

# Markt-, Grond- en Vastgoedrapportage Rotterdam 2024.



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



Gemeente  
Rotterdam

## Colofon.

**Titel**

Markt-, Grond- en Vastgoedrapportage Rotterdam (MGVR) 2024

**Datum**

September 2024

**Opsteller**

Stadsontwikkeling

**Afbeelding voorzijde:** [cepezed](#)

Impressie van voorzijde onderwijslocatie Laan op Zuid

## Inhoud.

Samenvatting.....	4
Marktontwikkelingen. ....	6
<b>Woningen</b> .....	6
<b>Werklocaties</b> .....	9
<b>Kantoren</b> .....	9
<b>Bedrijven</b> .....	9
<b>Detailhandel</b> .....	10
<b>Horeca</b> .....	11
Grondportefeuille. ....	12
<b>Samenstelling gemeentelijke portefeuille</b> .....	12
<b>Trends en ontwikkelingen grondportefeuille</b> .....	14
Vastgoedportefeuille.....	18
<b>Samenstelling gemeentelijke portefeuille</b> .....	18
<b>Trends en ontwikkelingen vastgoed</b> .....	20
<b>Bijlage A) Informatie omtrent aantrekken en afstoten maatschappelijk vastgoed</b> .....	24

## Samenvatting.

Rotterdam heeft een groot aantal plannen in voorbereiding voor de (her)ontwikkeling van de stad, om te zorgen dat je hier gezond kan leven, groeien en ondernemen en alles klaar is voor nu en in de toekomst. Als gemeente zetten we hiervoor onze eigen grond en vastgoed in. Soms zijn we opdrachtgever voor bouw- of verduurzamingsprojecten, soms faciliteren we deze alleen, maar over het algemeen hebben we steeds minder eigen grond- en vastgoed in bezit. Daarom werken we nauw samen met ontwikkelaars, corporaties en bouwbedrijven. De Markt-, Grond- en Vastgoedrapportage Rotterdam (MGVR) biedt jaarlijks inzicht in de belangrijkste economische en maatschappelijke ontwikkelingen die kansen en risico's opleveren voor de gemeentelijke grond- en vastgoedportefeuilles.

### Trends en ontwikkelingen 2024

De afgelopen twee jaar was er sprake van krimp en stagnatie binnen de economie en verschillende vastgoedsectoren. Door de hoge inflatie, gestegen rentes en veranderingen in regelgeving was het voor marktpartijen en corporaties minder aantrekkelijk om te investeren in onroerend goed. Inmiddels zijn er de eerste voorzichtige tekenen van herstel, maar dit verschilt sterk per sector en locatie. Of het herstel zich doorzet is onzeker. In het afgelopen jaar zagen we dat:

- De kapitaalmarktrentes vrij stabiel en licht gedaald zijn. Vanwege de afnemende inflatie verwacht de markt dat de ECB haar rentes zal verlagen, uitgaande van geen toename van wereldwijde spanningen. Vrij zeker is dat de rentes en inflatie hoger blijven dan we afgelopen jaren gewend waren, waardoor financieringslasten voor consumenten en bedrijven hoog blijven, net zoals de bouwkosten (zowel door kosten voor materiaal als personeel);
- Het vertrouwen onder consumenten en bedrijven toeneemt en de vraag naar woningen, werklocaties en maatschappelijk voorzieningen terugkomt of overeind is gebleven. Doordat de bevolking groeit en werknemers door cao-loonstijgingen en de krappe arbeidsmarkt meer te besteden hebben, is de verwachting dat de vraag boven het aanbod uit blijft stijgen. Deze ontwikkelingen zijn generiek, op het niveau van buurt of huishouden verschilt het sterk of er sprake is van een gezonde markt- of financiële situatie;
- Duurzaamheid wordt door strengere regelgeving vanuit Europa, toenemende klimaatuitdagingen en veranderende financieringsmogelijkheden steeds bepalender voor de vastgoed- en grondmarkt. Denk hierbij aan mogelijke toekomstige CO<sub>2</sub>-beprijzing van gebouwen die de investeringskosten en complexiteit voor vastgoedontwikkelaars verhogen. Of het veranderende verzekeringslandschap, doordat klimaatrisico's in premies en beschikbaarheid van dekking worden verwerkt. Hoewel de vraag naar energie-efficiënte en milieuvriendelijke gebouwen toeneemt en daar ruimere financieringsmogelijkheden voor zijn, zijn de initiële investeringskosten hoog, wat de businesscase bemoeilijkt;
- Het aanbod van beschikbare grond in de stad blijft te krap om alle vraag te faciliteren, waardoor de complexiteit van nieuwe ontwikkelingen toeneemt. Om dit in goede banen te leiden stapelen beleidsambities en regelgeving zich op, wat de investeringsbereidheid doet afnemen.

### Kansen en risico's

Specifiek voor de Rotterdamse grond- en vastgoedportefeuilles zien we op basis van bovenstaande ontwikkelingen de volgende kansen en risico's:

- Er zijn minder (buitenlandse) investeringsmiddelen beschikbaar dan vóór de stijging van de rentes en de middelen vanuit het Rijk zijn vooralsnog ontoereikend, niet-structureel of worden vanaf 2026 deels gekort. Aan de andere kant er is nog steeds investeringskapitaal beschikbaar. Doordat consumenten meer te besteden hebben, wordt er meer nieuwbouw verkocht (afhankelijk van type woning en locatie), wat zorgt voor hogere verwachte grondopbrengsten. Deze opbrengsten worden

tegelijktijd gedempt door hogere risico-opslagen vanwege de gestegen rentes en toegenomen regelgeving voor bijvoorbeeld de vrije huursector (waar Rotterdam in G4-verband voor gelobbyd heeft). Hogere rentes zorgen ook voor hogere kosten voor het bouwrijp maken van grond, vooruitlopend op de verwachte opbrengsten. Dit maakt het realiseren van betaalbaar woon- en werkprogramma steeds moeilijker;

- Het is cruciaal voor de gemeente en marktpartijen om op ontwikkelingen rondom verduurzaming in te spelen om de waarde en functionaliteit van hun grond- en vastgoedportefeuille te behouden. Niet-duurzame panden verliezen waarde door strengere regelgeving en hogere operationele kosten, vanwege hogere verzekerings- en onderhoudskosten. Dit zorgt voor een verhoogde investeringsbehoefte voor verduurzaming, wat budgettaire uitdagingen oplevert. De toegenomen aandacht en investeringen in duurzame projecten zorgt er ook voor dat duurzaam bouwen wordt gestimuleerd, wat leidt tot vastgoed met bijvoorbeeld lagere gebruikskosten. Zowel de gemeente als marktpartijen kunnen profiteren van nieuwe financieringsopties, zoals groenfinanciering, wat helpt onze bouw- en duurzaamheidsdoelen te bereiken;
- Doordat huurprijzen voor gemeentelijk vastgoed meestijgen met inflatie zijn er hogere opbrengsten, maar het is de vraag of dit voldoende kostendekkend is omdat schaarste aan personeel (binnen en buiten de gemeente) en materialen voor hogere onderhouds- en beheerkosten zorgen. De inflatie leidt ook tot hogere investeringskosten. Er wordt onderzocht of een andere manier van het berekenen van de afschrijving en de restwaarde van vastgoed, mogelijk bij kan dragen aan een betere businesscase voor verduurzaming;
- Bij maatschappelijke voorzieningen en werklocaties is het beeld meer diffuus. De inschrijvingen voor bouwprojecten met maatschappelijk vastgoed nemen toe als de bouw in andere sectoren tegenzit. Het aanbod van kantoren in grote steden is stabiel, maar de hogere risico-opslag die nodig is nu rentes zijn gestegen bemoeilijkt het financieel rondkrijgen van nieuwe ontwikkelingen. De vraag naar (betaalbare) bedrijfsruimte blijft groot terwijl het aanbod in de bestaande voorraad onder druk staat. Detailhandel is met name op de beste locaties in trek maar op andere locaties neemt de vraag af. De horeca profiteert van het toegenomen toerisme maar staat ook onder druk vanwege de terugbetaling van eerdere coronasteunmaatregelen. Daarbovenop komt dat het gewenste rendement en de doorlooptijd van de opname van nieuwbouw per bouwprogramma verschilt.

## **Conclusie**

Er zijn veel ontwikkelingen die op korte en langere termijn invloed hebben op de gemeentelijke grond- en vastgoedportefeuilles. Dit vraagt de gemeente om keuzes te maken, bijvoorbeeld of we een gepland project op de huidige voet doorzetten en een eventueel verlies nemen, projecten opknippen in fases, een andere invulling geven of op een gunstiger moment opnieuw oppakken. Inzichten in externe ontwikkelingen dragen bij aan een verantwoorde risicobeheersing op portefeuilleniveau. De inzichten uit de MGVR helpen om bovenstaande keuzes (ambtelijk) voor te bereiden en onderbouwd voor te leggen. Daarnaast dragen ze bij aan de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit in de gemeentelijke begroting en het onderzoeken van de haalbaarheid van nieuwe of lopende projecten. Uiteindelijk ligt de beslisbevoegdheid bij het college en de gemeenteraad om bij te sturen op beleidsdoelstellingen of op projectniveau waar nodig. Dit kan bijvoorbeeld bij de vaststelling van een grondexploitatie of in de begroting voor volgend jaar.

# Marktontwikkelingen.

## Woningen

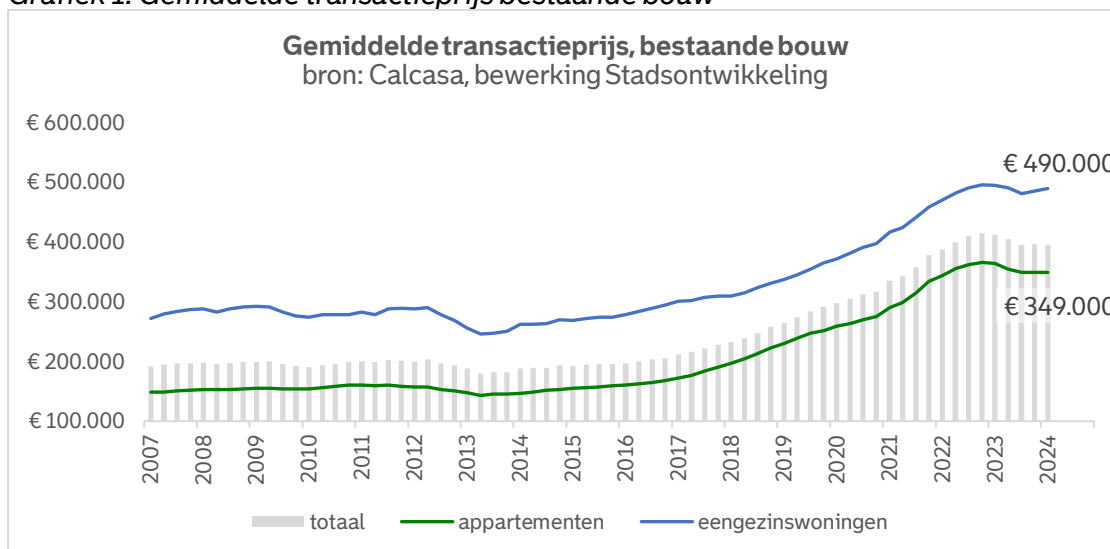
Na snelle veranderingen op de woningmarkt door gestegen energiekosten, hoge inflatie en in navolging daarvan stijgende kapitaal- en hypotheekrentes, zijn de ontwikkelingen in de eerste helft van 2024 relatief rustig. De hypotheekrente was vrij stabiel, waarbij de scherpste rentes onder de 4% bleven. Daarnaast was er sprake van een sterke loonstijging (in navolging van de hoge inflatie). De stabiele rentes, ruimere financieringsmogelijkheden, nog altijd krappe woningmarkt, het gestegen consumentenvertrouwen en de overwaarde van doorstromers zorgen voor meer vertrouwen bij kopers en landelijk voor sterk stijgende woningprijzen in de bestaande voorraad.

### Bestaande koopwoningen

In juli 2024 waren bestaande koopwoningen in Nederland bijna 11% duurder dan een jaar eerder (gemiddeld € 457.320). De verwachting is dat een vergelijkbare prijsstijging ook in Rotterdam heeft plaatsgevonden in Q2 2024 en dat deze stijgende trend het komende jaar zal doorzetten<sup>1</sup>. In Q1 2024 was de gemiddelde koopsom voor een Rotterdamse bestaande woning € 395.000. De vierkantemeterprijs lag toen op gemiddeld € 4.050 per vierkante meter. Doordat appartementen gemiddeld kleiner zijn dan eengezinswoningen, ligt de gemiddelde transactieprijs onder die van de eengezinswoningen, ondanks dat de vierkantemeterprijs hoger is.

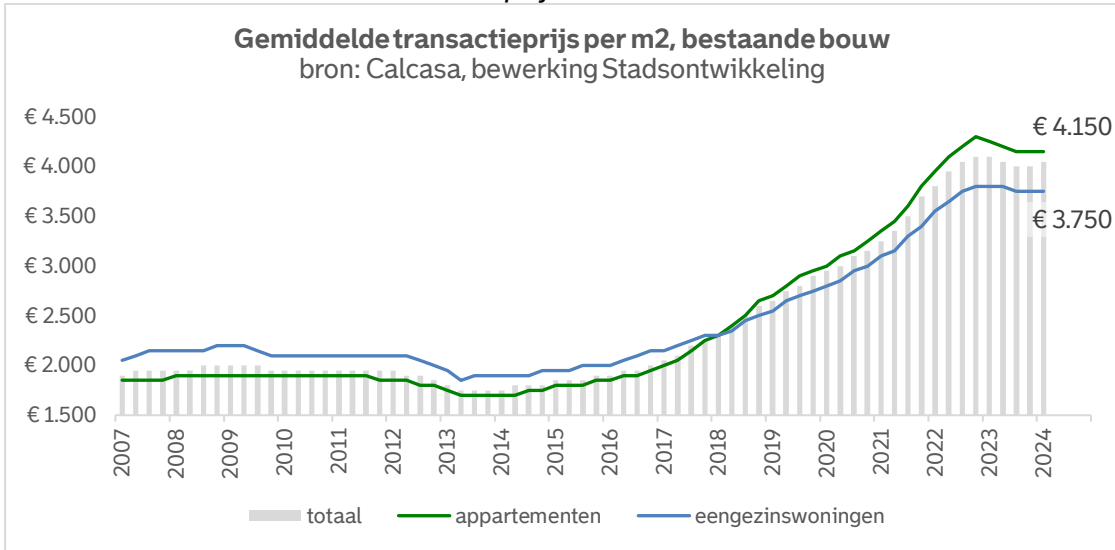
De NVM meldt dat het aandeel verkochte woningen met een groen energielabel van C of hoger toeneemt. Enerzijds komt dit door de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad. Anderzijds was te zien dat woningen met een lager energielabel slechter en langzamer verkochten (o.a. door hoge verbouwings- en verduurzamingskosten). Per 1 januari 2024 is de leencapaciteit van energiezuinige woningen sterk verhoogd, terwijl die van woningen met labels E, F of G hetzelfde is gebleven. Voor deze laatste groep woningen geldt wel dat ze de hoogste extra bedragen kunnen lenen om hun huis energiezuiniger te maken.

Grafiek 1: Gemiddelde transactieprijs bestaande bouw

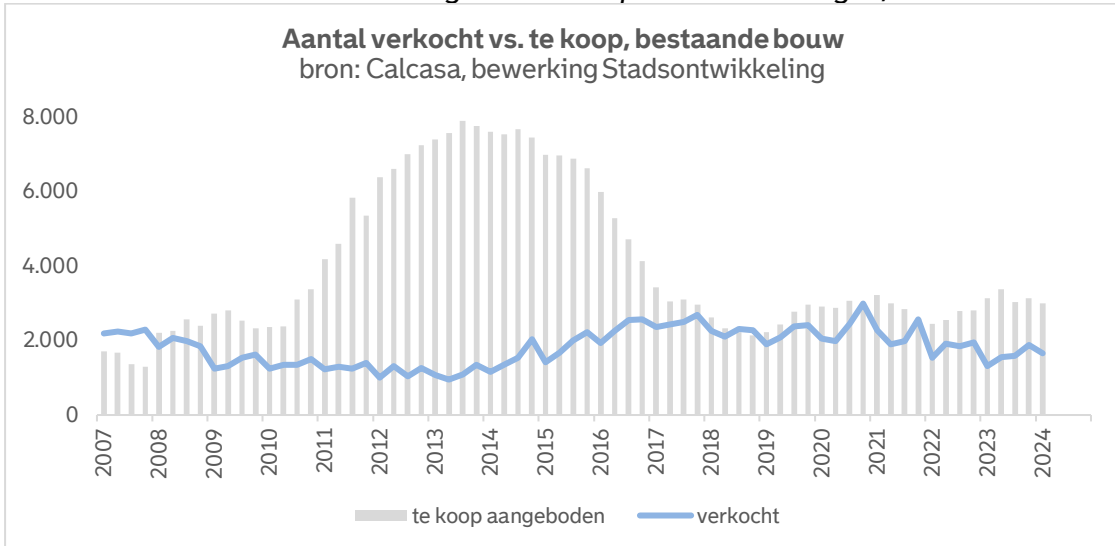


<sup>1</sup> Bij opstelling van de MGVR 2024 was de data voor de Rotterdamse bestaande koopmarkt beschikbaar tot en met Q1 2024. Deze verwachting is gebaseerd op een vergelijking tussen de landelijke prijsindexcijfers voor Q2 2024 en Rotterdamse data voor Q1 2024

Grafiek 2: Gemiddelde vierkantemeterprijs bestaande bouw

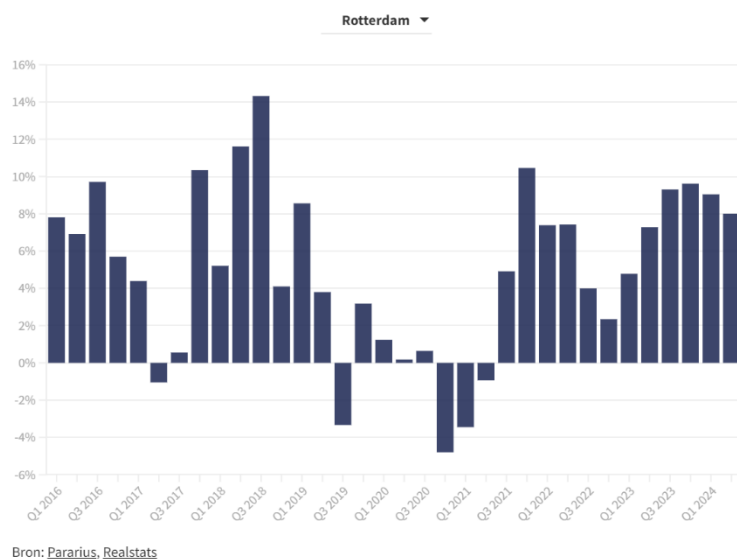


Grafiek 3: Aantal verkochte woningen vs. te koop staande woningen, bestaande bouw



**Bestaande vrijesectorhuurwoningen**  
Per 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingegaan. Voor de betaalbaarheid in de bestaande huurvoorraad is dit een positieve ontwikkeling. Ondanks bijvoorbeeld de overgangsmaatregelen voor nieuwbouw lijkt deze wetgeving in combinatie met onder andere de hogere overdrachtsbelasting en rentes de investeringsbereidheid van beleggers in de huursector af te laten nemen. In aanloop naar de invoering was al zichtbaar dat het aanbod in de particuliere huursector afnam, met een

Gemiddelde procentuele prijsontwikkeling per stad



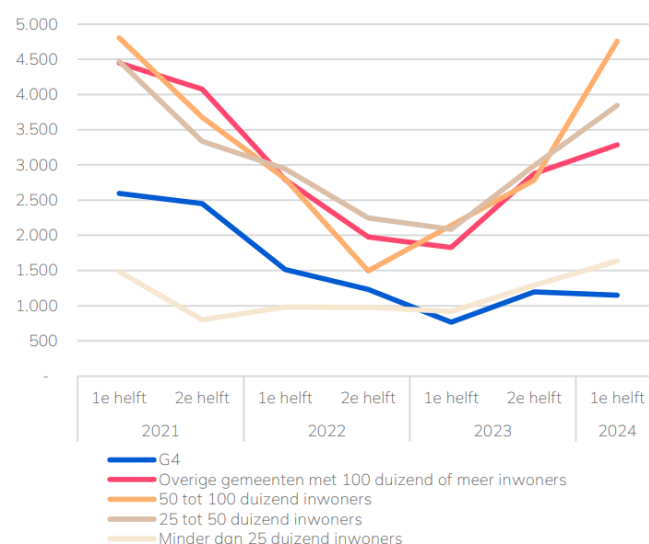
prijsstijging als gevolg. In 2024 zet deze trend zich voort, ook in Rotterdam waar op Den Haag na de grootste procentuele prijsstijging te zien is. Hier steeg de gemiddelde vierkantemeterprijs met 8% in het tweede kwartaal van 2024 naar een gemiddelde van € 20,13 per vierkante meter per maand.

### Nieuwbouwwoningen

De nieuwbouwmarkt is landelijk in herstel (afhankelijk van type woning en locatie), mede door de oplopende schaarste en stijgende prijzen in de bestaande voorraad. In 2024 is een positieve ontwikkeling te zien; er zijn meer nieuwbouwwoningen in verkoop en de golf van intrekkingen van projecten lijkt voorbij. Deze ontwikkeling is met name buiten de vier grote steden. In Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht is na de dip van begin 2023 sprake van een licht herstel, maar de verkoopcijfers blijven ver onder het niveau van de piek in 2021.

Toch is de Rotterdamse koopmarkt zich snel aan het herstellen. Dit zorgt er ook voor dat meerdere projecten worden omgezet van huur- naar koopsegment. Wat daarbij helpt is dat duurzaamheid bij nieuwbouw steeds belangrijker wordt. De toenemende vraag van huurders en kopers naar duurzame woningen beïnvloedt de waarde en verhuurbaarheid van vastgoed. Wel blijven de investeringskosten hoog, wat de businesscase bemoeilijkt. Daarnaast zorgt niet-structurele overheidssteun voor duurzame initiatieven voor onzekerheid in de financiering en planning van projecten. Om de hogere bouwkosten in de ver uitgewerkte plannen op te vangen wordt gebruik gemaakt van de StartBouwImpuls (SBI) van het Rijk en is door de gemeente Rotterdam een StartBouwRegeling (SBR) opgezet. De middelen voor woningbouw in de Miljoenennota 2025 bieden perspectief, al is de verdeling van deze middelen over Nederland onzeker.

Nieuwbouwverkoplen per half jaar naar gemeentegrootte  
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

## Werklocaties

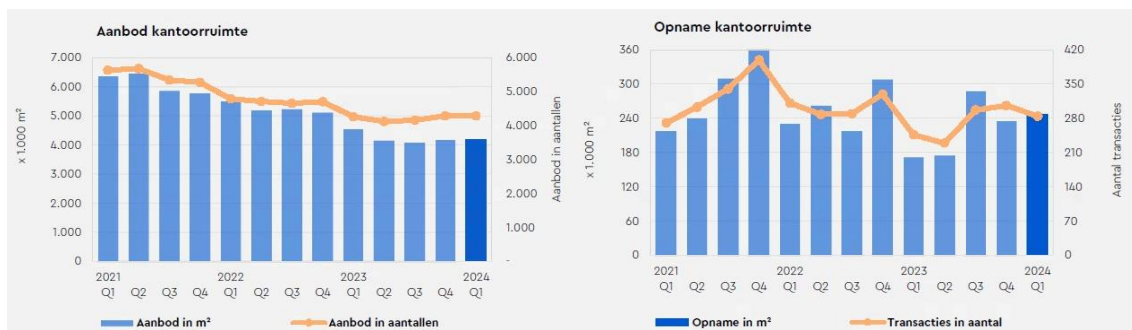
### Algemene trends commercieel vastgoed

De Nederlandse economie heeft zich na een milde recessie hersteld en er is sprake van een lichte groei sinds het laatste kwartaal van 2023. Door het hoge renteniveau staan investeringen in commercieel vastgoed onder druk. Ook is er sprake van een afname van buitenlandse investeringen, door de verliezen die in Amerika op met name kantoren zijn geleden. Aangezien er nog steeds veel kapitaal beschikbaar is in de markt en er bereidheid is bij beleggers om te investeren, verwacht de NVM herstel gedurende het jaar 2024.

Sinds 2019 is het aantal vierkante meters bedrijfsruimte met tenminste energielabel C duidelijk toegenomen. Dit geldt in het bijzonder voor kantoorruimte. Hierbij speelt dat alleen voor kantoorruimte er sprake is van een wettelijke verplichting om te voldoen aan energielabel C. Desondanks voldoet een derde van de voorraad nog niet aan de wettelijke vereisten. Bij bedrijfs- en winkelruimte bestaat er nog een grote(re) opgave. In de haven is meer nieuwbouw van bedrijfsruimte gerealiseerd waardoor het totaalbeeld positiever is, maar de opgave voor de stedelijke aanpak blijft groot.

## Kantoren

Landelijk was een stijging van de opname van kantoren te constateren. Dit gold echter niet voor de grote steden die in 2023 nog de grootste toename kenden. Dit is te verklaren vanuit de ervaring dat bij economisch herstel – in dit geval na de coronamaatregelen – de grote steden het eerst aan de beurt zijn. Anderzijds is na de inhaalvraag het aanbod hier het eerst opgedroogd en valt de opname ook daardoor terug. Het aanbod in de grote steden is nu stabiel, omdat er langzamerhand (huurcontracten lopen nog door) wel een krimp in het kantoorgebruik is te signaleren, maar er nog steeds incurante kantoren worden getransformeerd naar woningen.

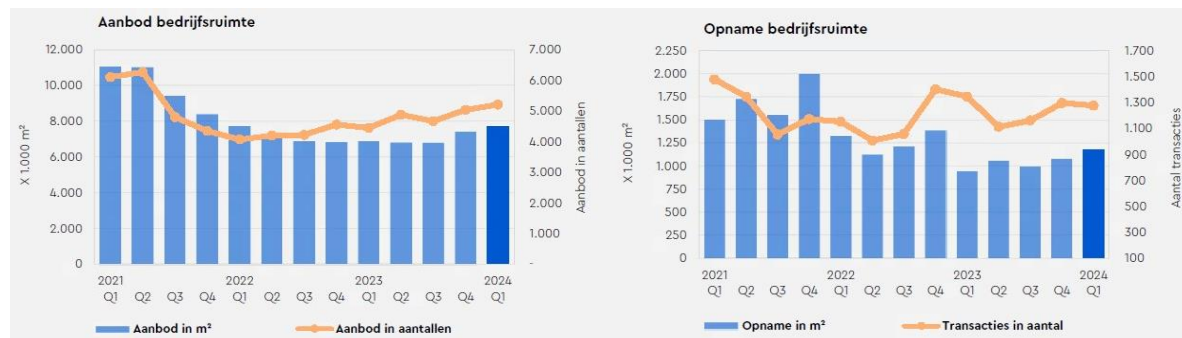


Gemiddeld nemen de huurprijzen toe en dat biedt meer kansen om nieuwbouw kantoorlocaties te ontwikkelen, omdat de huursprong van bestaande kantoren naar nieuwe kantoren kleiner wordt. Vanwege nieuwe duurzaamheidseisen en de hoge energieprijzen kunnen nieuwe kantoren ook tot lagere beheerkosten leiden. De langeretermijnverwachting is dat de trek naar de stad aanhoudt en het aandeel van de grote steden in de totaalvraag naar kantoren hoog blijft. Randvoorwaarde is de verruiming van het aanbod in de meest aantrekkelijke gebieden (m.n. het gebied rond Centraal Station). Dit zal de dynamiek op de Rotterdamse kantorenmarkt ten goede komen. Hoewel de impact van het thuiswerken nog niet geheel duidelijk is, wordt verwacht dat gebieden met goede ov-bereikbaarheid en een hoog voorzieningenniveau in trek blijven.

## Bedrijven

Prijzen van bedrijfsruimten stijgen tot recordhoogtes. In de bedrijfsruimtemarkt ligt de opname zowel op kwartaalbasis als op jaarbasis hoger, vooral gedreven door een toename van grotere (logistieke) opnames. Dit is niet alleen in Rotterdam maar ook in de zuidelijke

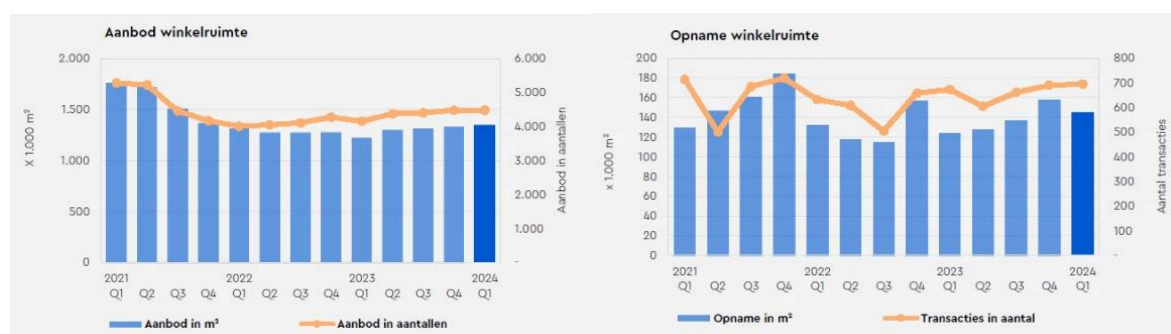
regio zichtbaar. Aangezien de vraag naar bedrijfsruimten hoog blijft en het aanbod beperkt is, stijgen de huur- en koopprijzen. Aan de aanbodzijde ziet de NVM dat het aanbod van bedrijfsruimte landelijk voor het tweede kwartaal op rij licht toeneemt; voor Zuid-Holland is echter een daling met 3% te zien. Het aanbod van kleine metrages (tot 300 m<sup>2</sup>) is groter geworden. Dit valt te verklaren uit de nieuwbouw van o.a. garageboxen terwijl er volgens de NVM een afnemende vraag is. In Zuid-Holland was die vraag in eerdere jaren juist hoog.



Voor de nabije toekomst leidt het gebrek aan ontwikkelingslocaties tot een beperking van de mobiliteit van bedrijven in de regio en tot een verdere stijging van prijzen van bestaande (courante) bedrijfsruimten. Daarnaast geldt dat door de hogere rente en bouwkosten en vooral de schaarste aan grond – en op sommige locaties ook het arbeidsmarkttekort – een daling van de investeringen is te verwachten.

## Detailhandel

In de winkelmarkt zijn er twee tegengestelde bewegingen gaande. Enerzijds neemt het aanbod van winkelruimte toe doordat veel winkeliers in de problemen komen vanwege hoge kosten en omdat winkelketens vestigingen afstoten. Anderzijds stijgt de vraag naar winkelruimte omdat meer winkelpanden beschikbaar komen tegen lagere prijzen. De vraag naar winkelruimte in het eerste kwartaal van 2024 lag 16% hoger dan in hetzelfde kwartaal van 2023. De hoeveelheid beschikbare winkelruimte is desondanks in een kwartaal tijd met 1% gestegen en ligt 10% hoger dan een jaar geleden.



De opname van winkelruimte in Rotterdam heeft in de afgelopen tijd de landelijke aandacht getrokken. Niet alleen trokken grote winkelketens naar de binnenstad, ook Zuidplein viel op met de grootste huurtransactie van het eerste kwartaal 2024 (ruim 3.000 m<sup>2</sup> voor de New Yorker). De NVM constateert een tweedeling: het aanbod op de beste locaties wordt schaarser terwijl op andere locaties behoorlijke *incentives* moeten worden verleend om huurders aan te trekken. In deze winkelgebieden is een verdere daling van huurprijzen te verwachten voor oudere panden, die daardoor kansrijker worden voor benutting door maatschappelijke en persoonlijke dienstverleners. In de Rotterdamse aanpak voor vitale kerngebieden wordt dit gesteund: gebieden moeten dankzij verschillende bezoekmotieven aantrekkelijker worden.

## Horeca

Hotels profiteren nog steeds van de ervaring van het toerisme. Na een sterk herstel van de sector in 2022, blijkt in Rotterdam het aantal overnachtingen inmiddels ruim boven het niveau van voor de coronapandemie.

<b>Hotelovernachtingen Rotterdam</b>	<b>Aantal in miljoenen</b>
2023	2,60
2022	2,26
2021	1,16
2020	1,03
2019	2,03
2018	2,00
2017	1,80
2016	1,66

Bron: Rotterdam Partners

Door hotelexpert Horwath wordt Rotterdam geschetst als hotelstad in opkomst. Rotterdam is in hun landelijke *ranking* een plaats gedaald ten opzichte van 2019 en is nu de 3<sup>de</sup> hotelstad van Nederland. Utrecht heeft een snelle(re) ontwikkeling doorgemaakt. Horwath constateert dat Rotterdam profiteert van de omslag die het voor de coronapandemie had gemaakt, van bijna puur zakelijke hotelmarkt naar aantrekkelijk toeristisch product. Rotterdam scoort onder meer goed op sociaal/cultureel gebied zoals kwaliteitsrestaurants, nachtcultuur en horeca.

Uit de analyse van de restaurants blijkt dat Rotterdam nog achterloopt in de Randstad. Er is in Rotterdam sprake van groei van de horeca. Alleen deze sector blijkt in 2024 ook onder druk te staan en telt meer faillissementen dan gemiddeld door het terugbetalen van de coronasteunmaatregelen.

### **Meeste restaurants in een straal van 3 kilometer**

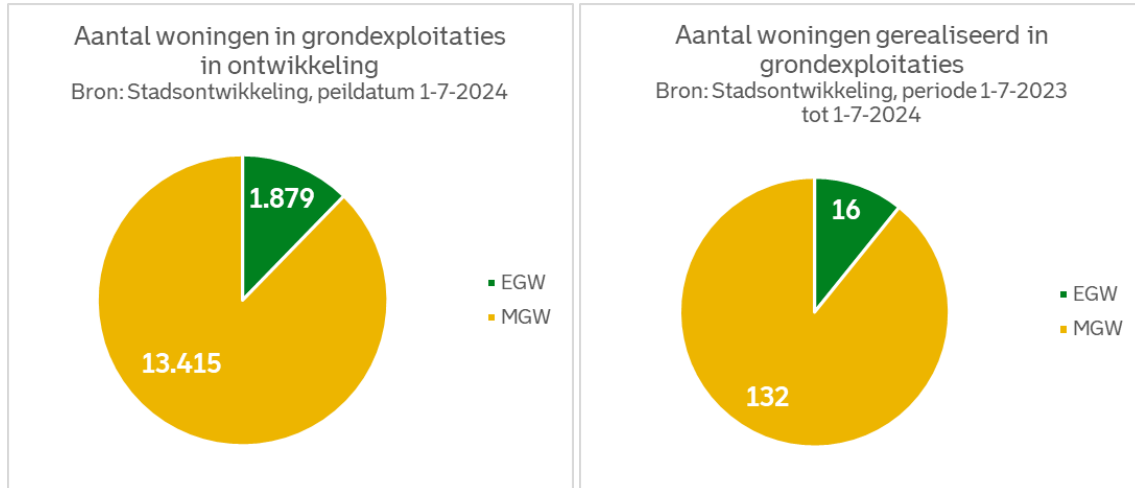
- 1 Amsterdam
- 2 Den Haag
- 3 Utrecht
- 4 Rotterdam
- 5 Leiden

Bron: 2024 Horwath HTL

# Grondportefeuille.

## Samenstelling gemeentelijke portefeuille

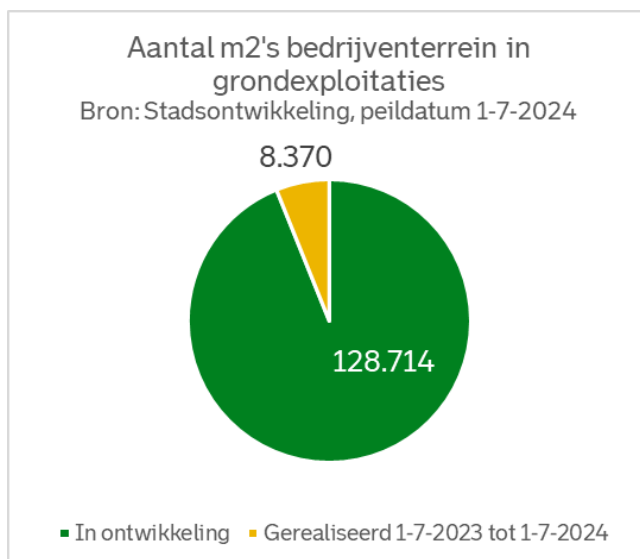
### Woningen



De gemeentelijke grondexploitatieportefeuille in ontwikkeling bevat in totaal 15.294 woningen. Daarvan is 12% een eengezinswoning<sup>2</sup> (1.879) en 88% een meergezinswoning<sup>3</sup> (13.415). Het afgelopen jaar (1-7-2023 tot 1-7-2024) is gemeentelijke grond verkocht voor de bouw van in totaal 148 woningen. Daarvan was 11% een eengezinswoning (16) en 89% een meergezinswoning (132).

### Bedrijven

In totaal heeft de gemeente 128.714 m<sup>2</sup> grond voor bedrijventerrein in grondexploitaties staan die in ontwikkeling zijn. Het afgelopen jaar (1-7-2023 tot 1-7-2024) is voor de realisatie van 8.370 m<sup>2</sup> bedrijventerreinen gemeentelijke grond verkocht.



<sup>2</sup> Eengezinswoning: Hoek-, tussen- of vrijstaande woning

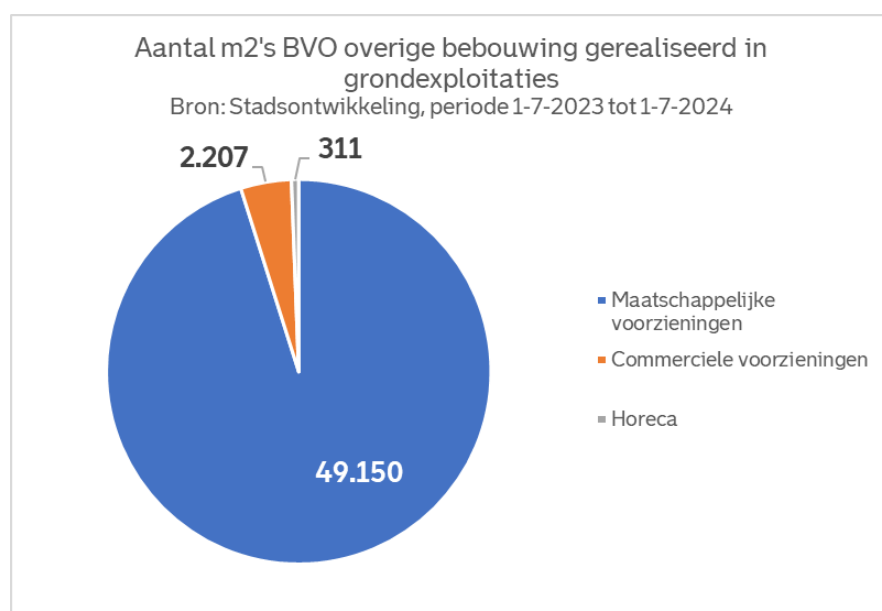
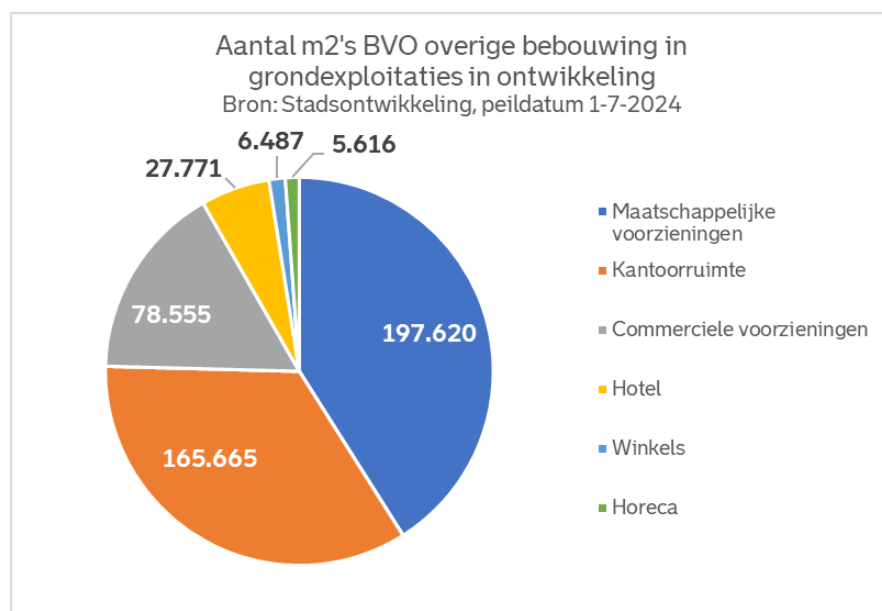
<sup>3</sup> Meergezinswoning: Appartement, maisonnette of beneden/bovenwoning

## 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 m<sup>2</sup> grond maar m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO).

In totaal is 481.713 m<sup>2</sup> BVO overige bebouwing op gemeentegrond in ontwikkeling. 34% daarvan bestaat uit kantoren. Ongeveer 41% wordt gerealiseerd als maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen. 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 bijvoorbeeld kantoor, horeca of een maatschappelijke voorziening worden.

Het afgelopen jaar is gemeentelijke grond verkocht voor de realisatie van in totaal 51.668 m<sup>2</sup> BVO overige bebouwing. In die periode is de meeste grond verkocht voor maatschappelijke voorzieningen.



## Trends en ontwikkelingen grondportefeuille

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. In de laatste jaren is de trend dat we als gemeente vaker het initiatief nemen om grondexploitaties in voorbereiding te nemen en te openen. Hiervoor geeft het nieuw vastgestelde grondbeleid een goed kader.

### *Vastgoedcyclus*

De verkoopprijzen van bouwgrond volgen het algemeen economische marktprincipe van cyclisch optredende prijs- en vraag/aanbod ontwikkelingen, de zogenaamde varkenscyclus. De vastgoedmarkt beweegt in opgaande en neergaande fasen die elkaar afwisselen. De cyclus ontstaat door de lange ontwikkeltijd van ruimtelijke plannen en de benodigde productietijd van bouwgrond, waardoor de markt niet snel genoeg kan reageren op veranderingen. De cyclus kan in fasen worden opgedeeld:

- Bij het aantrekken van economische activiteit neemt de behoefte aan ruimte toe, waardoor eerder ontstane leegstand begint af te nemen. Als de leegstand voldoende is gedaald gaan de huurniveaus weer stijgen. De prijsstijgingen worden versterkt doordat financiering van vastgoed goedkoper wordt en makkelijker wordt verstrekt. Dit leidt tot een toename van nieuwbouw. Echter door de lange ontwikkeltijd past het aanbod zich schoksgewijs aan.
- Vervolgens zal er een fase aanbreken waarin de economische activiteit krimpt en huurders ruimte teruggeven aan de markt. In deze fase is het ook moeilijk om nieuwe huurders te vinden en neemt de leegstand toe, waardoor huren en prijzen dalen. Het gevolg is dat er minder nieuwbouw op de markt.

De golfbeweging uit zich met name door de verschuivingen binnen de vraag- en aanbodverhouding, wat zich vertaalt in de huren en prijzen en de daarmee sterk samenhangende mate van leegstand en in ontwikkeling genomen projecten. De golven zijn nooit aan elkaar gelijk en zij verschillen daarbij ook per land, per regio en in de tijd. In de vorige rapportage van 2023 ging de markt in de neergaande lijn richting het dal van de cyclus. De conjunctuurklok van het CBS<sup>4</sup> geeft aan dat een groot deel van de indicatoren zich in het dal bevinden, maar dat de markt van koopwoningen daarop vooruitloopt als gevolg van de woningmarktkrapte en zich in de stijgende lijn uit het dal bevindt.

### *Voorzichtig stijgende opbrengsten*

De rente van de Europese Centrale Bank (ECB) heeft grote invloed op vastgoedontwikkeling; op de hypotheekrente voor kopers van woningen, de leningen van ontwikkelaars en beleggers. Na vele verhogingen van de rente heeft de ECB in juni voor het eerst in vijf jaar een kleine verlaging doorgevoerd. Het inflatiecijfer in Europa loopt terug naar het door de ECB gewenste niveau van 2%. De loonstijgingen zijn de belangrijkste factor dat de inflatie niet verder daalt. De verwachting is dat de grootste loonstijging voorbij is.

---

<sup>4</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-economie/conjunctuurklok>

Voor de hypotheekrente is de verwachting dat deze gelijkblijvend tot licht dalend zal zijn. Met nog stijgende lonen kunnen kopers meer lenen. Dit heeft al tot een stijging in de prijzen van woningen geleid, met als gevolg dat de prijsdaling van koopwoningen van 2023 teniet is gedaan. Door loonstijgingen en een daling van de hypotheekrente is het consumentenvertrouwen sterk verbeterd. Echter is het sentiment onder de woningzoekenden negatief over de kansen op de woningmarkt.

De vraag naar woningen blijft groot. In de krappe woningmarkt waarbij nieuwbouw achterblijft en huizenprijzen stijgen betekent dat de betaalbaarheid van woningen onder druk staat. De stijgende vierkantemeterprijs resulteert in kleinere woningen in de verschillende prijssegmenten. Verwacht wordt dat de positie van starters op de woningmarkt de komende perioden weinig verandert. Door het ontwikkelen van woningen in het middensegment ontstaat meer aanbod en minder druk op de huizenprijzen in dit segment. Dit draagt bij aan de positie van starters op de woningmarkt. De EU heeft aangekondigd dat het meer publieke investeringen op de woningmarkt wil toestaan. Hierdoor worden overheden en woningcorporaties ruimte geboden om woningen te bouwen in het middensegment.

Door de hoge rente zijn beleggers in hun zoektocht naar rendement bereid om minder te betalen voor de afname van huurwoningen van de ontwikkelaars. De hogere rendementseisen maken hen ook minder snel dan voorheen bereid te investeren in bijvoorbeeld kantoren. Beleggers acteren terughoudend en ondanks dat het sentiment kantelt investeren zij nog niet voldoende in projecten. Bovendien verkleinen ze hun risico's en stappen ze pas in een ontwikkeling als de nieuwe bestemming is geregeld. Dit leidt ertoe dat ontwikkelaars moeilijk aan financiering komen in de voorfase van de ontwikkeling. De meerderheid van de institutionele beleggers ziet de beperking door de Wet betaalbare huur niet als hindernis voor de ontwikkeling van middenhuur. Er moet voor de ontwikkeling van middenhuur wel een goede mix met vrijesectorwoningen in de projecten zijn.

Bij de bouwkosten is een stabilisering zichtbaar. In combinatie met stijgende huizenprijzen leidt dit tot een stijging van de verkoopprijzen van bouwgrond doordat deze residueel bepaald wordt (grofweg: opbrengsten van de verkoop van woningen minus de bouw- en ontwikkelkosten). Bij de betaalbare huurwoningen is er door de maximale huurprijs, stabiliserende rente en bouwkosten een voorzichtige stabilisering van de grondprijzen zichtbaar. De mate waarin de marktontwikkelingen doorzetten, zal bepalen in welke mate de realisatie van plannen haalbaar is.

#### *Stabilisering kosten*

Verwacht wordt dat de bouw in 2024 landelijk licht zal krimpen, gedreven door het achterblijven van vergunningverlening voor woningbouw en personeelstekorten. In Rotterdam blijft de vergunningsverlening niet achter. Daarnaast heeft het effect van toenemende regulering en beleidsmaatregelen zijn weerslag op de bouwsector. Voor installatiebedrijven en ingenieursbureaus zijn de orderportefeuilles toegenomen, voor bouwbedrijf zijn deze gestabiliseerd. Alleen architectenbureaus merken een lichte daling in de orderportefeuilles. Daarnaast zijn het aantal faillissementen in de bouwketen ten opzichte van vorig jaar toegenomen.

Gedreven door de energieprijzen zijn de bouwkosten afgelopen jaren sterk gestegen. Medio 2022 bereikte de bouwkostenstijging een hoogtepunt. Nu de materiaalprijzen stabiliseren, drijven vooral de arbeidskosten van personeel de bouwkosten. Bij het ontstaan van nieuwe conflicten of uitbreiding van bestaande conflicten kunnen de energieprijzen of internationale transportkosten eventueel weer stijgen. De prijsstijging in de gww-sector stabiliseert. Binnen de gww-sector zijn er flinke verschillen per type werk. De prijs van asfalt wordt bepaald door de olieprijs. In de aanbestedingen is een toenemend belang van duurzaamheid zichtbaar.

Naast de prijsontwikkelingen hebben personeelstekorten impact op de bouwsector als geheel en bij gemeenten. Daarnaast heeft de uitwerking van het landelijke coalitieakkoord op grondbeleid, het invoeren van Europees klimaatbeleid en de geopolitieke situatie invloed. De forse loonstijgingen als reactie op de hoge inflatie lijken voorbij. Verwacht wordt dat de inflatie daalt. Het Centraal Planbureau (CPB) verwacht dat de economie in 2024 en 2025 licht groeit. Daarbij wordt verwacht dat de loongroei normaliseert. De krappe arbeidsmarkt kan de lonen verder opdrijven.

### *Omslagrente*

Door aanpassing van de regels door commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) vervalt het afzonderlijk aan de grondexploitaties toe te rekenen rentepercentage en zal de omslagrente voor investeringen worden gevolgd. Dit betekent dat dit percentage vanaf 2025 stijgt van 1,2% naar 2,5%. In grondexploitaties gaan de productiekosten voor bouwrijpe grond voor de grondopbrengsten uit. Rente is hierdoor een kostencomponent. De verhoging van de rente zal tot een lager resultaat van de grondexploitatieportefeuille leiden.

### *Stapelende eisen*

Het stapelen van gemeentelijke en landelijke eisen zet nieuwbouwprojecten verder onder druk. Het gaat hierbij onder andere over eisen en wensen voor klimaatadaptief bouwen, hogere veiligheidseisen en een hoog aandeel betaalbare woningen. Door het stapelen van ambities en eisen worden opgaven complexer. Het ontwikkelen van betaalbare woningen is één van de doelstellingen van de gemeente. Alleen het ontwikkelen van woningen in het betaalbare segment in combinatie met bijvoorbeeld de parkeereisen veelal niet rendabel. De hoge bouwkosten voor hoogbouw zorgen er in de binnenstad voor dat het ontwikkelen van sociaal- en middensegment op deze locaties moeilijk van de grond komt.

Daarnaast zijn de afgelopen jaren duurzaamheidsontwikkelingen steeds bepalender geworden voor de vastgoed- en grondmarkt. Deze ontwikkelingen worden gedreven door toenemende klimaatuitdagingen, strengere regelgeving vanuit Europa en veranderende financieringsmogelijkheden. Deze invloeden verhogen de investeringskosten en complexiteit voor gebieds- en vastgoedontwikkelingen. Hoewel bijvoorbeeld duurzame gebouwen op lange termijn meer waarde genereren zijn de investeringskosten hoog, wat de businesscase onder druk zet. Positief is dat sinds 1 januari 2024 het energielabel van een woning effect heeft op de hoogte van de lening. Hoe beter het energielabel, hoe meer geleend kan worden. Verwacht wordt dat mogelijke toekomstige CO<sub>2</sub>-beprijzing van gebouwen de investeringskosten verder doen stijgen. De impact hiervan moet nog duidelijk worden en geeft enige onzekerheid.

Het stapelen van diverse eisen betekent dat kosten en risico's van nieuwbouwprojecten groter worden en daardoor voor lagere verkoopprijzen van bouwgrond voor de gemeente zorgen. Hierdoor zijn steeds vaker extra (publieke) financiële middelen nodig om tot realisatie te komen. Het is van belang om deze ambities in samenhang te bekijken en af te wegen op haalbaarheid met andere ambities, zoals maatschappelijke voorzieningen, buitenruimte en parkeereisen.

### *Nieuwe projecten*

Nieuwe gemeentelijke grondexploitaties worden door de gemeenteraad vastgesteld als deze boven een drempelwaarde<sup>5</sup> in programma of financieel saldo uitkomen. Projecten worden meer binnenstedelijk gebouwd en op complexere locaties. 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. In de Miljoenennota 2025 is de terugkomst van WBI-middelen (WoningBouw Impuls) genoemd. Daarnaast is een meerjarig investeringsschema beschikbaar voor nieuwe grootschalige woningbouwlocaties. Binnen de gemeente is nog

---

<sup>5</sup> Zie gemeenteraad.rotterdam.nl, 15 februari 2024, 23bb006797, Rotterdams grondbeleid.

beperkt budget beschikbaar volgens het Doorbouwakkoord. Met deze middelen zijn het afgelopen jaar een groot aantal projecten geholpen.

Door de grote behoefte aan woningen en werklocaties 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.

#### *Particuliere ontwikkelingen*

Na de financiële crisis van 2008 is de gemeente minder actief op 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. De gemeente toetst de voorstellen van de initiatiefnemer en volgt het tempo van de initiatiefnemer. 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 of uit bepalingen van eigendomscontracten. Het onderdeel grondexploitatie 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.

Het afgelopen jaar zijn minder nieuwe initiatieven binnengekomen. Dit komt mede doordat de economie zich nog in het conjunctuurdal bevindt. Daarnaast staan net als bij ontwikkelingen in grondexploitaties, de businesscase van particuliere ontwikkelingen onder druk.



#### *Voorzichtig optimisme*

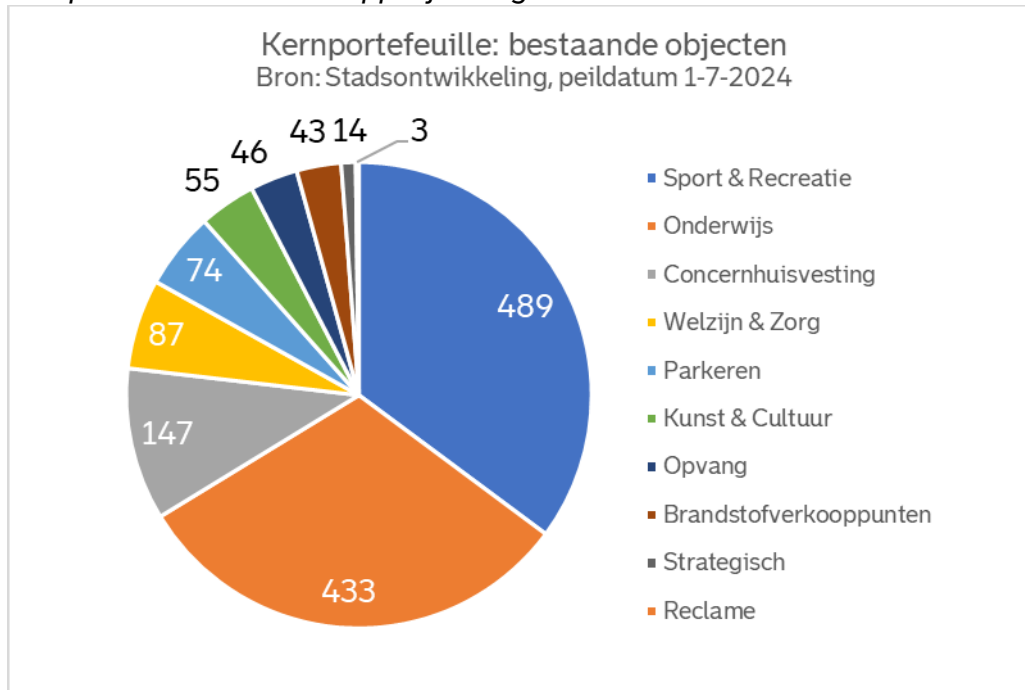
De vraag naar woningen, werklocaties en andere voorzieningen blijft groot. De verwachting voor volgend jaar is dat de rente licht zal dalen. Stijgende huizenprijzen en stabiliserende bouwkosten geven enige verlichting in het systeem van vastgoedontwikkeling. Alleen dragen strengere regelgeving en toenemende ambities bij aan extra bouwkosten. Deze extra bouwkosten zetten de businesscase onder druk. Het effect hiervan is dat de grondexploitaties onder druk blijven staan, waardoor deze steeds vaker extra (publieke) financiële middelen nodig hebben om tot realisatie te komen.

Verwacht wordt dat in de 2024 de bouwproductie niet verder toeneemt. Voor de productie van woningen is het noodzakelijk om te kiezen voor projecten die het meest kansrijk zijn. Het faseren en daarmee opdelen van grote gebiedsontwikkelingen draagt bij aan het prioriteren en sluit daarmee aan op de gemeentelijke capaciteit die nodig is om gebiedsontwikkelingen te realiseren. Daarnaast wordt in Rotterdam ingezet om woningbouw mogelijk te maken door inzet van het Doorbouwfonds en bouwstimuleringsmaatregelen zoals de StartBouwRegeling (SBR).

## Vastgoedportefeuille.

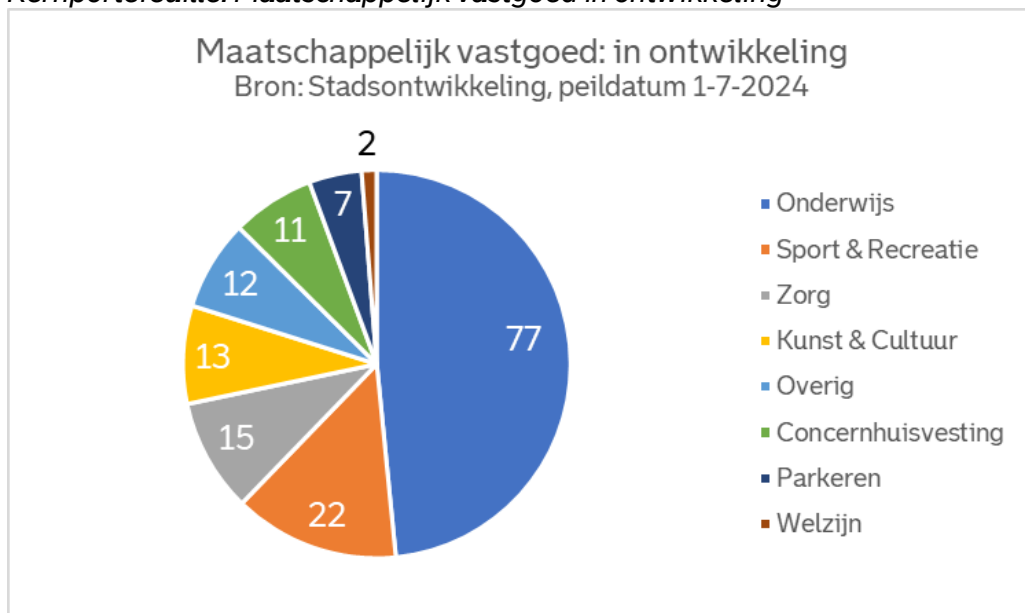
### Samenstelling gemeentelijke portefeuille

#### Kernportefeuille: Maatschappelijk vastgoed in beheer



In totaal hebben we 1.391 objecten in beheer als maatschappelijk vastgoed. 1.186 objecten zijn in eigendom, 205 objecten huren we aan. Dit is de kernportefeuille van de gemeente. Ruim 1/3<sup>de</sup> daarvan bestaat uit objecten Sport & Recreatie en nog eens 1/3<sup>de</sup> zijn objecten die vallen onder Onderwijs.

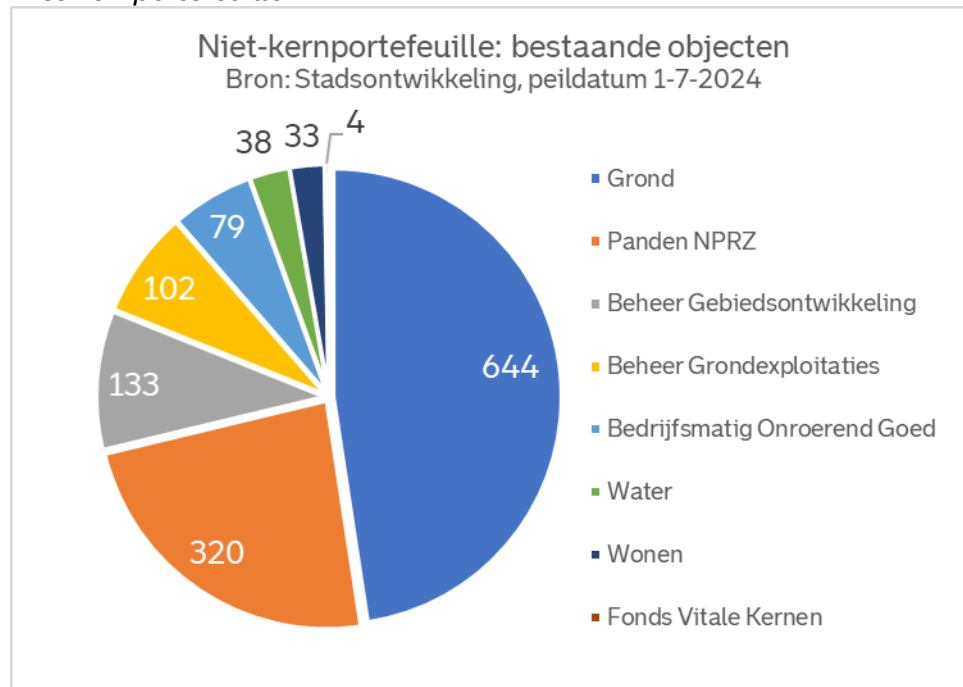
#### Kernportefeuille: Maatschappelijk vastgoed in ontwikkeling



Naast dat we als gemeente maatschappelijk vastgoed in beheer hebben, vernieuwen we het vastgoed door renovatie en vervangende nieuwbouw. Een enkele keer is er een nieuwe opgave, zonder vervanging. In totaal wordt er gewerkt aan 159 projecten, dit zijn er 16 meer

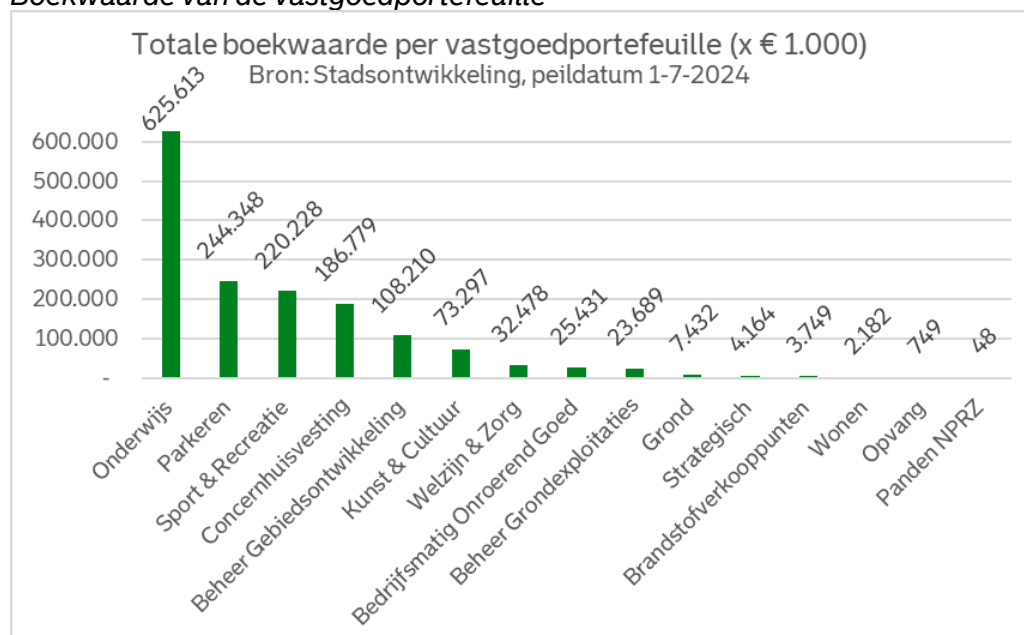
dan afgelopen jaar. Hiervan zijn er 71 in de haalbaarheids- of initiatieffase, 58 in de ontwerpfase en 30 in de realisatiefase. De opgaven variëren van een vervanging van een gymzaal tot de vernieuwing van de Centrale Bibliotheek Rotterdam. De totale vastgoedontwikkelpgave staat beschreven in de Integrale Huisvestingsplannen (IHP's) per beleidsveld, waarover meer onder het kopje Vastgoedontwikkeling.

### Niet-kernportefeuille



De niet-kernportefeuille bestaat uit objecten die (op termijn) geen gemeentelijke beleidsdoelstellingen (meer) dienen. Deze worden in principe (op termijn) verkocht. Dit zijn in totaal 1.353 objecten. De komende jaren worden nog circa 100 panden uit de verkoopportefeuille 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 € 1,55 miljard. Zoals terug te zien in bovenstaande grafiek, zit de meeste waarde in de onderwijsportefeuille. Deze bevat met bijna € 626 miljoen ongeveer 40% van de totale waarde. Daarna komt Parkeren, met ruim € 244 miljoen, gevolgd door de portefeuille Sport & Recreatie, met € 220 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 2.903 objecten.

Met dit vastgoed faciliteren we in eerste instantie de huisvesting van allerhande 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 vallen 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: "We beheren en ontwikkelen vanuit een professionele en gezonde werkomgeving, in 2050 een volledig duurzame en betaalbare vastgoedportefeuille, die aansluit bij de behoefte 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 we verantwoordelijk voor het beheer van een deel van de fysieke maatschappelijke infrastructuur binnen Rotterdam. Het is onze doelstelling om in 2050 een volledig duurzame (toekomstbestendige) en betaalbare vastgoedportefeuille in beheer te hebben, die aansluit bij de behoeften van onze gebruikers en de inwoners van de stad. Dit realiseren we door (ver)nieuwbouw van panden, die technisch en/of functioneel aan vernieuwing toe zijn en door het onderhoud bij bestaande panden duurzaam uit te voeren. Aangezien duurzaam niet automatisch toekomstbestendig betekent gelet op de gevolgen van klimaatverandering, wordt toekomstbestendigheid in het Plan van aanpak Duurzaamheid meegenomen, waarbij opgemerkt wordt dat op dit moment onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn voor verduurzaming van de volledige portefeuille. Daarbij hanteren we de spelregels die voor vastgoedbeheer en ontwikkeling zijn 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 januari 2022 was de CPI nog 2,3%, terwijl in juli datzelfde jaar de CPI 9,7% was. Voor 2023 geldt hetzelfde. Was de CPI in januari 14,5%, voor juli is dat 4,4%. Er zitten dus grote verschillen in de huurprijswijzigingen. Ook al probeert de gemeente dit voor bepaalde sectoren deels te compenseren, blijft dit toch een behoorlijke impact hebben op bijvoorbeeld de sectoren Kunst & Cultuur en Sport &

Recreatie. Aan de kostenkant heeft de inflatie ook invloed op de prijsvorming voor onderhoud (stijgende onderhoudskosten door aanbestedingen die hoger uitvallen en vertraging in werk door schaarste in materiaal en arbeid), de beheerkosten (gestegen organisatiekosten) en de rente op investeringen (renteaanpassing om inflatie te beheersen). Met een schommelende inflatie en een verandering in de kosten, is het de vraag in hoeverre de maatschappelijke portefeuille kostendekkend zal zijn de komende jaren. Omdat huurcontracten een lange looptijd hebben (vaak 5 jaar, maar soms ook langer) is het niet altijd mogelijk een huurprijsaanpassing te realiseren, waardoor het risico bestaat dat de kostendekkendheid omslaat in een tekort. Dit effect op de kostendekkendheid wordt het komende halfjaar verder uitgewerkt.

## **Verkoop**

### *Opgave*

De gemeentelijke vastgoedportefeuille met objecten die niet (meer) worden ingezet voor doeleinden die passen bij gemeenten – de niet-kernportefeuille – omvat circa 1.250 objecten, waarvan naar verwachting 100 objecten de komende jaren nog worden verkocht (stand per 1-7-2024). Van deze 100 objecten staan 51 objecten op de verkooplijst voor 2024. In 2023 zijn in totaal 33 objecten verkocht.

Op 28 september 2023 heeft de gemeenteraad van Rotterdam de nieuwe Kadernota Vastgoed vastgesteld. Tijdens de bespreking heeft de gemeenteraad het college verzocht een document, met daarin de gemaakte keuzes en motivering rondom aantrekken of afstoten van maatschappelijk vastgoed, toe te voegen bij deze rapportage. Dit document is terug te vinden in bijlage A.

### *Trends*

Tot het moment van verkoop is effectief beheer van de portefeuille en het optimaliseren 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 tijdsgebonden beschikbaarheid van panden en gronden altijd gegarandeerd moet blijven. Het uiteindelijke doel blijft om het beste resultaat voor de stad te bereiken. De gemeente stuurt hierbij meer dan voorheen op maatschappelijk rendement, waardoor het financieel rendement mogelijk onder druk komt te staan.

Het is niet ondenkbaar dat er in de toekomst ook strategische aankopen worden gedaan. De niet-kernportefeuille betreft dan ook een dynamische portefeuille.

## **Vastgoedontwikkeling**

### *Opgave*

De gemeente is verantwoordelijk voor de instandhouding en in veel gevallen van de vernieuwing van ruim 1.100 vastgoedobjecten in de maatschappelijke portefeuille. Doordat een groot deel van deze gebouwen gebouwd is tussen de wederopbouwperiode tot de oliecrisis, voldoen deze veelal functioneel en/of technisch niet meer aan de eisen van deze tijd. Deze gebouwen zijn aan vernieuwing toe. Voor de vervanging/vernieuwing zijn Integrale Huisvestingsplannen (IHP's) van de beleidsdiensten leidend. In de vastgestelde IHP's van 2021 en de vernieuwde IHP's van 2024 wordt ca. 25% van de objecten de komende 10 jaar vernieuwd. Daarnaast wordt in een aantal portefeuilles gewerkt aan uitbreiding van de portefeuille, waarvoor afzonderlijke kredieten beschikbaar zijn gesteld voor de voorbereiding of uitvoering van deze projecten.

Tabel 4: Vervangingsopgave zoals vastgesteld in de IHP's

Vervanging <2030	Aantal	Oppervlak
Onderwijs en Gym	106	218.500
Sport	29	61.400
Cultuur	29	148.400
Zorg	12	12.900
Welzijn	12	14.500
Parkeren	2	41.200
Concernhuisvesting	30	169.600
<b>Totaal</b>	<b>220</b>	<b>666.467</b>

Als aanvulling op de Integrale Huisvestingsplannen is onderzoek gedaan naar de noodzakelijke structurele financiële ruimte voor een toekomstbestendige vastgoedvoorraad. Doordat de huidige portefeuille grotendeels financieel is afgeschreven, is een structureel hogere kapitaallast noodzakelijk om te kunnen investeren. In 2021 zijn door de inrichting van de Rotterdamse Investeringsmotor (RIM) afdoende middelen ter beschikking gesteld aan de beleidsdiensten om de hogere kapitaallasten als gevolg van vernieuwing van gemeentelijke gebouwen te vergoeden. Door de hoge inflatie van de afgelopen jaren is in 2024 de RIM herijkt en vastgesteld. Naast de herziening van het prijspeil is de RIM aangepast op eisen voor gemeentelijke ontwikkelingen (zoals het voorzien van toegankelijkheid, een aanpassing van de grondprijs en het parkeerbeleid). Hierdoor zijn de middelen geborgd voor continuering van de vernieuwing van het vastgoed. Tegelijkertijd staat de vervangingsopgave van gemeentelijke panden budgettair onder druk door de gestegen prijzen.

Informatie over de voortgang van de projecten is terug te vinden in de IHP-voortgangsrapportage (tweemaal per jaar) en de Monitor Grote Projecten (MGP).

## Trends en ontwikkelingen

### 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, door het koppelen van een buitenruimteproject bij de ontwikkeling van het gebouw of het koppelen met een private ontwikkeling (van woningen tot gezondheidscentra) om sterkere plekken te realiseren.

Al enkele jaren wordt ingezet op het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed in combinatie met de openbare ruimte of een private vastgoedontwikkeling. Voorbeelden hiervan in de ontwikkelfase zijn Romeynshof (Prins-Alexander), Schuttersveld (Crooswijk) en Globetrotter (Katendrecht). Dergelijke ontwikkelingen in voorbereiding zijn de Huismanstraat (Charlois), De Hoekstee (Hoek van Holland) en De Schalm (Katendrecht). Van initiatieffase tot uitvoering blijft het een opgave om besluitvorming en budgetten bijeen te brengen om vanuit stedelijk perspectief te ontwikkelen.

### 2. Verduurzamingsopgave

Voor het inzicht in de duurzaamheid van de maatschappelijke vastgoedportefeuille worden verschillende instrumenten ontwikkeld; de CO<sup>2</sup>-prestatieladder, EED (energie-audit), Paris Proof Commitment, DCMR-rapportage. Deze worden mede ingezet om de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed vanuit hogere overheden af te dwingen. De Europese Unie verlangt een verduurzaming van 3% van het vloeroppervlak via de Energy Efficiency Directive om de klimaatdoelstelling te halen (55% CO<sup>2</sup>-reductie ten opzichte van 1990). De ambitie van de rijksoverheid die is vastgelegd in het klimaatakkoord is om het

maatschappelijk vastgoed in 2050 CO<sup>2</sup>-arm te hebben. De verwachting is dat in de loop der tijd de regelgeving voor de verduurzaming van het vastgoed wordt aangescherpt.

Structurele bekostiging blijft tot nu toe uit, daarbovenop komt de verwachte korting op het gemeentefonds vanaf 2026. Er is wel een incidentele bijdrage voor renovatie van gebouwen vanuit de rijksoverheid (DUMAVA). Dit jaar zijn er vier projecten ingediend die in aanmerking komen voor de DUMAVA-regeling. Voor het Huis van de Wijk De Banier in het Oude Noorden is inmiddels de bijdrage is toegekend. De aanvraag voor de Portus Juliana school in Charlois, de Margrietschool in Blijdorp en het IKC Nova in Ommoord is nog in behandeling. De incidentele aanvraagprocedure is intensief, doordat de projectscope en fasering moet aansluiten op de beperkingen van de regeling.

Daarnaast heeft het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap samen met de PO-raad, VO-raad en de VNG een groeifonds aanvraag ingediend voor de verduurzaming van scholen. De gedachte is de middelen in te zetten om slimmer en goedkoper gebouwen te ontwikkelen door meer standaardisatie. We zijn in dialoog met het ministerie om in te spelen op de randvoorwaarden om gebruik te maken van de aanvullende middelen.

### *3. Marktontwikkelingen*

In de afgelopen jaren was er sprake van een schaarste in materiaal en personeel. Dit had tot gevolg dat er beperkte interesse was van aannemers in aanbestedingsprocedures en sterke prijsstijging. Op dit moment zien we een stabilisatie van de prijzen en meer animo van aannemers voor de uitvoering van gemeentelijke vastgoedprojecten, waarschijnlijk mede veroorzaakt door de stagnatie bij private (woningbouw)ontwikkelingen. De spanning op de prijsontwikkeling van lopende projecten is nog merkbaar in de uitvoering van projecten die zijn gegund vóór de intrede van de hoge inflatie, met prijsoverschrijdingen als gevolg.

### *4. Personele schaarste*

De opgaven in het ruimtelijk domein zijn omvangrijk; buitenruimteprojecten, woningbouwopgaven en vernieuwing van het maatschappelijk vastgoed. De interne capaciteit is schaars, met name de capaciteit van projectmanagers en stedenbouwkundigen is overvraagd en bepalend voor het tempo van uitvoering. Het is een opgave om de capaciteit bewust toe te delen aan de afzonderlijke opgaven (buitenruimte, woningbouw, vastgoedontwikkeling) en daarnaast bewust de samenwerking te organiseren van de interne capaciteit en externe stakeholders.

### *5. Afschrijftechniek*

Bij de vaststelling van de RIM is een opdracht geformuleerd om te onderzoeken of een andere manier van afschrijven bij kan dragen aan het verduurzamen van het gebouw. 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 is onderzoek uitgevoerd om vanuit eenzelfde jaarlast (kapitaallast) meer te kunnen investeren in respectievelijk toekomstbestendigheid en de losmaakbaarheid van materialen. De gedachte is om op basis van harde criteria een langere afschrijftermijn of een restwaarde te hanteren indien aangetoond kan worden dat het gebouw langer bruikbaar is of materialen eenvoudig gedemonteerd kunnen worden. Inmiddels is voorwaardelijk besloten de systematiek toe te passen bij de renovatie van Boijmans van Beuningen; dit moet nog worden bekrachtigd op basis van een te ontvangen raadsvoorstel om voor maatschappelijk vastgoed dat toekomstbestendig wordt (her)ontwikkeld een maximale afschrijvingstermijn van 50 jaar te hanteren. Om het structureel toe te passen is een wijziging in de financiële verordening, waarin de afschrijftermijnen zijn vastgelegd, noodzakelijk. De planning is om het komende jaar tot een wijziging van de verordening te komen.

## Bijlage A) Informatie omtrent aantrekken en afstoten maatschappelijk vastgoed

### Verkoopopgave 2023

In de niet-kernportefeuille zitten objecten die de gemeente wil afstoten, omdat ze voor de kerntaken niet meer nodig zijn. Deze objecten komen op een verkooplijst te staan, die door het college wordt vastgesteld. Voordat een object op deze verkooplijst komt, bekijkt de gemeente of het object kan worden ingezet voor een andere portefeuille, een rol kan spelen bij een gebiedsontwikkeling of kan worden gebruikt voor een maatschappelijk initiatief. Kan dat niet, dan wordt het object nog één keer voorgelegd aan de beleidsdirecties. Wanneer geen van de beleidsdirecties het object wenst aan te houden komt het object op de verkooplijst te staan.

In 2023 zijn 33 objecten verkocht en geleverd. In onderstaande tabel is een overzicht gemaakt van de verkooptransacties uit 2023 naar (publiekrechtelijke) bestemming.

<b>Publiekrechtelijke bestemming Vastgoedobject</b>	<b>Aantal</b>
Detailhandel	1
Gemengd	9
Kantoor	1
Maatschappelijk	8
Maatschappelijk, Wonen (2023)	1
Recreatief	1
Tuin	1
Wonen	11
<b>Eindtotaal</b>	<b>33</b>

Met de motie "Extra informatie omtrent aankopen en afstoten maatschappelijk vastgoed" (23bb6341) is verzocht om de gemaakte keuzes, met betrekking tot het afstoten van maatschappelijk vastgoed (2023), toe te lichten en deze motivatie toe te voegen aan de MGVR. In onderstaande tabel is een beknopte toelichting gegeven over de verkoopbeslissing voor objecten met een maatschappelijke en gemengde bestemming, welke in 2023 zijn verkocht.

<b>Adres</b>	<b>Publiekrechtelijke bestemming</b>	<b>Toelichting Vastgoed</b>
EVENAAR 8	Maatschappelijk	Pand is niet geschikt bevonden door beleidsafdelingen voor inzet t.b.v. beleidsdoelen gemeente. Pand is vervolgens verkocht middels een openbare inschrijving.
SCHANS 134	Gemengd	Pand is niet geschikt bevonden door beleidsafdelingen voor inzet t.b.v. beleidsdoelen gemeente. Betreft een sportschool. Pand is verkocht in verhuurde staat.
LANGE HILLEWEG 380	Gemengd	Pand is niet geschikt bevonden door beleidsafdelingen voor inzet t.b.v. beleidsdoelen gemeente. Betreft een leegstaande bedrijfsruimte welke na verkoop wordt ingericht als tandheelkundig centrum.
BURG BOSSTRAAT 46	Maatschappelijk	Pand is niet geschikt bevonden door beleidsafdelingen voor inzet t.b.v. beleidsdoelen. Betreft een leegstaand verzamelgebouw. Pand is verkocht aan Stichting De Fabriek Rotterdam
DE JAGERSTRAAT 42	Gemengd	Pand is niet geschikt bevonden door beleidsafdelingen voor inzet t.b.v. beleidsdoelen.

			Betreft een voormalige (leegstaande) school. Pand is verkocht met transformatieopgave naar wonen.
FRANKENDAAL 64	Maatschappelijk		Pand is niet geschikt bevonden door beleidsafdelingen voor inzet t.b.v. beleidsdoelen gemeente omdat pand reeds was verhuurd aan Zadkine. Allereerst is onderzocht of Zadkine zelf interesse heeft in een mogelijke aankoop. In verband met verhuisplannen heeft Zadkine aangegeven geen interesse te hebben, waarna het pand in verhuurde staat is verkocht.
FRANKENDAAL 70	Maatschappelijk		Pand is niet geschikt bevonden door beleidsafdelingen voor inzet t.b.v. beleidsdoelen gemeente omdat pand reeds was verhuurd aan Zadkine. Allereerst is onderzocht of Zadkine zelf interesse heeft in een mogelijke aankoop. In verband met verhuisplannen heeft Zadkine aangegeven geen interesse te hebben, waarna het pand in verhuurde staat is verkocht.
SOCRATESSTRAAT 359 AB	Maatschappelijk		Pand is niet geschikt bevonden door beleidsafdelingen voor inzet t.b.v. beleidsdoelen gemeente omdat pand reeds was verhuurd aan een buitenschoolse opvang. Pand is vervolgens verkocht aan de BSO.
JAN DE RAADTKADE 31	Maatschappelijk		Pand is niet geschikt bevonden door beleidsafdelingen voor inzet t.b.v. beleidsdoelen gemeente omdat pand reeds was verhuurd aan een maatschappelijke partij. Pand is verkocht in verhuurde staat.
MOERKERKESTRAAT 126	Gemengd		Pand is niet geschikt bevonden door beleidsafdelingen voor inzet t.b.v. beleidsdoelen gemeente. Betreft een verhuurde winkel/bedrijfsruimte. Pand is verkocht in verhuurde staat.
VAN HEUSDESTRAAT 16	Gemengd		Pand is niet geschikt bevonden door beleidsafdelingen voor inzet t.b.v. beleidsdoelen gemeente. Betreft een leegstaande berging.
WATERTORENHWG 180	Gemengd		Pand is niet geschikt bevonden door beleidsafdelingen voor inzet t.b.v. beleidsdoelen gemeente. Pand is vervolgens verkocht middels 'Beste Plan voor de Wijk' principe.
WATERTORENHWG 1	Gemengd		Pand is niet geschikt bevonden door beleidsafdelingen voor inzet t.b.v. beleidsdoelen gemeente. Pand is vervolgens verkocht middels 'Beste Plan voor de Wijk' principe.
WATERTORENHWG 200	Gemengd		Pand is niet geschikt bevonden door beleidsafdelingen voor inzet t.b.v. beleidsdoelen gemeente. Pand is vervolgens verkocht middels 'Beste Plan voor de Wijk' principe.
NIEUWEMEER 101	Maatschappelijk		Pand is niet geschikt bevonden door beleidsafdelingen voor inzet t.b.v. beleidsdoelen gemeente. Het betreft een leegstaand (verouderd) voormalig wijkgebouw met maatschappelijke functie. Pand is verkocht middels openbare inschrijving met inachtneming van de publiekrechtelijke bestemming.

CAMPUSPLEIN 16	Gemengd	Pand werd reeds gehuurd door Zadkine. In huurovereenkomst was koopoptie opgenomen, welke door Zadkine is ingeroepen.
POSWEG 251	Maatschappelijk, Wonen (2023)	Pand is niet geschikt bevonden door beleidsafdelingen voor inzet t.b.v. beleidsdoelen gemeente. Betreft een leegstaand verzamelgebouw. In 2023 is de publiekrechtelijke bestemming gewijzigd naar wonen.
LE FEVRE DE MONTIGNYLAAN 13	Maatschappelijk	Pand is niet geschikt bevonden door beleidsafdelingen voor inzet t.b.v. beleidsdoelen gemeente. Pand is vervolgens verkocht aan aangrenzend eigenaar met oog op (gebieds)ontwikkeling.