvelden, verenigingsgebouwen
	Buiten scope IHP	263			88.233			Inhuurpanden, NME (o.a. kinderboerderijen), schoolsport, grond, volkstuinten, recreatie, speeltuinen, overig
	Portefeuille	498	235	16	315.343	227.110	68.323	
	IHP Cultuur	24	24	8	174.110	174.110	87.310	Iconen, musea, theaters
	Buiten scope IHP	30			53.368			Inhuurpanden, ateliers, commerciële plinten, overig
	Portefeuille	54	24	8	227.478	174.110	87.310	
	IHP Zorg	15	15	4	13.956	13.956	4.116	Nachtopvang, beschermd wonen
	IHP Welzijn	23	23	7	37.010	37.010	9.540	Huizen van de wijk
	Buiten scope IHP	41			36.427			Inhuurpanden, hulpdiensten, diversen, geen subsidie
	Portefeuille	79	38	11	87.393	50.966	13.656	
	IHP Parkeren	60	60	9	299.248	299.248	106.503	Bebouwd-parkeren, bebouwd-stalling, P+R, onbebouwd
	Buiten scope IHP	11			27.072			Inhuur, overig, verkoop
	Portefeuille	71	60	9	326.320	299.248	106.503	
	IHP CHV	45	45	16	352.330	352.330	75.041	Kantoren, kantoren publieksfunctie, publiekslocaties, wijklocaties, U-locaties met kantoor, U-locaties, Anders werken
	Buiten scope IHP	61			50.542			Inhuur, overige.
	Portefeuille	106	45	16	402.872	352.330	75.041	NB: cijfers zijn al gecorrigeerd op 'Anders werken'. Huidige portefeuilleomvang groter ⁷
Totaal	IHP	864	864	248	1.945.672	1.945.672	640.627	
	Buiten scope IHP	449			382.440			
	Portefeuille	1313	864	280	2.328.112	1.945.672	640.627	

Figuur 01 – Overzicht van portefeuilleopbouw en IHP-opgave

⁴ Totalen zijn ontleend aan gegevens vanuit bestuursopdracht Vervangingsinvesteringen. Zowel de totaalkolom met aantallen, als de totaalkolom met BVO zijn gevuld aan de hand van gegevens uit het vastgoedinformatiesysteem OPM. OPM is nog niet volledig gevuld met data. Cijfers uit de IHP's zijn daardoor nog niet volledig te herleiden tot OPM-objecten. Dat moet worden rechtgetrokken. IHP-scope en -opgave komen uit de IHP's.

⁵ Veel gymzalen zijn niet als apart object geregistreerd, maar maken deel uit van een onderwijsobject. Volgens IHP Gym, zijn er in totaal 302 gymzalen in Rotterdam. In OPM zijn slechts 42 objecten herkenbaar als gymzaal

⁶ Bij het bepalen van de BVO's is uitgegaan van de objectregistratie van OPM, die nog niet volledig is. De werkelijke opgave moet nog nader worden bepaald.

⁷ Een belangrijk uitgangspunt bij de gepresenteerde cijfers is dat voor de portefeuilletotalen Vastgoedcijfers worden gehanteerd. Dat is nodig om een scherpe vergelijking met het theoretische rekenmodel voor vervangingsinvesteringen mogelijk te maken. Door CHV wordt een veel grotere portefeuilleomvang gemeld. Mogelijk zijn in de Vastgoedcijfers de af te stoten AW-locaties al verwerkt. Deze locaties behoren tot uiterlijk 2029 nog tot de portefeuille.

5 Financiën

5.1 Investeringskalender: investeringen en exploitatielasten

De gemeente geeft veel geld uit aan gebouwen, zonnepanelen, wegen etc. Deze uitgaven zijn niet voor één jaar bedoeld, maar voor meerdere jaren. Gebouwen gaan immers vele jaren mee. In deze gevallen hebben we het over investeringen. Ook bij grootschalige renovatie en nieuwbouw van een gebouw is sprake van een investering.

Totaalreeksen

De eerste tabel biedt inzicht in de vervangingsopgave voor de komende 10 jaar. Links is het totale investeringsbedrag opgenomen. Rechts is in jaarkolommen de vertaling opgenomen naar jaarlijks stijgende lasten. Tegenover deze bedragen staat dekking: vrijval van kapitaallasten, dekking in de begroting, al beschikbare kredieten etc. In Bijlage 3 zijn deze cijfers verder uitgewerkt per IHP.

IHP 2021 - 2030 totaalreeksen													
Investeren 2021-2030 (x € 1.000)	IHP	Portefeuille- houder	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
724.000	Actualisatie Onderwijshuisvesting	Kasmi	-2.495	-6.727	-9.674	-15.421	-20.138	-23.068	-26.156	-28.853	-29.844	-30.335	
377.700	IHP Cultuur	Kasmi	0	0	0	-126	-340	-2.171	-4.551	-8.162	-10.722	-11.664	
160.715	IHP Sport	de Langen	-500	-500	-1.392	-1.911	-3.326	-3.989	-4.448	-5.088	-4.825	-5.364	
27.549	IHP Welzijn (Huizen van de Wijk)	de Langen	0	0	0	0	0	0	-20	-868	-1.028	-989	
9.179	IHP Zorg	de Langen	0	0	0	-237	-452	-452	-463	-463	-118	-118	
77.690	IHP Concernhuisvesting (vastgoed)	van Gils	0	1.086	155	-498	-1.097	-1.592	-1.941	-537	-551	-551	
19.259	IHP Parkeren	Bokhove	-168	-530	-929	-1.141	-1.300	-1.275	-1.275	-1.275	-1.275	-1.176	
1.396.092			-3.163	-6.671	-11.840	-19.334	-26.654	-32.547	-38.854	-45.247	-48.364	-50.197	

Figuur 02 – Vervangingsopgave 2021 – 2030

Duidelijk zichtbaar is een vertraging van de jaarlijkse lasten: de jaarlijkse lasten komen pas na activering (als de nieuwbouw/renovatie af is). Het daadwerkelijk bouwen of renoveren van een groot pand (van plan tot oplevering) kan enkele jaren beslaan.

Kapitaallasten

Om binnen de gemeente een investering te kunnen doen wordt een krediet aangevraagd. Het krediet bestaat uit het totale investeringsbedrag. Als dit wordt goedgekeurd door college en raad, is er toestemming voor investering van dat bedrag. Dit totale investeringsbedrag wordt geactiveerd (op de balans opgenomen). Het totaalbedrag wordt over een bepaald aantal jaren afgeschreven (bij vastgoed meestal 40 jaar). Afschrijving + de rente (samen de 'kapitaallasten') komen jaarlijks in de begroting terug en zijn onderdeel van de kostendekkende huur. Binnen de begroting moet dus dekking worden gevonden voor de jaarlijkse kapitaallasten: niet voor de totale investeringsuitgave.

Kapitaallasten		IHP's (onderdeel bestuursopdracht vastgoed)							
Investeren 2021-2030 (x € 1.000)	IHP	Portefeuille- houder		2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
0	Actualisatie Onderwijshuisvesting	Kasmi		0	0	0	-962	-2.404	-3.365
377.700	IHP Cultuur	Kasmi		0	0	0	-106	-286	-392
160.715	IHP Sport	de Langen		0	0	-776	-1.104	-2.430	-4.310
27.549	IHP Welzijn (Huizen van de Wijk)	de Langen		0	0	0	0	0	0
9.179	IHP Zorg	de Langen		0	0	0	-210	-400	-610
77.690	IHP Concernhuisvesting (vastgoed)	van Gils		0	1.086	155	-312	-842	87
19.259	IHP Parkeren	Bokhove		0	0	0	0	0	0
672.092				0	1.086	-621	-2.694	-6.362	-8.590

Figuur 03 - Kapitaallasten

Voor het tot uitvoering brengen van een IHP moet daarnaast rekening worden gehouden met een aantal bijzonderheden waarvoor aanvullende claims nodig zijn.

Opslagen zakelijke lasten

Via de bestuursopdracht Vervangingsinvesteringen worden de benodigde budgetten geclaimd voor de kapitaallasten. De bedragen die geclaimd worden via deze 'Rotterdamse investeringsmotor' zijn echter puur kapitaallasten en exclusief de opslagen die nodig zijn voor het dekken van extra zakelijke lasten en onderhoud in de kostendekkende huur. Deze volgen uit een vervangingsinvestering, omdat een gebouw daardoor een hogere WOZ-waarde krijgt (= hogere kosten voor belasting en verzekeringen). Ook deze kosten worden verwerkt in de kostendekkende huur, zoals dat ook gebeurt met andere zakelijke lasten en onderhoudskosten.

Samenvattend volgt hieruit een aanvullende claim voor de opslag kdh.

IHP 2021 - 2030 claim opslag KDH

IHP	Wethouder	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
IHP Onderwijs	Kasmi	0	0	0	0	0	0
IHP Cultuur	Kasmi	0	0	0	150	116	266
IHP Sport	de Langen	-500	-500	-616	-807	-896	-3.319
IHP Welzijn (Huizen van de Wijk)	de Langen	0	0	0	-27	-52	-79
IHP Zorg	de Langen	0	0	0	0	0	0
IHP Concernhuisvesting (vastgoed)	van Gils	0	0	0	-186	-255	-441
IHP Parkeren	Bokhove	0	0	0	0	0	0
		-500	-500	-616	-870	-1.087	-3.573

Figuur 04 – Claim opslag KDH

Niet activeerbare voorbereidingskosten

Niet alle kosten die samenhangen met het traject om te komen tot een investering mogen worden geactiveerd (bij activeren maken de kosten deel uit van het totale investeringsbedrag dat vertaald wordt in kapitaalslasten). Kosten die gemaakt worden in de voorbereidende fase van onderzoek en ontwikkeling mogen niet geactiveerd worden. In onderstaande tabel zijn de verschillen aangegeven.

Fase Onderzoek en ontwikkeling	Fase voorbereiding
Activeren niet toegestaan	Wel activeren
Activiteiten vóór bestekgereedmaken en aanbesteden	Bestekgereedmaken en aanbesteden
Niet zeker dat de investering er komt	Vrijwel zeker dat de investering er komt
Kosten in de exploitatie	Onderdeel krediet/investering

De kosten in de voorbereidende fase van onderzoek en ontwikkeling komen voort uit de noodzakelijke inzet van andere medewerkers binnen het concern (denk aan PMB, juridisch), maar ook uit het extern laten uitvoeren van onderzoeken zoals haalbaarheidsstudies. De kosten voor inzet van medewerkers van afdeling Vastgoed zijn al gedekt: hier zijn binnen de bestuursopdracht sluitende afspraken over gemaakt.

Vanuit de beleidsdirecties is aangegeven dat in de huidige budgetten geen ruimte is om deze kosten in fase onderzoek en ontwikkeling te dragen. Uitzondering is Onderwijs (al opgenomen in de begroting) en Parkeren. Voor een inschatting van deze kosten bij de andere IHP's is aansluiting gezocht bij de gehanteerde bedragen bij Onderwijs (€ 50.000 per pand aan onderzoek en ontwikkelkosten). Voor investeringsprojecten boven de € 10 mln is gerekend met een percentage van 0,5% van het totale investeringsbedrag. De investeringen beslaan binnen de IHP's een periode van 10 jaar. De fase van onderzoek en ontwikkeling gaat vooraf aan de fase van verdere uitwerking en uitvoering en loopt daarom vaak vele jaren vooruit op de daadwerkelijke uitvoering. Daarom is ervan uitgegaan dat het totale bedrag voor onderzoek en ontwikkeling in de eerste helft van de IHP-periode (2021-2025) beschikbaar moet zijn. Figuur 04 geeft de totale claimreeks weer. In deze reeks is rekening gehouden met de aanwezige budgetruimte bij Onderwijs en Parkeren.

Bij de vjr 2021 worden alleen de benodigde niet activeerbare voorbereidingskosten voor 2021/2022 geclaimd. Voor de periode ná 2022 zal op basis van nader onderzoek worden gezien hoeveel budget in die jaren nodig is.

IHP 2021 - 2030 claim fase onderzoek en ontwikkeling

IHP	Wethouder	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
IHP Onderwijs	Kasmi	0	0	0	0	0	0
IHP Cultuur	Kasmi	-130	-130	-130	-130	-130	-652
IHP Sport	de Langen	-260	-260	-260	-260	-260	-1.300
IHP Welzijn (Huizen van de Wijk)	de Langen	-73	-73	-73	-73	-73	-363
IHP Zorg	de Langen	-40	-40	-40	-40	-40	-200
IHP Concernhuisvesting (vastgoed)	van Gils	-498	-498	-498	-498	-498	-2.490
IHP Parkeren	Bokhove	0	0	0	0	0	0
		-1.001	-1.001	-1.001	-1.001	-1.001	-5.005

Figuur 05 – Claim kosten voor onderzoek en ontwikkeling

Risico's & restopgaven

Met het honoreren van de claims kan nog niet de garantie worden gegeven dat alle kosten definitief gedekt zijn:

- De IHP's zijn vooral bedoeld om inzichtelijk te maken wat we de komende 10 jaar verwachten aan vervangingsinvesteringen. Het gaat hierbij om vervangingen die kritisch en dus noodzakelijk zijn. In plaats van dat we elk jaar weer worden verrast, wordt nu inzichtelijk gemaakt wat de verwachting is voor de komende 10 jaar. Hoe dat precies gaat gebeuren (op welke locatie, ambitieniveau, etc.), is een verdere uitwerking die volgt in een later stadium. Deze verdere uitwerking kan financiële gevolgen hebben, buiten het gestelde kader.
- De IHP's bestrijken (nog) niet het volledige veld van vervangingsinvesteringen. Zo is er bijvoorbeeld geen IHP opgesteld voor de strategische portefeuille (zie Hoofdstuk 6).
- De gemeente is niet verantwoordelijk voor het op orde houden van vastgoed van andere eigenaren. Voor panden die worden ingehuurd wordt verondersteld dat de huidige inhuurprijzen voldoende zijn om eventuele investeringen te dekken.
- Inventaris en inrichting die samenhangen met de functie van een gebouw, zoals stoelen in een theaterzaal, zijn niet meegenomen in de investeringsbehoefte. Investeren in inventaris

en inrichting als gevolg van renovatie of vervanging, is een verantwoordelijkheid van de huurder. Voor CHV-panden zijn deze kosten voor de gemeente, voor andere onderdelen van de vastgoedportefeuille is er sprake van een andere huurder die deze kosten moet dragen. Niet elke huurder kan deze lasten dragen. Sommige huurders zullen daarvoor een beroep doen op de gemeente.

- Frictiekosten (verhuiskosten en tijdelijke huisvesting) –mogen worden geactiveerd–zijn niet meegenomen in de berekeningen.
- De afdeling Onderwijs geeft aan dat zij in totaal de komende tien jaar een investering van € 742 mln nodig heeft. Omdat er nog krediet beschikbaar is, is besloten om daarvoor nu geen claim in te dienen. Als het beschikbare krediet opraakt zal dit alsnog moeten gebeuren.
- De afdeling Parkeren geeft aan dat binnen de begroting van Stadsbeheer naar verwachting voldoende dekking is voor de verhoogde kapitaallast doordat een toename van parkeeropbrengsten hiervoor ingezet kan worden.

6 IHP's in relatie tot rekenmodel vervangingsinvesteringen

Parallel aan de bestuursopdracht TSB VG is ook gewerkt aan de bestuursopdracht Vervangingsinvesteringen (BOVI). Voor BOVI is 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.

BOVI gaat uit van een theoretisch rekenmodel voor het vervangen van vastgoed. 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 wordt duidelijk of de werkelijke opgave door de theoretisch bepaalde budgetruimte kan worden afgedekt. Een belangrijke kanttekening is dat BOVI uitgaat van een bredere opgave dan de huidige IHP's. Een aantal onderdelen van de vastgoedportefeuille vallen (nog) buiten de scope van de IHP's.

6.1 Spiegelen IHP-opgaven aan rekenmodel vervangingsinvesteringen

De tabel laat zien voor welk gedeelte van de maatschappelijk vastgoedportefeuille de investeringsopgave is vastgelegd in een IHP. Per deelportefeuille en voor het totaal is aangegeven welk deel van de portefeuille (in vloeroppervlak) wel/niet is meegenomen in het IHP (*Scope%*) en hoe de IHP-opgave zich verhoudt tot het totale areaal binnen en buiten de IHP-scope (*Opg/scope*).

Portefeuille Onderwijs		BVO				Opmerkingen
		Scope	Scope %	Opgave	Opg/scope	
	IHP OHV	809.429	84%	289.794	34%	Inclusief opgave IHP '15-'19: moet gereed komen in IHP-periode
	IHP Gym	32.479	3%			
	Buiten scope	126.798	14%			28 inhuurpanden
	Portefeuille	968.706	100%	289.794	30%	
Portefeuille Sport & Recreatie		BVO				Opmerkingen
		Scope	Scope %	Opgave	Opg/scope	
	IHP Sport	227.110	72%	68.323	30%	
	Buiten scope	88.233	28%			6 inhuurpanden
	Portefeuille	315.343	100%	68.323	22%	
Portefeuille Kunst & Cultuur		BVO				Opmerkingen
		Scope	Scope %	Opgave	Opg/scope	
	IHP Cultuur	174.110	77%	87.310	50%	
	Buiten scope	53.368	23%			4 inhuurpanden; 23 ateliers
	Portefeuille	227.478	100%	87.310	38%	
Portefeuille Zorg & Welzijn		BVO				Opmerkingen
		Scope	Scope %	Opgave	Opg/scope	
	IHP Zorg	13.956	16%	4.116	29%	
	IHP Welzijn	37.010	42%	9.540	26%	
	Buiten scope	36.427	42%			9 inhuurpanden
	Portefeuille	87.393	100%	13.656	16%	
Portefeuille Parkeren		BVO				Opmerkingen
		Scope	Scope %	Opgave	Opg/scope	
	IHP Parkeren	299.248	92%	106.503	36%	
	Buiten scope	27.072	8%			3 inhuurpanden
	Portefeuille	326.320	100%	106.503	33%	
		BVO				Opmerkingen

Portefeuille Concernhuisvesting		Scope	Scope %	Opgave	Opg/scope	
	IHP CHV	352.330	88%	75.041	21%	Relatief klein aandeel portefeuille in opgave, vanwege beperkte tijdslijn
	Buiten scope	50.542	12%			61 inhuurpanden ⁸
	Portefeuille	402.872	100%	75.041	19%	
Totaal Maatschappelijke portefeuille		BVO				Opmerkingen
		Scope	Scope %	Opgave	Opg/scope	
	IHP	1.945.672	84%	640.627	33%	
	Buiten scope	382.440	16%			
	Portefeuille	2.328.112	100%	640.627	28%	

Figuur 06 – IHP-scope en -opgave gerelateerd aan de maatschappelijke portefeuille

Tot de kernvoorraad behoort ook de zogenaamde Strategische portefeuille. Het gaat om objecten die vanwege hun strategische locatie (bijvoorbeeld onder een brug) moeten worden aangehouden, of een gemeentelijk belang dienen (uitspraak college). De opgave hiervoor is (nog) niet vastgelegd in een IHP. Het gaat om 19 panden en een relatief klein oppervlak. Het toevoegen hiervan aan het overzicht geeft daarom maar een geringe verschuiving, alleen zichtbaar in kolom *Scope%*.

Strategische Portefeuille		BVO				Opmerkingen
		Scope	Scope %	Opgave	Opg/scope	
	IHP	-	0%	-	0%	Geen IHP
	Buiten scope	40.671	100%			
	Portefeuille	40.671	100%	-	0%	
Totaal Kernportefeuille		BVO				Opmerkingen
		Scope	Scope %	Opgave	Opg/scope	
	IHP	1.945.672	82%	640.627	33%	
	Buiten scope	423.111	18%			
	Portefeuille	2.368.783	100%	640.627	27%	

Figuur 07 – IHP-scope en -opgave gerelateerd aan de kernvoorraad (inclusief strategische panden)

De kernvoorraad wordt grotendeels afgedekt door de IHP's (82% in BVO). Buiten de scope van de IHP's vallen $449 + 19 = 468$ objecten (423.111 m² BVO):

- 111 objecten (225.000 m² BVO) zijn inhuurpanden. Aanname is dat voor andere huisvestingsopties financiële ruimte aanwezig is op grond van de huurbedragen.
- 23 objecten (20.700 m² BVO) uit de cultuurportefeuille zijn ateliers. Daarin wordt bewust niet geïnvesteerd (NB: op de langere termijn geen houdbare strategie).
- 315 objecten (136.740 m² BVO) zijn nog niet goed gekoppeld aan beleidsdoelen, de bijdrage aan het beleidsdoel staat ter discussie, of die discussie moet op gang komen. Dat betreft onder andere kinderdagverblijven en gebouwen voor hulpdiensten (zoals brandweerkazernes). Deze objecten zijn onderwerp van een portefeuillescan om de beleidsdiscussie op te starten.
- 19 objecten (40.671 m² BVO) uit de strategische portefeuille.

Voor een goede aansluiting bij de theoretische rekenmethode moet in de IHP-planningsperiode 25% van de gedefinieerde scope (in BVO) in het investeringsplan zijn opgenomen⁹. Het percentage verschilt per deelpartefeuille, maar binnen de totale scope van de IHP's wordt dit ruim gehaald (33% van het oppervlak binnen de IHP-scope zit in IHP-opgaven). Ook afgezet tegen de maatschappelijke portefeuille en kernvoorraad (inclusief strategische portefeuille) wordt dit ruim gehaald (28 en 27%).

⁸ Deel portefeuille niet in beeld in de totaalstelling voor BOVI. De huidige omvang van de portefeuille is groter. Volgens opgave CHV zijn deze cijfers al gecorrigeerd voor de af te stoten locaties voor 'Anders Werken'. Deze locaties behoren nog tot uiterlijk 2019 tot de portefeuille.

⁹ Bij een totale levenscyclus van 40 jaar, zal elke 10 jaar een kwart van de totale vastgoedvoorraad moeten worden vervangen/vernieuwd.

Hogere percentages in een aantal deelportefeuilles zijn te verklaren uit:

- Opbouw vastgoedvoorraad: veel gebouwen zijn op grond van bouwjaren aan vervanging toe.
- Noodzakelijke inhaalslag: voorheen (voor de IHP's) vonden investeringen op ad-hoc-basis plaats. Delen van de vastgoedvoorraad zijn daarbij nooit voldoende in beeld gekomen.

6.2 Spiegelen IHP-investeringen aan rekenmodel vervangingsinvesteringen

Een vergelijking van de berekende investeringsbedragen uit rekenmodel en IHP's maakt duidelijk dat na verloop van tijd de kapitaallasten als gevolg van de IHP's en de kapitaallasten uit de modelberekening van de Bestuursopdracht Vervangingsinvesteringen naar elkaar toe groeien.

bedragen x € 1 mln	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
IHP's - meerjarenplannen	€ 0,0	€ 1,1	€ -0,6	€ -3,6	€ -7,1	€ -12,0	€ -17,7	€ -22,4	€ -25,7	€ -27,2
BOVI - vg lineair	€ -3,3	€ -6,5	€ -9,8	€ -13,0	€ -16,3	€ -19,6	€ -22,8	€ -26,1	€ -29,3	€ -32,6
BOVI - dmc ingroeimodel	€ 0,0	€ -0,3	€ -1,6	€ -3,9	€ -7,2	€ -10,4	€ -13,7	€ -16,9	€ -20,2	€ -23,5

Figuur 08 – Spiegeling reeks BOVI (lineair) en optelling IHP's.

Het langere termijn doel is om in de begrotingsstructuur voldoende ruimte vast te leggen voor investeringen die noodzakelijk zijn voor instandhouding en vervanging 'op niveau' van de vastgoedportefeuille. Uit de cijferreeks blijkt dat op grond van de lineaire berekening via deze 'investeringsmotor' voldoende investeringsruimte beschikbaar zal zijn voor de IHP's. De uitvoering van IHP's (en dus ook de uitgaven) zullen de komende jaren grotendeels nog op gang moet komen. De IHP-planning lijkt daarom erg optimistisch en dus niet volledig haalbaar. Naar verwachting zal de beschikbare investeringsruimte daarom ook bij de keuze voor het dmc-ingroeimodel toereikend zijn.

6.3 Conclusies en aanbevelingen

IHP's als basis voor toekomstbestendige vastgoedkeuzes

In een kort tijdsbestek is de kern van de maatschappelijke vastgoedportefeuille volledig geanalyseerd en vastgelegd in IHP's. Daardoor is het inzicht in de vastgoedportefeuille sterk vergroot en hebben beleidsdirecties de investeringsopgaven toekomstgericht in beeld. Met deze IHP's is een grote en belangrijke stap gezet naar toekomstbestendige vastgoedkeuzes.

82% van de totale kernportefeuille valt binnen de scope van de IHP's. Voor ruim de helft van het restoppervlak biedt de huurafracht in principe voldoende investeringsruimte (bij inhuurpanden). Samen bieden de IHP's een bijna volledig inzicht in de investeringsbehoefte voor vastgoed in de kernportefeuille en bovendien een goede onderbouwing voor een claim.

Aandachtpunten voor het vervolg zijn niveauverschillen in de uitwerking, smalle focus IHP's (gericht op behoud van wat er al is binnen één domein en op de opgave binnen de IHP-periode) en de verkenning van slimmere huisvestingsopties die besparingskansen bieden.

Aanbevelingen:

- Werk toe naar een gelijkwaardig uitwerkingsniveau voor alle IHP's. Focuspunten zijn:
 - o Uitgangspunten voor vastgoedsturing (leg beleidskader vast voor vastgoedkeuzes)
 - o Financiële impact scherper bepalen (werk "best guess" op naar stevig gefundeerde berekening, bereidt eventuele financiële hersteloperatie voor => VJN 2022)
- Vertaal de IHP-opgaven naar een integraal uitvoeringsprogramma, waarin kansen worden uitgewerkt/benut voor functiecombinaties en andere slimme huisvestingsopties en ook rekening wordt gehouden met de beschikbare capaciteit voor begeleiding en uitvoering.

- Zorg ervoor dat eventuele besparingen door slimme huisvestingsopties grotendeels worden ingezet voor het reduceren van de stelpost.
- Overweeg het opstellen van een IHP voor vastgoed buiten de scope van deze IHP's
- Zorg voor opvolgende IHP's die de vervangingscyclus sluitend maken (totale levenscyclus vastgoedvoorraad wordt 'afgedekt' door vervangingsprogramma's uit opvolgende IHP's)

Investeringsmotor als financiële basis voor vervangingsinvesteringen

De 'investeringsmotor' moet een stabiele financiële basis bieden voor vervangingsinvesteringen. De benodigde inhoud van de investeringsmotor is theoretisch berekend (rekenmodel bestuursopdracht Vervangingsinvesteringen (BOVI)). Uit een spiegeling van BOVI-cijfers en IHP's blijkt dat daaruit voldoende investeringsruimte beschikbaar zal zijn voor de IHP's. Hierbij moet wel de kanttekening worden gemaakt dat de investeringsmotor alleen dekking biedt voor kapitaallasten, niet voor opslagen KDH, frictiekosten (o.a. verhuiskosten en tijdelijke huisvesting) en exploitatiekosten (kosten die niet mogen worden geactiveerd) die volgen uit de vervanging.

Investeringscyclus in rekenmodel afgezet tegen IHP's

Voor goede aansluiting bij de theoretische rekenmethode moet 25% van de gedefinieerde scope zijn opgenomen in de IHP-opgave. Alleen CHV scoort nog onder de 25%, maar daarvoor is nog niet de volledige IHP-periode in beeld. Binnen de totale IHP-scope wordt dit percentage ruim gehaald (33%). Dat is ook het geval als de IHP-opgave wordt afgezet tegen de volledige maatschappelijke portefeuille en kernvoorraad (inclusief strategische portefeuille). Daarmee is aangetoond dat via de investeringsmotor voldoende investeringsruimte wordt vastgelegd voor noodzakelijke instandhoudingsinvesteringen en voor vervanging 'op niveau'.

Aanbevelingen:

- Omarm rekenmodel vervangingsinvesteringen voor bepaling benodigde investeringsruimte voor vastgoed, en breng de investeringsmotor in stelling.
- Breng overige kosten onder in aparte claims (frictiekosten, uitbreiding, opslagen en toename exploitatiekosten).

7 Vervolg

7.1 Integraal Uitvoeringsprogramma

Bij de beoordeling van de IHP's 2021 - 2030 is gezocht naar mogelijkheden om slimmer gebruik te maken van bestaand vastgoed, waardoor nieuwe keuzeopties ontstaan (denk aan kwalitatief hoogwaardige functiecombinaties), die bij voorkeur ook besparingskansen bieden, door verkleining van de portefeuille. Dit is van belang om het financiële knelpunt vanaf 2024 bij de algemene dienst op te lossen. Omdat de IHP's vooral de (sectorale) opgaven in beeld brengen en deze nog niet concretiseren, zijn daarover nog geen uitspraken mogelijk.

Ook voor daadwerkelijke uitvoering is het uitwerkingsniveau van een IHP nog niet concreet genoeg. Daarvoor is een vertaling van de vervangingsopgave naar een uitvoeringsprogramma nodig, waarin investeringsbedragen, functietoedeling, etc. worden geconcretiseerd. De nieuwe ondersteunende teams bij MO en Vastgoed gaan eraan bijdragen dat bij die vertaling ook innovatieve, beleidsdomein-overstijgende oplossingen in beeld komen, en in de uitwerking van het uitvoeringsprogramma worden meegenomen. Deze teams zijn ingericht voor het stimuleren en ondersteunen van integrale en meer strategische vastgoedkeuzes.

Belangrijk gereedschap bij het bepalen van slimmere vastgoedkeuzes is het Voorzieningenplan. Op basis daarvan zal verbeterde sturing mogelijk zijn op de aansluiting tussen vraag en aanbod aan voorzieningen in een gebied, waardoor instandhouding van een passend en kwalitatief hoogwaardig voorzieningenaanbod kan worden geborgd.

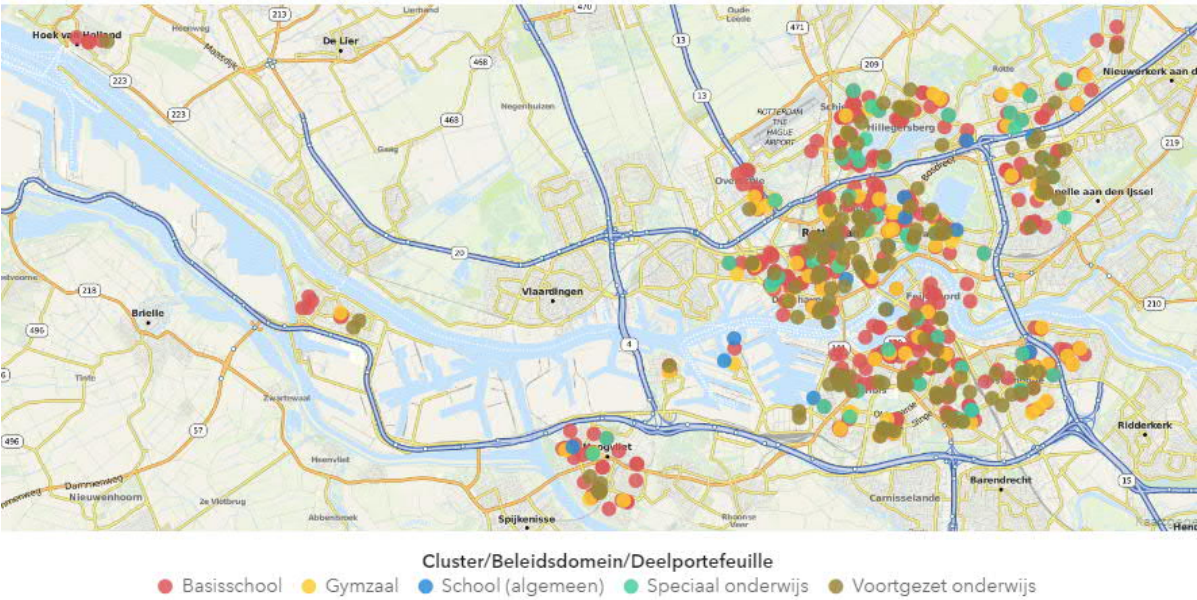
7.2 Procesvoorstel voor vervolg

De volgende stappen zijn voor het vervolgproces van belang:

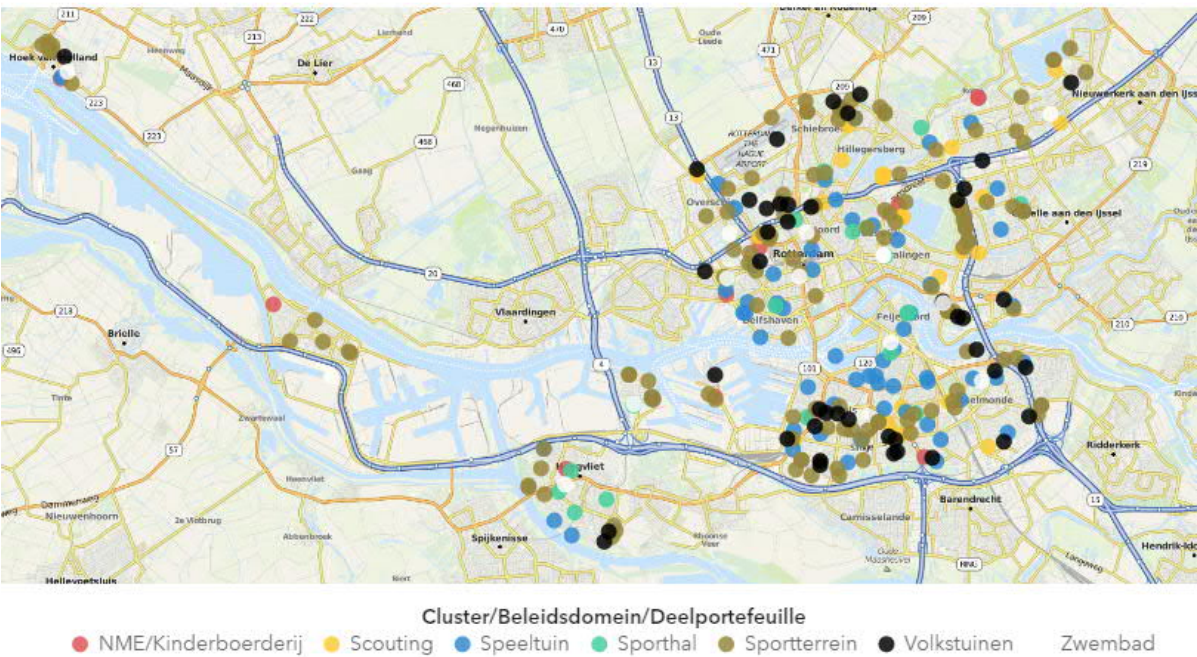
- Gecoördineerde behandeling van IHP's en BOVI in VJR2021
- Opstarten uitwerking IHP-opgave in integraal uitvoeringsprogramma (Slimme combinaties en efficiënter omgaan met ruimte)
- Voor urgente kwesties bijgesteld IHP naar VJR2022
- Opstarten volgende generatie IHP's, waarin thema's verder worden uitgewerkt die in de huidige generatie nog onvoldoende aandacht konden krijgen:
 - o Uitgangspunten voor vastgoedsturing (leg beleidskader vast voor vastgoedkeuzes)
 - o Financiële impact scherper bepalen (werk "best guess" op naar stevig gefundeerde berekening, bereidt eventuele financiële hersteloperatie voor => VJN 2022)
 - o Integraal denken introduceren (breder kijken dan de deelportefeuille)
 - o Duurzaamheid (aansluiten bij ontwikkeling wet- en regelgeving en bestuurlijke ambities)
 - o Vooraf vastgestelde lijst met beleidsinhoudelijke (beleidsdienst) en technische (Vastgoed) scoringcriteria per beleidsterrein
 - o Opslagpercentage voor zakelijke lasten bij Cultuur
 - o Toegankelijkheid en inclusiviteit
 - o Dekking van de kosten IHP door een incidentele bijdrage vanuit verduurzaming, mobiliteitstransitie, klimaatadaptatie, digitalisering
 - o Omgaan met niet activeerbare kosten, zoals verhuiskosten en tijdelijke huisvesting (frictiekosten)
 - o Omgaan met investeringen die moeten worden opgebracht door huurders (inrichting en inventaris) die deze lasten niet zelf kunnen dragen (veel instellingen uit het maatschappelijke domein hebben daarvoor onvoldoende draagkracht)

Bijlage 1: Portefeuilles in beeld¹⁰

Voorzieningenkaart **Onderwijs**

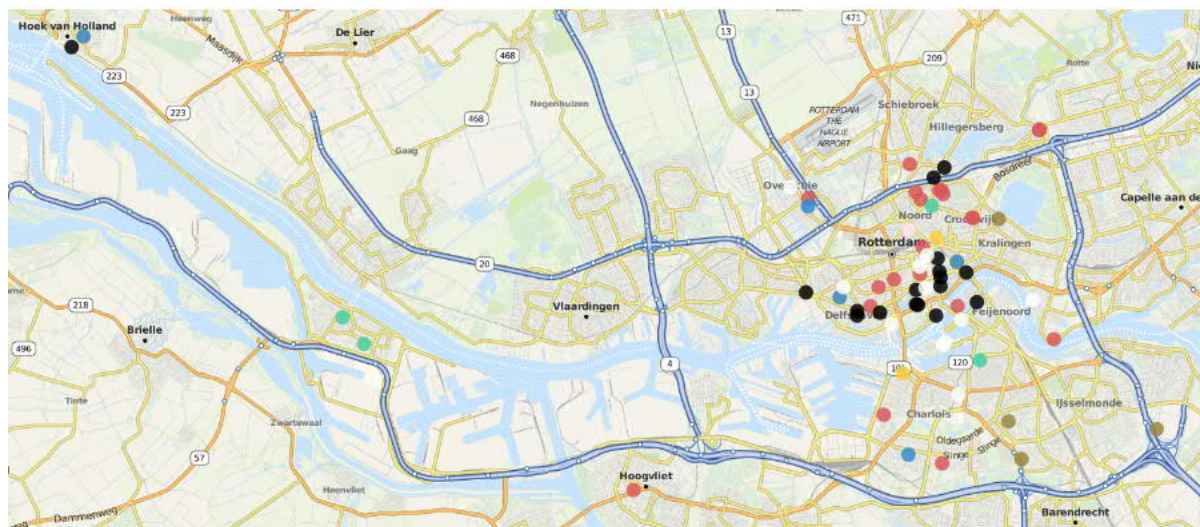


Voorzieningenkaart **Sport en Recreatie**

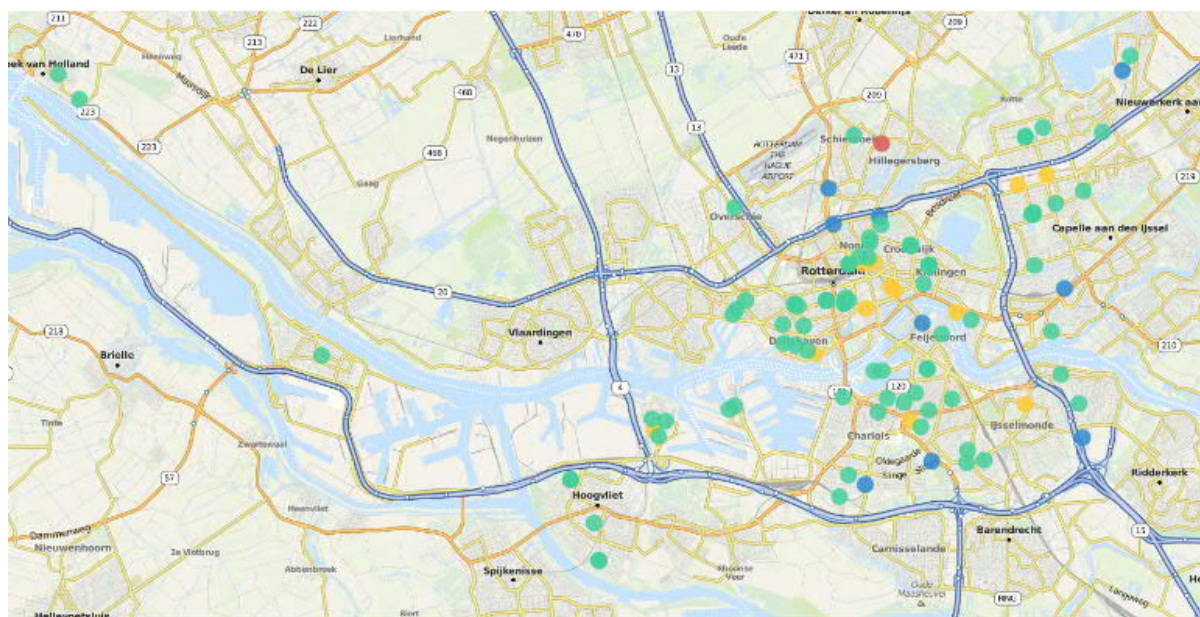


¹⁰ De kaartjes zijn ontleend aan dashboard Voorzieningen. Ze geven per portefeuille een indruk van het aanbod aan voorzieningen en van de spreiding van dit aanbod over de stad. In de nabije toekomst zal dit ook mogelijk zijn voor parkeergarages en gemeentelijke kantoren en andere werklocaties van Concernhuisvesting.

Voorzieningenkaart Kunst en Cultuur



Voorzieningenkaart Zorg en Welzijn



Bijlage 2: Checklist IHP's

Het doel van het IHP is dat bestaande benodigde capaciteit en kwaliteit van de gemeentelijke accommodaties/ gebouwen (gemeente = juridisch eigenaar) en kapitaalgoederen openbare ruimte behouden blijft, ook in verhouding tot de bevolkingsomvang van Rotterdam	Aanwezig tbv IHP's	Nadere uitwerking nodig
Elementen IHP:		
Lijst met gemeentelijke objecten die volgens algemene en (domein)specifieke criteria * toe zijn aan vervanging/ renovatie Totale voorraad aan objecten zou er voor de volledigheid wel bij moeten.	V	
Prioriteren aan de hand van een vooraf vastgestelde lijst met technische (SO) en beleidsinhoudelijke (beleidsdienst) scorings criteria voor renovatie/ nieuwbouw		X
Investeringskosten per renovatie/ nieuwbouw exclusief BTW prijspeil 2021	V	
Berekening (ga uit van een periode van 20 jaar, afhankelijk van de aard van de renovatie) van kapitaallasten vd investeringen (annuïteit) obv 40 jaar nieuwbouw en 20 jaar renovaties	V	
Inzichtelijk maken wat de stijging van het huurdersonderhoud zal zijn (meerkosten tgv verbouw/nieuwbouw). Voor deze kosten is nog geen dekking nog niet bij alle IHP's compleet inzichtelijk	V	
Op dit moment worden voor de opslag op de kapitaallasten voor de meerkosten voor zakelijke lasten (OZB, verzekeringen, onderhoud enz..) per beleidsdomein 1 percentage gehanteerd. Dat is een onwenselijk	V	
Nieuwbouw Energienorm BENG (Ambitie ENG niet accoord college) miv 1/1/2021	V	
Bestaande bouw energienorm: ambitieniveau uit het Programma Duurzaam 2015-2018 en uit de Kadernota Vastgoed (vraagt nog uitwerking)		X
Toegankelijkheid/ inclusiviteit (vraagt nog uitwerking, meer bij voorzieningenplannen?) ONTHEFFINGSMOGLIJKHEDEN? BESTAANDE BOUW/NIEUWBOUW		X
Dekking van de kosten binnen IHP door vrijval kapitaallasten van afgeschreven objecten.	V	
Dekking van de kosten IHP door een incidentele bijdrage vanuit verduurzaming, mobiliteitstransitie, klimaatadaptatie, digitalisering		X
Out of pocket kosten (denk aan inventaris)	V	
Bevolkingsomvang meenemen in de toekomstige generaties IHP's dit is niet overal het geval. Groeï vd stad adv de referentiewaarden hoort financieel gezien in de LTIP thuis. Beleidsinhoudelijk wel beschrijven in het IHP, maar financiële effecten meenemen in de LTIP	V	

V = uitgewerkt in alle IHP's

X = Thema's die nadere uitwerking verdienen

Bijlage 3: Financiële effecten per IHP

De financiële effecten van de IHP's zijn complex. In deze bijlage worden ze zo goed mogelijk in beeld gebracht. In onderstaande tabellen is weergegeven wat deze effecten voor de komende 10 jaar zijn. Hierbij is een -/- bedrag een dekking.

Vervolgens kan hieruit worden afgeleid hoe de diverse claims zijn opgebouwd:

- De blauwe bedragen zijn kapitaallasten en onderdeel van de claim van BO VI.
- De rode bedragen maken deel uit van de claim opslag IHP.
- De zwarte bedragen, worden (voorlopig) niet geclaimd.

IHP Sport

IHP Sport Investing: 160.715	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kapitaallasten investeringen			2.100	3.490	4.370	5.130	5.510	5.950	6.390	6.850
Dekking kapitaallasten		-680	-1.440	-1.590	-1.940	-2.140	-2.140	-2.040	-2.740	-2.740
Kasschuif VJN 25 mei		680	116	-796						
Exploitatiebudget	500	500	530	560	580	610	640	670	700	720
13% opslag kapitaallasten			86	247	316	389	438	508	475	534
Totaal benodigd budget		500	1.392	1.911	3.326	3.989	4.448	5.088	4.825	5.364

Bijzonderheden:

- Op basis van een analyse is bepaald dat 23 clubgebouwen vervangen moeten worden. De gemeente is juridisch eigenaar van deze panden. Besloten is dat verenigingen zelf de regie nemen en zelf deze vervangingsinvesteringen uitvoeren. De gemeente draagt hieraan bij door de 1/3 subsidieregeling, waar verenigingen voor een bijdrage in de kosten een beroep op kunnen doen. In het IHP-Sport is daarvoor een structurele verhoging van het subsidiebudget van de 1/3-regeling opgenomen van 0,5 mln euro. Daarmee kan de gemeente een extra hoge subsidie verlenen, speciaal voor grootschalige renovaties of vervanging en nieuwbouw van clubgebouwen. In wezen is er dus voor gekozen om de kapitaallasten niet direct door de gemeente te laten dragen, maar ze bij de verenigingen neer te leggen. Verenigingen worden daarvoor gecompenseerd via een subsidieregeling.
- Bij de voorjaarsnota heeft reeds een kasschuif plaatsgevonden.

IHP Onderwijs

IHP Onderwijs Investing: 680.000	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Gevoteerd krediet 490 mln										
Kapitaallasten investeringen	3.872	7.768	10.498	14.894	17.778	18.682	19.011	20.128	20.128	20.128
Dekking kapitaallasten	-1.664	-1.814	-1.937	-2.209	-2.360	-2.595	-2.595	-2.767	-2.852	-2.899
13% opslag kapitaallasten	287	774	1.113	1.649	2.004	2.091	2.134	2.257	2.246	2.240
Nog te voteren krediet 234 mln										
Kapitaallasten investeringen				962	2.404	4.327	6.731	8.173	9.135	9.616
Dekking kapitaallasten										
13% opslag kapitaallasten				125	313	563	875	1.603	1.188	1.250
Totaal benodigd budget	2.495	6.727	9.674	15.421	20.138	23.068	26.156	28.853	29.844	30.335

Bijzonderheden:

In bovenstaande reeks is uitgegaan van een investering van in taal € 724 mln. Op dit moment is reeds krediet toegezegd van € 490 mln. Hiervan is nog € 193 mln niet uitgegeven.

De afdeling Onderwijs geeft aan dat zij in totaal de komende tien jaar een investering van € 742 mln nodig heeft. Omdat er echter nog krediet beschikbaar is, is besloten om nu geen claim in te dienen.

IHP Cultuur

IHP Cultuur Investering: 377.700	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kapitaallasten investeringen				170	350	1.960	3.960	6.850	9.146	9.856
Dekking kapitaallasten				-64	-64	-136	-136	-136	-136	-717
Exploitatiebudget								172		789
13% opslag kapitaallasten				20	54	347	727	1.276	1.712	1.736
Baroeg reeds eerste tranche				-170	-170	-170	-170	-170	-170	-170
Totaal benodigd budget				-44	170	2.001	4.381	7.992	10.552	11.494

Bijzonderheden:

- Bij een aantal panden is ooit een BAD (Bijdragen aan Derden) afgegeven voor de inrichting van het complex. De kapitaallasten van deze BAD wordt nu verrekend met de kdh. Bij een aantal panden wordt het pand gesloopt, terwijl de BAD nog een boekwaarde heeft. Deze boekwaarde zal in 1x afgeschreven moeten worden.
- Voor de Baroeg is reeds een dekking van kapitaallasten beschikbaar gesteld.

IHP Zorg

IHP Zorg Investering: 9.179	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kapitaallasten investeringen				210	400	400	410	410	410	410
Dekking kapitaallasten									-306	-306
13% opslag kapitaallasten				27	52	52	53	53	14	14
Totaal benodigd budget				237	452	452	463	463	118	118

IHP Welzijn (Huizen van de wijk)

IHP Welzijn Investering: 27.549	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kapitaallasten investeringen							71	821	963	963
Dekking kapitaallasten							-53	-53	-53	-88
13% opslag kapitaallasten							2	100	118	114
Totaal benodigd budget							20	868	1.028	989

IHP Parkeren

IHP Parkeren Investering: 27.549	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kapitaallasten investeringen	149	469	822	1.010	1.151	1.151	1.151	1.151	1.151	1.151
Dekking kapitaallasten						-24	-247	-24	-24	-124
13% opslag kapitaallasten	19	61	107	131	150	150	150	150	150	150

Totaal benodigd budget	168	530	929	1.141	1.300	1.276	1.276	1.276	1.276	1.176
-------------------------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Bijzonderheden:

Parkeren geeft aan dat binnen de begroting van Stadsbeheer voldoende dekking is voor de verhoogde kapitaallast doordat een toename van parkeeropbrengsten hiervoor ingezet kunnen worden.

IHP CHV

IHP CHV	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Investing: 77.690										
Kapitaallasten investeringen		31	964	1.431	1.962	2.400	2.709	2.773	2.941	2.941
Dekking kapitaallasten		-1.118	-1.118	-1.119	-1.119	-1.120	-1.120	-2.597	-2.772	-2.772
13% opslag kapitaallasten				186	255	312	352	361	382	382
Totaal benodigd budget		-1.086	-155	498	1.097	1.592	1.941	537	551	551

Bijzonderheden:

Concernhuisvesting heeft ook kosten in beeld gebracht voor de inrichting van gebouwen. Deze kosten zijn beschreven in het IHP, maar maken geen deel uit van de IHP-claim. Inrichting komt in principe voor rekening van de huurder, maar van CHV-panden is de gemeente niet alleen eigenaar, maar ook huurder. Daarom moet de gemeente ook dekking bieden voor deze kosten. Deze claim is opgenomen in het spoor overig bezit.

Samenvattend

Claim	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kapitaallasten (BO VI)	0	-1.087	622	2.694	6.363	10.821	15.942	20.151	22.978	24.013
Claim opslag	500	500	616	870	1.087	1.540	2.042	2.970	3.231	4.120