



HUISVESTINGSPLAN CONCERNHUISVESTING

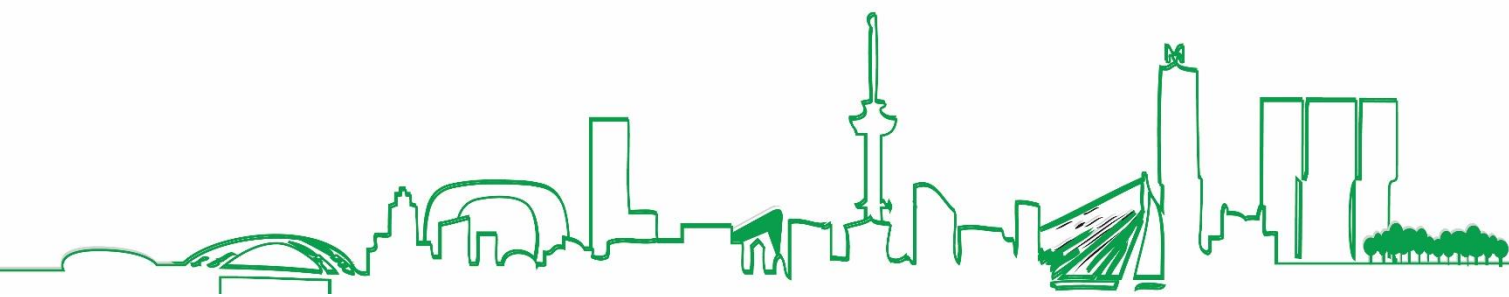
PERIODE
2024 – 2027

MET DOORKIJK
NAAR 2034

Opgesteld door Concernhuisvesting,
In samenwerking met SO Vastgoed en M&C

10 september 2024

Versie 4.0



Samenvatting

Dit Integraal huisvestingsplan (IHP) voor de vastgoedportefeuille Concernhuisvesting is een coproductie van Concernhuisvesting (CHV, team Huisvesting), SO Vastgoed (SO-VG) en Middelen & Control. Het geeft inzicht in de huisvestingsopgaven, zowel vanuit het perspectief van SO-VG (als eigenaar / verhuurder) als vanuit CHV (als huurder / afnemer namens de gebruikers). Dit is het tweede IHP en beslaat de periode 2024-2027, met een doorkijk naar 2034.

De CHV-portefeuille bestaat uit:

Hoofdcategorie	Aantal locaties	Totale m2 BVO	Kostendekkende huur	kosten / m2 BVO
Kantoor en/of publiekslocaties	39	208.800	€ 37.633.100	€ 180
Uitvoeringslocaties, met en zonder kantoorruimte (voornamelijk van SB en W&I/RI), opslag en terreinen	45	244.200	€ 10.613.300	€ 43
Wijklocaties (stadsmariniers, wijkhubs, wijkteams MO e.d.)	58	8.200	€ 2.005.400	€ 245
Overige locaties	5	600	€ 222.400	€ 371
TOTAAL ALLE LOCATIES	147	461.800	€ 50.474.200	€ 109

* m2 en KDH, peildatum 1 september 2024

* Hierbij is al rekening gehouden met de huuropzeggingen van Librijestee en Schiedamsedijk, 2 grote kantoorlocaties.

	Aantal locaties	Totale m2 BVO*	Kostendekkende huur	kosten / m2 BVO
Eigendomslocaties	44	319.900	€ 19.478.050	€ 61
Huur van eigendom	5	950	€ 312.900	€ 329
Inhuur locaties	98	140.950	€ 30.683.250	€ 218
TOTAAL ALLE LOCATIES	147	461.800	€ 50.474.200	€ 109

In totaal gaat het dus om 462.000 m2 bruto vloeroppervlak (gebouwen en enkele terreinen). Uitvoeringslocaties zijn met en zonder kantoorruimte, voornamelijk van Stadsbeheer en W&I / Rotterdam Inclusief. Deze locaties zijn allemaal opgenomen in de Collectieve huurovereenkomst (Vastgoed verhuurt aan CHV).

Investerings- en kapitaalslasten

De komende jaren wordt flink geïnvesteerd in vervanging en/of uitbreiding van bestaande locaties. De financiering is als volgt:

Vanuit de Rotterdamse investeringsmotor, de RIM:

- Vervangingsinvesteringen SO-VG (40 jaar afschrijving)
- Vervangingsinvestering SO-VG – verduurzaming / levensduurverlengend (20 jaar afschrijving)
- Vervangingsinvesteringen CHV tgv vervangingsprojecten resp. kwaliteitsverbetering/levensduurverlening (inbouwpakket en inrichting, 10 / 15 jaar afschrijving [20 jaar monument]).

Vanuit bijdragen van het desbetreffend cluster, voornamelijk SB en W&I:

- Uitbreidings- of vernieuwingsinvesteringen SO-VG
- Uitbreidings- of vernieuwingsinvesteringen CHV

In de twee volgende overzichten zijn de investeringen (en bijbehorende kapitaalslasten) voor de periode 2024-2033 resp. 2024-2027 opgenomen. De bedragen zijn geïndexeerd.

In totaal wordt in de CHV-portefeuille de komende 10 jaar € 370 mln geïnvesteerd. Daarvan is € 367 mln ter vervanging van bestaande locaties.



Investerings periode 2024 - 2033	bedragen *€ 1000										
Standen 31-08-2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	TOTALEN 2024-2033
Vervangings Investerings SO-VG	16.700	50.890	26.167	0	31.938	3.296	75.010	0	0	0	204.001
20 jaars aanpak Investerings SO-VG	500	9.477	12.045	8.147	0	0	0	0	0	0	30.169
Totaal vervangingsinvestering SO-VG	17.200	60.367	38.212	8.147	31.938	3.296	75.010	0	0	0	234.170
Kapitaallasten	25	620	3.049	4.742	5.241	5.359	5.479	8.221	8.221	8.221	49.179
Totaal vervangingsinvesteringen CHV Inventaris / inbouwpakket	10.825	29.655	11.708	3.809	16.140	6.262	18.920	6.275	6.394	6.515	116.503
Kapitaallasten	-	1.055	4.157	5.417	5.750	6.850	7.289	8.762	8.534	8.380	56.195
Totaal vervangingsinvesteringen	28.025	90.022	49.919	11.956	48.078	9.559	93.931	6.275	6.394	6.515	350.673
Uitbreidings Investerings SO-VG	9.060	1.932	4.569	0	5.000	0	0	0	0	0	20.561
Kapitaallasten	-	331	402	569	569	569	569	569	569	569	4.715
Uitbreidings Investerings CHV Inventaris / inbouwpakket	200	710	600	0	1.000	0	0	0	0	0	2.510
Kapitaallasten	-	34	116	166	163	160	157	155	152	77	1.180
Totaal uitbreidingsinvesteringen	9.260	2.642	5.169	0	6.000	0	0	0	0	0	23.071
Totaal investeringen	37.285	92.663	55.088	11.956	54.078	9.559	93.931	6.275	6.394	6.515	373.744
Totaal Kapitaallasten	25	2.041	7.724	10.894	11.723	12.938	13.495	17.706	17.476	17.247	111.269

In de periode 2028 en verder is een paar grote vervangingsopgaven opgenomen, namelijk het Station op Zuid voor W&I/Rotterdam Inclusief en Kleinpolderplein (2 gebouwen) voor SB/Vervoer & Materieel.

Investerings periode 2024 - 2027	bedragen *€ 1000				
Standen 31-08-2024	2024	2025	2026	2027	TOTALEN 2024-2027
Vervangings Investerings SO-VG	16.700	50.890	26.167	0	93.757
20 jaars aanpak Investerings SO-VG	500	9.477	12.045	8.147	30.169
Totaal vervangingsinvestering SO-VG	17.200	60.367	38.212	8.147	123.926
Kapitaallasten	25	620	3.049	4.742	8.437
Totaal vervangingsinvesteringen CHV Inventaris / inbouwpakket	10.825	29.655	11.708	3.809	55.996
Kapitaallasten	-	1.055	4.157	5.417	10.629
Totaal vervangingsinvesteringen	28.025	90.022	49.919	11.956	179.922
Uitbreidings Investerings SO-VG	9.060	1.932	4.569	0	15.561
Kapitaallasten	-	331	402	569	1.302
Uitbreidings Investerings CHV Inventaris / inbouwpakket	200	710	600	0	1.510
Kapitaallasten	-	34	116	166	316
Totaal uitbreidingsinvesteringen	9.260	2.642	5.169	0	17.071
Totaal investeringen	37.285	92.663	55.088	11.956	196.993
Totaal Kapitaallasten	25	2.041	7.724	10.894	20.684

Voor de eerste 4 jaar gaat het om in totaal € 197 mln, waarvan € 180 mln aan vervangingsinvesteringen. Een aantal grote projecten, zoals herontwikkeling Nieuw Kralingen, is al gestart in 2020. Deze hebben een doorlooptijd tot medio 2026.

In het volgende schema is per categorie weergegeven hoeveel geïnvesteerd wordt in deze IHP-periode. Het merendeel betreft locaties van Stadsbeheer.

categorie	aantal locaties	TOTALEN 2024-2027					TOTAAL € x1.000
		Vervanging SO-VG	20 jr aanpak SO-VG	Vervanging CHV	Uitbreiding SO-VG	Uitbreiding CHV	
Uitvoeringslocaties	15	89.082	12.044	32.366	15.601	1.510	150.603
Kantoor/Publiekslocaties	6	2.548	18.771	18.099			39.418
Wijklocaties	1	1.529					1.529
nnbt			212	5.231			5.443
	22	93.159	31.027	55.696	15.601	1.510	196.993

Benodigd krediet

Kredieten periode 2024 - 2027	bedragen * € 1.000		
	Beschikbaar Krediet	Benodigd krediet projecten startend t/m 2027	Bijstelling 2024
vangingsinvesteringen SO-VG	70.278	122.461	52.183
aars aanpak SO-VG	0	30.169	30.169
Totaal vervangingsinvestering SO-VG	70.278	152.630	82.352
Totaal vervangingsinvesteringen CHV Inventaris / inbouwpakket	28.631	62.648	34.017
Totaal vervangingssinvesteringen	98.909	215.278	116.369
reidingsinvesteringen SO-VG	9.060	20.561	11.501
Uitbreidingsinvesteringen CHV Inventaris / inbouwpakket	0	2.510	2.510
Totaal uitbreidingsinvesteringen	9.060	23.071	14.011
Totaal investeringen	107.969	238.348	130.379

In het overzicht is aangegeven hoeveel krediet nodig is voor de komende 4 jaar. De bijstelling bedraagt ruim € 130 mln, waarvan € 116 mln voor vervangingsinvesteringen. Deze worden gefinancierd vanuit de RIM. Voor de oplettende lezer: de bedragen wijken soms iets af ten opzichte van het vorige overzicht. Reden is dat krediet wordt aangevraagd voor projecten die weliswaar in deze IHP-periode (t/m 2027) starten, maar doorlopen in 2028 en verder.

Jaarlijkse kosten

Naast alle investeringen hebben we nog te maken met de jaarlijkse (exploitatie)kosten; deze kunnen niet geactiveerd worden. Het gaat daarbij om voorbereidingskosten IHP, stijging van de zakelijke lasten (verzekeringen, belastingen ed) en frictiekosten. Deze kosten zijn opgenomen in de begroting van CHV. Voor de periode 2024 – 2027 zijn de voorbereidingskosten geraamd op € 1,35 mln.

De stijging van de zakelijke lasten als gevolg van 'in waarde toegenomen' gebouwen bedraagt in deze periode in totaal € 1,18 mln.

De frictiekosten bedragen in deze vier jaar in totaal circa € 3,8 mln voor CHV.

Jaarlijkse kosten (*1.000)	2024	2025	2026	2027
benodigd niet activeerbare voorbereidngskosten (0,5% van stiko per project resp. inschatting CHV)	€ 450	€ 300	€ 300	€ 300
14% opslag zakelijke lasten	€ 4	€ 87	€ 427	€ 664
frictiekosten CHV	€ 800	€ 1.200	€ 1.000	€ 800
Totaal jaarlijkse kosten	€ 1.254	€ 1.587	€ 1.727	€ 1.764

INHOUD

1. Algemene inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Relatie met gebiedsontwikkelingen.....	4
1.3 Uitbreiding in IHP	5
1.4 Koppelkansen	6
1.5 IHP Horizon, kaders en scope	6
1.7 Toegankelijkheid	7
1.8 Duurzaamheid	7
2. Financiële toelichting.....	10
2.1 Algemeen.....	10
2.2 Investerings.....	10
2.3 Benodigd krediet.....	11
2.4 Dekking van de investeringen	12
2.5 Jaarlijkse kosten.....	14
3 Huisvestingsportefeuille CHV	16
3.1 Inleiding.....	16
3.2 Categorieën huisvesting CHV	16
3.3 Totaaloverzicht huisvestingsportefeuille CHV.....	17
3.4 Huisvestingsopgaven CHV	18
3.5 SO-VG verduurzaming & levensduurverlengende aanpassingen.....	20
3.6 CHV – kwaliteitsverbetering en levensduurverlenging.....	20
4. Risico overzicht	21
Bijlagen.....	22
Bijlage 1. overzichten CHV-locaties	23
Bijlage 2 Ontwikkelingen en projecten.....	27
Uitvoeringslocaties	27
Kantoren, publieks- en wijklocaties.....	30
Bijlage 3. SO-VG – 20-jaars aanpak.....	32
Bijlage 4. CHV – kwaliteitsverbetering en levensduurverlenging	33

1. ALGEMENE INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Voor u ligt het Integrale Huisvestingsplan (IHP) voor Concernhuisvesting (CHV). Het IHP is een programma voor renovatie en vervanging van bestaand gemeentelijk vastgoed, inclusief de benodigde middelen en de gemeentelijke dekking daarvoor. Daarmee wordt geborgd dat de kwaliteit van onze panden op orde blijft en dat ze gebruikt kunnen worden voor het doel waarvoor ze dienen. Immers vastgoed alleen is niet het doel: het gaat bij Vastgoed van CHV er vooral om dat Rotterdammers terecht kunnen in de publiekslocaties, de wijkhubs en milieuparken en dat medewerkers en bestuur van de gemeente een goede werkomgeving hebben.

Het IHP moet ervoor zorgen dat de gemeentelijke accommodaties blijven voldoen aan de huidige en veranderende gebruikerseisen en aan de nieuwe eisen van duurzaamheid. Dat gemeentelijke accommodaties, die het einde van hun levensduur hebben bereikt maar wel nodig blijven, vervangen of grootschalig gerenoveerd kunnen worden, dat de bestaande capaciteit van de gemeentelijke accommodaties behouden blijft (voor zover dat nodig en gewenst is) en dat de benodigde middelen voor de uitvoering van dit programma in de meerjarenraming van de gemeentebegroting worden opgenomen.

CHV-specifiek

Het doel van een IHP plan CHV is drieledig:

1. *het op peil houden* van huisvesting die past en voldoet;
2. *het op peil krijgen van* huisvesting die niet meer past of voldoet
3. *het verankeren van* ontwikkelingen in de organisatie in de huisvestingsportefeuille.

Verdichting van de stad, verdergaande digitalisering, 24 / 7 bereikbaar en beschikbaar zijn, verduurzaming en circulariteit, bewonersparticipatie, meer informatie- en opgavengestuurd werken, dichterbij de Rotterdammer, het zijn allemaal ontwikkelingen die in meer of mindere mate effect hebben op de gemeentelijke organisatie. En daarmee ook op de benodigde huisvesting.

Dergelijke ontwikkelingen vragen vaak ook om een ander type huisvesting. Het gaat niet meer alleen om het vervangen of renoveren van bijvoorbeeld een standaard milieupark, de wens is eerder een volledig circulair milieupark met upcycle mall.

Het huisvestingsplan CHV beoogt de voorspelbaarheid van benodigde investeringen in Concernhuisvesting op een overzichtelijke en transparante manier te vergroten. Het helpt de huisvestingsvraagstukken systematisch en planmatig op te lossen met een financiële planning afgezet in de tijd. Complicerende factor hierbij is dat er meerdere financieringsstromen zijn. Er zijn vervangings- en uitbreidingsinvesteringen, zowel vanuit SO-Vastgoed (het eigenarendeel) als vanuit CHV (het zgn. inbouwpakket). Voor de uitbreidingsinvesteringen zal medefinanciering vanuit het desbetreffende cluster nodig zijn. Ook is er onderscheid in totale renovatie en nieuwbouw of meerjarenonderhoud. Bij alle investeringen moet dit onderscheid, inclusief de verschillende afschrijvingstermijnen, in beeld gebracht worden.

1.2 RELATIE MET GEBIEDSONTWIKKELINGEN

De stad groeit en voor een goede groei is het noodzakelijk dat onze maatschappelijke voorzieningen daarin mee blijven groeien. Dit uitgangspunt is verankerd in 'De veranderstad', de Rotterdame omgevingsvisie. De Referentiewaarden Maatschappelijke Voorzieningen vormen de basis om te bepalen welke maatschappelijke voorzieningen nodig zijn, gegeven het aantal woningen in een gebiedsontwikkeling. We passen de referentiewaarden toe bij gebiedsontwikkelingen vanaf 500 woningen.

Met de uitkomsten van de doorrekening als start maken we vervolgens een voorzieningenprogramma dat onder andere rekening houdt met:

- De invulling van het woningprogramma, voor gezinnen, eenpersoonshuishoudens, ouderen;
- Bevolkingssamenstelling en kenmerken in direct aangrenzende wijken en de mate waarin de al aanwezige voorzieningen aansluiten bij de vraag;
- zijn er bestaande maatschappelijke voorzieningen in de directe omgeving waar overmaat is of die de groei kunnen opvangen doordat ze binnen afzienbare tijd uitgebreid (kunnen) worden;
- wordt de verwachte behoefte opgevangen in (niet buurt- of wijkgebonden) voorzieningen elders in de stad.

Na realisatie van de voorziening bij een gebiedsontwikkeling, wordt deze opgenomen in de lijst met objecten in ons bezit en zal die te zijner tijd weer in een IHP opgenomen worden als vervanging of renovatie nodig is.

De algemene lijn is dat voor nieuwe, extra voorzieningen de gebiedsontwikkeling leidend is om de noodzaak en behoefte te bepalen. Het blijft echter altijd maatwerk. In enkele gevallen kan een gebiedsontwikkeling in de buurt van een bestaande voorziening ertoe leiden dat deze voorziening eerder dan voorzien aangepakt moet worden voor uitbreiding of vervanging. In het voorliggende IHP is gekeken welke gebiedsontwikkelingen concreet genoeg zijn om rekening mee te houden. Bij het betreffende object is dit aangegeven. Het IHP gaat dan niet alleen over de vervangingsopgave maar houdt in deze gevallen ook rekening met noodzakelijke uitbreiding.

Op het moment dat de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed onderdeel van een gebiedsontwikkeling is, vindt er een verrekening plaats. In de Grex worden de boekwaarde van de bestaande objecten opgenomen en wordt voor de maatschappelijke grondprijs bouwrijpe grond ter beschikking gesteld. De nieuwe opstallen worden ontwikkeld en bekostigd vanuit de vervangingsinvesteringsmiddelen (RIM cilinder 5) die ter beschikking worden gesteld aan de beleidsafdeling (CHV).

CHV-specifiek

Als gevolg van gebiedsontwikkelingen moeten vaak uitvoeringslocaties (met name van Stadsbeheer) wijken voor andere stedelijke voorzieningen. Dit levert een spanningsveld op, omdat Stadsbeheer ook gehuisvest moet zijn in de nabijheid van de woonwijken en het centrum.

Een aantal grote ontwikkelingen is mede een gevolg van gebiedsontwikkelingen. Denk aan Nieuw-Kralingen (verplaatsing Ir. Kosterlaan naar Melanchtonweg / Fair Oaksbaan / Bovendijk), Feyenoord-City (verplaatsing functies Laagjesweg naar Bolnesserkade [Beverwaard]). Onlangs is daar de verplaatsing van (een deel van) de functies aan de Koperstraat naar de Lucie Vuylsteckeweg bijgekomen.

Deze ontwikkelingen zijn in dit IHP opgenomen. Er is nadere afstemming nodig met betrokken partijen over aanpak en financiering.

1.3 UITBREIDING IN IHP

Gebiedsontwikkelingen kunnen dus aanleiding zijn om uitbreidingsopgave op te nemen. Voor zowel vervanging als voor uitbreiding geven we de dekking aan:

- bij vervanging is dat de RIM voor zover niet al door bestaande huurinkomsten gedekt;
- bij nieuw (uitbreiding) is dat de investeringsruimte voor de Groei van de Stad als er nog geen dekking is voorzien; via de eigen begroting (door omzetting van inhuur naar eigen bezit bijvoorbeeld) òf via eigen budgetten al dan niet via externe partijen (zoals bij zorg met contracten met zorgaanbieders die de huur vergoeden). Bij CHV gaat het voornamelijk om bijdragen van het desbetreffend cluster, meestal SB en W&I.

Als er sprake is van een onrendabele top en er is geld beschikbaar (bijvoorbeeld eenmalig geld of bijdragen van derden), dan is de afspraak dat dit via de RIM gaat lopen en dus daarmee in de dekking van de 40-jarige kapitaallasten wordt voorzien.

CHV-specifiek

Veel CHV-projecten zijn een combinatie van vervanging resp. uitbreiding. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de bouw van een wintersteunpunt voor Rotterdam-Zuid. De huidige, zwaar gedateerde zoutloods aan de Laagjesweg moet wijken voor de gebiedsontwikkeling van Feyenoord-City. Bij de verplaatsing wordt meteen de omslag naar een volledig geoutilleerd wintersteunpunt gemaakt.

1.4 KOPPELKANSSEN

Het voorliggende IHP is per beleidsdomein opgesteld. Bekeken is of er objecten in de directe omgeving zijn die ofwel in een ander IHP al benoemd staan of waarvan verwacht wordt dat ze binnen afzienbare tijd aangepakt moeten worden.

Als dit zo is, dan ontstaan er mogelijkheden om plannen aan elkaar te koppelen. Dat kan betekenen dat een object eerder of juist later aan de beurt is dan gepland omdat het verstandig is dit tegelijk met het object in de omgeving aan te pakken. Binnen de systematiek van de RIM is daar ook de ruimte voor.

In het voorliggende IHP is benoemd waar deze zogenaamde koppelkansen zich voordoen en met welk ander beleidsdomein. Bij deze koppelkansen bekijken we de opgave in een breder perspectief en zoeken afstemming en mogelijkheden met aanpalende beleidsterreinen en investeringsmogelijkheden. Een koppelkans moet leiden tot een meervoudig gebruik van een gebouw met een duidelijke meerwaarde voor de omgeving.

CHV-specifiek

Voor CHV zien we vooral koppelkansen op het gebied van wijklocaties (bijv. combinatie van een zgn. wijkhub of publiekslocatie met een Huis van de Wijk). Andere mogelijkheden zijn: Station op Zuid, een ontwikkeling van Rotterdam Inclusief; het depot van de Archeologische Dienst (Stadsbeheer) bundelen met een nieuwe ontwikkeling van een depot in de Cultuurportefeuille.

1.5 IHP HORIZON, KADERS EN SCOPE

Het voorliggende IHP heeft een looptijd van 4 jaar. De projecten die binnen deze periode worden opgepakt zijn specifiek benoemd. Tegelijkertijd wordt er een doorkijk gegeven voor de jaren erna met projecten waarvan verwacht wordt dat ze binnen 10 jaar gaan starten. De projecten in de doorkijk zijn financieel minder gedetailleerd doorgerekend.

CHV huurt van SO-VG gebouwen en terreinen voor de medewerkers van de Gemeente Rotterdam. Hiervoor is een collectieve huurovereenkomst gesloten. Daarnaast zijn er locaties waar medewerkers gebruik van maken, die *niet* zijn opgenomen in de collectieve huurovereenkomst. Te denken valt aan Huizen van de Wijk, brugwachtershuisjes of werkplekken bij ketenpartners (zoals woningcorporaties). Soms worden hier alleen diensten van CHV afgenomen, zoals automatenbeheer of schoonmaak; daarvoor is dan een dienstverlenings-overeenkomst met het desbetreffende cluster opgesteld. In dit huisvestingsplan worden alleen de locaties benoemd, die zijn opgenomen in de collectieve huurovereenkomst.

Bij het opstellen van een strategisch huisvestingsplan zijn de huisvestingvraag van en de ontwikkelingen bij de clusters leidend. Denk daarbij aan groei of krimp, verschuiving naar centraal naar decentraal werken in de stad of de overkomst van extra taken vanuit het Rijk. De huisvestingsvraag is niet verder uitgewerkt in dit IHP. In het IHP is alleen de vertaalslag naar en het effect op de vastgoedportefeuille van CHV meegenomen.

Niet meegenomen zijn de zgn. gebruikersinvesteringen, zoals de zaagmachine bij W&I, bruggen bij SB of koelkasten bij GGD. Deze zullen door het desbetreffende cluster zelf moeten worden begroot en voorzien van dekking.

Investeringen kunnen leiden tot hogere of lagere beheer- en exploitatielasten. Exploitatielasten zoals energie worden in deze versie van het huisvestingsplan buiten beschouwing gelaten. De zogenaamde frictiekosten (zie aparte paragraaf) zijn wel berekend en verwerkt in de meerjaren- (exploitatie)begroting van CHV.

1.7 TOEGANKELIJKHEID

In 2021 heeft de gemeenteraad besloten dat bij alle nieuwbouwprojecten, behalve bij onderwijs, een eis tot ITS-totaal certificering meegenomen wordt in het programma van eisen. ITS staat voor Integraal Toegankelijkheid Standaard. De ITS is ontwikkeld en wordt onderhouden door PBTconsult BV en wordt door Ieder(in), als initiatiefnemer en eigenaar van het ITS Keurmerk, gezien als de minimale eis voor het verkrijgen van het ITS Keurmerk.

Bij renovatie en restauratie is certificering niet verplicht, maar moet er wel worden gestreefd naar het zo toegankelijk mogelijk maken van het gebouw.

De gemeente vindt het belangrijk dat alle gebruikers met een beperking ook het gevoel hebben dat zij gelijkwaardig mee kunnen doen. Dit vraagt bij iedereen die werkt aan de vervangingsopgaven om bewustzijn bij dit onderwerp en om een grote mate van inclusief ontwerpen. Naast professionele adviseurs op het gebied van toegankelijkheid is het betrekken van ervaringsdeskundigen in het ontwerpproces daarom aan te raden. Dit kan via 010Toegankelijk.

Op dit moment is er een concept NEN norm opgesteld door de normcommissie. Deze norm 9120 moet duidelijke en praktische informatie verschaffen aan alle betrokken partijen in de bouw over hoe je een integraal toegankelijk gebouw ontwerpt. De NEN 9120 is bedoeld voor nieuwbouw voor zowel woningen als publieke gebouwen en in laatstgenoemde voor zowel de publieke als niet-publieke ruimtes. Uitzonderingen zijn zorggebouwen – waar de eisen heel specifiek kunnen zijn – en cellen in gevangenissen. De volgende stap in de ontwikkeling van de norm is het geschikt maken voor bestaande bouw.

Naar verwachting wordt de norm nog in 2024 vastgesteld. Zodra deze is vastgesteld zullen voor alle opgaven waarvan het programma van eisen nog niet is vastgesteld de eis tot certificering vervangen worden door het toepassen van de norm.

1.8 DUURZAAMHEID

De stadsbrede gemeentelijke klimaatdoelstellingen, vastgelegd in het Klimaat Actieplan Rotterdam (KAR) zijn:

- **Collegedoel:** vermindering CO₂-uitstoot van 25% in 2025.
- **Eerste doel:** vermindering CO₂-uitstoot van 55% in 2030. Dit doel halen we, doordat ongeveer een kwart van het gemeentelijke vastgoed de komende jaren wordt vervangen en dat zijn vooral gebouwen met een slecht energielabel. Een belangrijke kanttekening; deze nieuwe en vernieuwde gebouwen zijn nog niet energieneutraal. Dat is wel de doelstelling voor 2050.
- **Tweede doel:** vermindering CO₂-uitstoot van 100% in 2050. Dit is nu niet haalbaar, omdat er nu alleen geld is voor regulier onderhoud, renovatie en nieuwbouw conform de actuele wet- en regelgeving met een kleine duurzame plus (BREEAM-NL Good of GPR 7,5).

Het Rotterdams Duurzaamheidskompas (Duurzaamheidskompas (duurzaam010.nl)) is overkoepelend voor al het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam. Hierin geven we de richting aan hoe we de komende jaren werken aan een duurzame stad. Duurzaamheid is grofweg met vier thema's te omschrijven: energietransitie, circulaire economie, klimaatbestendige stad en gezonde leefomgeving. Deze thema's hebben invloed op elkaar en kunnen dus ook niet los van elkaar worden gezien.

Rotterdam heeft specifiek voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille de ambitie richting 2050 stapsgewijs te verduurzamen richting energieneutraal, klimaat adaptief, natuur inclusief en circulair. Rotterdam streeft naar energiezuinige, gezonde en toekomstbestendige gebouwen. Maatregelen voor een gezond binnenmilieu, een efficiënt energieconcept met zoveel mogelijk duurzame bronnen en het verantwoord omgaan met (bouw-)materialen worden bij voorkeur integraal meegenomen in het ontwerp van het gebouw. Het gebouw sluit aan op de omgeving en adresseert klimaatuitdagingen van de wijk en stad. Vanuit de Kadernota vastgoed geldt hierbij een minimumeis van GPR 7,5 of BREEAM-NL Good. Duurzaam bouwen is dan ook integraal onderdeel van iedere ontwerp-opgave.

Energietransitie

In 2050 hebben we een klimaatneutraal energiesysteem. Onze energievoorziening is schoon, slim, resilient en rechtvaardig. Nieuwe gebouwen zijn verplicht aardgasvrij (minimaal BENG) en bij renovatie onderzoeken we de mogelijkheden om hetzelfde te doen. Dit is nog niet het vereiste eindniveau voor 2050. Alle gebouwen die we nu aanpakken behoren in 2050 ook nog tot de gemeentelijke vastgoedportefeuille en moeten voor die tijd dus nogmaals worden verbeterd als we nu geen stapje extra doen. Middels de total cost of ownership (TCO) benadering onderzoeken we of deze extra investering zich via een gunstiger exploitatie laat terugbetalen.

Circulair bouwen

Het doel van circulair bouwen is om de milieu-impact van materialen en producten te verlagen door het voorkomen en het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen, het verlengen van de levensduur van producten en het toepassen van materialen met een lage milieu-voetafdruk, waaronder hoogwaardig hergebruikte materialen en hernieuwbare materialen.

Als sloop niet te voorkomen is dan is het belangrijk om dit op slimme en circulaire wijze te doen. Werk bij voorkeur met architecten die bij nieuwe ontwikkelingen met een circulaire strategie kunnen ontwerpen met als doel een flexibel en toekomstbestendig gebouw te realiseren. Ontwerp, renoveer en bouw hierbij zoveel mogelijk adaptief. De ontwikkeling moet multifunctioneel, aanpasbaar en veranderbaar zijn voor verschillende gebruiksscenario's gedurende het gebruik. Op deze manier zijn functieveranderingen zonder ingrijpende verbouwingen mogelijk.

Klimaatadaptatie

De huidige generaties ervaren nu al de effecten van klimaatverandering en extreem weer. Dit uit zich bijvoorbeeld in wateroverlast en hittestress. In de IHP-projecten kunnen hiertegen maatregelen worden genomen waar ook de directe omgeving van een gebouw van kan profiteren. Om extreme neerslag het hoofd te bieden wordt als uitgangspunt gehanteerd dat tenminste 50mm van al het hemelwater binnen het plangebied opgevangen en vastgehouden dient te worden. Het Programmakader Rotterdams WeerWoord 2030 biedt hiervoor handvatten.

Door subsidies voor klimaatmaatregelen, waaronder groene daken en opslagcapaciteit van hemelwater te verwerken in een pakket met heldere voorwaarden, kan hier direct bij aanvang van projecten mee aan de slag worden gegaan.

Gezonde leefomgeving

Voor een aantrekkelijke, leefbare en gezonde stad is onder andere schone lucht en een aangenaam akoestisch klimaat essentieel. Voor nieuwe gebouwen geldt ook dat ze natuurinclusief zouden moeten worden ontworpen en er altijd ecologisch advies wordt ingewonnen. Natuurinclusief bouwen is rekening houden met fauna en flora bij de inrichting van de stad en ontwikkeling van gebouwen. Het principe van natuurinclusief bouwen is een ambitie om de bebouwde omgeving met daarbij ook de (groene) buitenruimte samen te ontwerpen als één geheel. Het stimuleren van langzaam verkeer (fiets, voetganger), het beperken van gemotoriseerd verkeer is van belang. Bij de inrichting van de openbare ruimte moet rekening worden gehouden met geluidbeleving.

Afweegkader duurzaamheid bij nieuwbouw en renovatie

Omdat niet ieder project een investeringsbudget heeft voor iconische maatregelen zoals bij de centrale bibliotheek en de bekende Rotterdamse musea, is het van belang om realistische maar ambitieuze prestaties vast te stellen die van de betrokken ketenpartners in het bouwproces net dat stapje extra vragen.

Met dit doel is het duurzaam afweegkader ontwikkeld. Het duurzaam afweegkader zorgt voor advies ten aanzien van het relevante duurzaamheidsbeleid, locatiespecifieke uitdagingen (hittestress, waterberging e.d.) en suggesties voor kansrijke specifieke projectambities. Tevens worden op basis van de concrete uitgangspunten sterke en zwakke punten benoemd bij de bovengenoemde thema's. De focus ligt hierbij niet alleen op de ontwikkeling zelf, maar wordt ook gekeken in hoeverre dit kan bijdragen aan een opgave op grotere schaal (gebiedsniveau). Het duurzaam ontwikkeladvies vormt een bijlage van de opdrachtbrief naar PMB.

Omdat er binnen nieuwe ontwikkelingen geen toegewijde financiering voor extra (bovenwettelijke) duurzaamheidsambitie wordt verstrekt, wordt de focus gelegd op de wettelijke basis en vooral aandachtspunten aangedragen die per thema relevant zijn (bijvoorbeeld hittestress, waterberging).

Nader onderzoek alternatieve afschrijftechniek

Vanuit de bestuursopdracht 'Borging investeringsruimte vervanging, renovatie of restauratie huidige bezittingen' loopt een opdracht om te onderzoeken hoe een alternatieve afschrijftechniek bij kan dragen aan een circulaire bouwwijze. De verwachting is dat eind 2024 dit onderzoek tot besluitvorming leidt, zodat zonder aanvullende verhoging van de kostendekkende huur (KDH) maatregelen mogelijk zijn om demontabel en toekomstbestendiger (doordat het gebouw aanpasbaar is of langer meegaat) te bouwen.

Ook wordt gekeken naar alternatieve financieringsbronnen, zowel intern als extern.

CHV-specifiek

Voor de vastgoedportefeuille van CHV streven we zoveel mogelijk naar energieneutraal (dus verder dan BENG) en circulair bouwen en renoveren.

In afstemming tussen Vastgoed en CHV is ook een lijst van locaties opgesteld die verder verduurzaamd kunnen worden en/of waar maatregelen getroffen kunnen worden om de levensduur te verlengen. De afschrijvingsperiode voor deze maatregelen is niet 40 jaar (gebruikelijk voor totale renovatie e/o nieuwbouw) maar 20 jaar.

Emissieloos vervoer en materieel

Vooraf bij het cluster Stadsbeheer is het onderwerp emissieloos vervoer en materieel belangrijk. De ambitie van dit College en ook het cluster Stadsbeheer zelf is dat in 2030 al het vervoer en materieel emissieloos is. Daarbij wordt vooral gedacht aan elektrisch vervoer en materieel en – in onderzoek – waterstof aangedreven vervoer. Dit vraagt totaal andere laadvoorzieningen dan tot nu toe beschikbaar of bedacht zijn. Met name voor de uitvoeringslocaties van Inzameling, de Wijkreinigingsteams en Vervoer & M materieel zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

Bij een aantal grote uitvoeringslocaties worden momenteel aanvullende laadvoorzieningen gemaakt.

2. FINANCIËLE TOELICHTING

2.1 ALGEMEEN

Dit hoofdstuk geeft een algemene financiële toelichting op de benodigde investeringen en de dekking ervan. Vervolgens specifiek voor Concernhuisvesting (CHV) een financieel meerjarig inzicht en overzicht van de budgetten.

Anders dan bij andere integrale huisvestingsplannen worden ook de 'eigen' CHV-opgaven (het zgn. inbouwpakket – 'huurders'-zaken) meegenomen. Dit is waardevol, omdat de aanvragen voor SO-VG en CHV vaak onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Bij vernieuwing is dekking vanuit het desbetreffende cluster nodig.

Het onderscheid tussen vervanging en vernieuwing is relevant, niet zozeer voor de meerjaren-exploitatiebegroting, maar wel voor de investeringsaanvragen. Bij vervanging kan de claim voor SO-VG en voor CHV meegaan in de financiering via de Rotterdamse Investeringsmotor (RIM). In paragraaf 2.4 meer hierover.

Zoals bij de scope benoemd, worden facilitaire (exploitatie)kosten, energie en verzekeringen buiten beschouwing gelaten.

Frictiekosten (bijv. tijdelijke huisvesting en verhuiskosten, versnelde afschrijving kapitaalslasten en wederopleveringskosten) en voorbereidingskosten bij projecten worden – al dan niet indicatief – meegenomen in de meerjaren (exploitatie)begroting van CHV. Zie hiervoor paragraaf 2.5.

2.2 INVESTERINGEN

Er zijn 5 verschillende typen investeringen onderscheiden:

- a. *Vervangingsinvesteringen SO-VG – vervangingsprojecten grootschalige renovatie en nieuwbouw (40 jaar afschrijving)*
- b. *Vervangingsinvesteringen SO-VG – projecten in het kader van verduurzaming, levensduurverlenging, kwaliteits- en functionele verbetering (20 jaar afschrijving)*
- c. *Vervangingsinvesteringen BCO-CHV – vervangingsprojecten resp. projecten in het kader van kwaliteitsverbetering en/of levensduurverlenging (inbouwpakket en inrichting, 10 / 15 jaar afschrijving [20 jaar monument])*
- d. *Uitbreidings- of vernieuwingsinvesteringen SO-VG (40 jaar afschrijving)*
- e. *Uitbreidings- of vernieuwingsinvesteringen BCO-CHV (10 / 15 / 20 jaar afschrijving)*

De onderdelen a, b en c worden – zoals in de vorige paragraaf al opgemerkt - meegenomen in het Integraal huisvestingsplan Rotterdam 2024-2033.

D en e zijn vaak het gevolg van gebiedsontwikkelingen en/of wensen vanuit het desbetreffende cluster. Het cluster zal in dat laatste geval mede moeten zorgen voor financiële dekking van de opgave.

In de volgende twee overzichten zijn de benodigde investeringen weergegeven voor de periode 2024-2027 en de periode tot en met 2033. Zij geven meerjarig het benodigde investeringsbudget weer voor de vervangingsinvesteringen en investeringen voor vernieuwing of uitbreiding, aangevuld met de bijbehorende kapitaalslasten. De bedragen zijn geïndexeerd (naar einde werk).

In totaal is in periode 2024-2027 voor vervanging € 197 mln nodig, te financieren vanuit IHP / RIM.

De uitbreidings-investeringen komen grotendeels ten laste van cluster SB.

Het totaal aan kapitaalslasten over de periode 2024 – 2027 bedraagt € 21 mln

Investeringsperiode 2024 - 2027	bedragen *€ 1000				
Standen 31-08-2024	2024	2025	2026	2027	TOTALEN 2024-2027
Vervangings Investeringsen SO-VG	16.700	50.890	26.167	0	93.757
20 jaars aanpak Investeringsen SO-VG	500	9.477	12.045	8.147	30.169
Totaal vervangingsinvestering SO-VG	17.200	60.367	38.212	8.147	123.926
Kapitaallasten	25	620	3.049	4.742	8.437
Totaal vervangingsinvesteringen CHV Inventaris / inbouwpakket	10.825	29.655	11.708	3.809	55.996
Kapitaallasten	-	1.055	4.157	5.417	10.629
Totaal vervangingsinvesteringen	28.025	90.022	49.919	11.956	179.922
Uitbreidings Investeringsen SO-VG	9.060	1.932	4.569	0	15.561
Kapitaallasten	-	331	402	569	1.302
Uitbreidings Investeringsen CHV Inventaris / inbouwpakket	200	710	600	0	1.510
Kapitaallasten	-	34	116	166	316
Totaal uitbreidingsinvesteringen	9.260	2.642	5.169	0	17.071
Totaal investeringen	37.285	92.663	55.088	11.956	196.993
Totaal Kapitaallasten	25	2.041	7.724	10.894	20.684

Kijkend naar het volgende overzicht 2024-2033 is duidelijk dat er nog een aantal grote ontwikkelingen na deze IHP-periode ingepland is. Het gaat dan om Station op Zuid voor W&I/Rotterdam Inclusief en de F&G-gebouwen Kleinpolderplein, Stadsbeheer/Vervoer & Materieel.

Investeringsperiode 2024 - 2033	bedragen *€ 1000										
Standen 31-08-2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	TOTALEN 2024-2033
Vervangings Investeringsen SO-VG	16.700	50.890	26.167	0	31.938	3.296	75.010	0	0	0	204.001
20 jaars aanpak Investeringsen SO-VG	500	9.477	12.045	8.147	0	0	0	0	0	0	30.169
Totaal vervangingsinvestering SO-VG	17.200	60.367	38.212	8.147	31.938	3.296	75.010	0	0	0	234.170
Kapitaallasten	25	620	3.049	4.742	5.241	5.359	5.479	8.221	8.221	8.221	49.179
Totaal vervangingsinvesteringen CHV Inventaris / inbouwpakket	10.825	29.655	11.708	3.809	16.140	6.262	18.920	6.275	6.394	6.515	116.503
Kapitaallasten	-	1.055	4.157	5.417	5.750	6.850	7.289	8.762	8.534	8.380	56.195
Totaal vervangingsinvesteringen	28.025	90.022	49.919	11.956	48.078	9.559	93.931	6.275	6.394	6.515	350.673
Uitbreidings Investeringsen SO-VG	9.060	1.932	4.569	0	5.000	0	0	0	0	0	20.561
Kapitaallasten	-	331	402	569	569	569	569	569	569	569	4.715
Uitbreidings Investeringsen CHV Inventaris / inbouwpakket	200	710	600	0	1.000	0	0	0	0	0	2.510
Kapitaallasten	-	34	116	166	163	160	157	155	152	77	1.180
Totaal uitbreidingsinvesteringen	9.260	2.642	5.169	0	6.000	0	0	0	0	0	23.071
Totaal investeringen	37.285	92.663	55.088	11.956	54.078	9.559	93.931	6.275	6.394	6.515	373.744
Totaal Kapitaallasten	25	2.041	7.724	10.894	11.723	12.938	13.495	17.706	17.476	17.247	111.269

De kapitaallasten stijgen ten gevolge van het investeringsritme geleidelijk van € 25k in 2024 naar ruim € 17 mln vanaf 2034. Het totaal aan kapitaallasten over de periode 2024-2033 bedraagt € 111 mln.

2.3 BENODIGD KREDIET

Voor een deel van de projecten die in 2021 tot en met 2023 gestart zijn, is reeds krediet aangevraagd. Voor deze IHP-periode 2024 – 2027 wordt bij de 8-maands het aanvullende benodigde krediet aangevraagd. Het gaat dan om projecten waarvoor dus nog niet eerder krediet is aangevraagd. Ook projecten waarvan de uitvoering na 2027 ligt, maar de eerste werkzaamheden al eerder starten, worden bij deze kredietaanvraag meegenomen. Dat betekent dat – ten opzichte van het overzicht hierboven – in totaal meer krediet nodig is om alle gestarte projecten te kunnen financieren.

Een en ander resulteert in het volgende overzicht:

Kredieten periode 2024 - 2027		bedragen * € 1.000	
	Beschikbaar Krediet	Benodigd krediet projecten startend t/m 2027	Bijstelling 2024
vangingsinvesteringen SO-VG	70.278	122.461	52.183
aars aanpak SO-VG	0	30.169	30.169
Totaal vervangingsinvestering SO-VG	70.278	152.630	82.352
Totaal vervangingsinvesteringen CHV Inventaris / inbouwpakket	28.631	62.648	34.017
Totaal vervangingssinvesteringen	98.909	215.278	116.369
reidingsinvesteringen SO-VG	9.060	20.561	11.501
Uitbreidingsinvesteringen CHV Inventaris / inbouwpakket	0	2.510	2.510
Totaal uitbreidingsinvesteringen	9.060	23.071	14.011
Totaal investeringen	107.969	238.348	130.379

Er is in totaal een krediet beschikbaar van € 108 mln (vanuit IHP 2021-2023, in combinatie met kredieten vanuit Nieuw-Kralingen). Om alle projecten en ontwikkelingen te kunnen uitvoeren is in totaal, tot en met 2027, € 238 mln aan krediet nodig. Dit betekent een bijstelling van in totaal € 130 mln. Ongeveer € 116 mln daarvan gaat om vervangingsinvesteringen, te dekken vanuit de Rotterdamse Investeringsmotor, de zgn. RIM. De bedragen zijn geïndexeerd.

2.4 DEKKING VAN DE INVESTERINGEN

Op grond van het 'Eindrapport Borging Investeringsruimte voor de vervanging, renovatie of restauratie van gemeentelijk bezit' is het huidige beleid voor vervangingsinvesteringen, renovaties en restauraties vastgesteld. Dit is gedaan door wijziging (lees: aanvulling) van de Beleidsnota Investeringsruimte Rotterdam 2020. In de beleidsnota is vastgelegd dat de budgetten voor kapitaallasten van vervangingsinvesteringen, renovaties en restauraties geleidelijk op peil worden gebracht en door indexering op peil worden gehouden. Bij Voorjaarsnota 2021 zijn hiertoe de benodigde middelen beschikbaar gesteld. Op deze wijze zorgt de gemeente structureel voor voldoende investeringsruimte om zijn bezittingen tijdig te vervangen, renoveren of restaureren ("basis op orde"; "goed rentmeesterschap"). Hiermee wordt voorkomen dat het gemeentelijke kern bezit verloedert en kunnen investeringen beter op elkaar worden afgestemd, wat de doelmatigheid bevordert.

Als uitgangspunt is genomen dat gebouwen na gemiddeld na 40 jaar moeten worden vervangen, gerenoveerd of gerestaureerd.

Bij Concernhuisvesting is ook vervanging van inrichting, het inbouwpakket, meegenomen.

Afschrijvingstermijnen hiervoor zijn 10 of 15 jaar voor kantoren en uitvoeringslocaties en 20 jaar bij monumenten als het stadhuis.

De benodigde middelen worden gereserveerd in een bestemmingsreserve, genaamd de RIM (=Rotterdamse Investeringsmotor). Deze bestemmingsreserve omvat meerdere deelreserves (ook wel 'cilinders' genoemd). Gemakshalve heeft iedere cilinder een nummer gekregen. De middelen voor vervangingsinvesteringen, renovaties en restauraties worden gereserveerd in cilinder 5.

De middelen zijn modelmatig berekend, op basis van normbedragen per m2. Hierbij is een onderscheid gemaakt naar verschillende typen vastgoed.

Op basis van de normbedragen kan een indicatie worden verkregen van de netto-investering die nodig is om een afzonderlijk gebouw te vervangen, renoveren of restaureren. Er kunnen echter tal van factoren zijn die ertoe leiden dat de netto-investering hoger of lager uitvalt. Er kan en zal dus worden afgeweken van de normbedragen. De afwijkingen zullen in beginsel binnen de eigen vastgoedportefeuille moeten worden opgevangen. Dit vraagt om goed portefeuillebeheer.

Er is nog geen rekening gehouden met de mogelijke besparingen op de exploitatielasten (energie, onderhoud) als gevolg van nieuwbouw of renovatie. Dergelijke effecten kunnen namelijk van geval tot geval verschillen en kunnen pas worden vastgesteld bij individuele investeringsbesluiten. Ook zijn er geen frictiekosten opgenomen zoals verhuiskosten, kosten voor tijdelijke huisvesting en inrichtingskosten.

Herberekening

In de Beleidsnota Investerings Rotterdam is vastgelegd dat de berekening van aanvullend benodigd budget periodiek, tenminste vierjaarlijks, wordt herijkt. Gelet op de hoge mate van inflatie die sindsdien is opgetreden, is besloten om deze herberekening reeds na drie jaar, in aanloop naar de voorjaarsnota 2024, uit te voeren.

De volgende wijzigingen zijn hierbij doorgevoerd:

a. Tegenvallende inflatie:

- De kosten van investeringen in maatschappelijk vastgoed zijn sinds 1 januari 2021 met gemiddeld ca. 20% gestegen. Dat is fors hoger dan de ca. 3% waarmee drie jaar geleden is gerekend.
- Op grond van een actuele inflatieprognose van het CPB op basis van de index voor bruto overheidsinvesteringen (iboi) wordt verwacht dat de kosten van overheidsinvesteringen ook de komende jaren harder zullen stijgen dan waarmee drie jaar geleden rekening is gehouden. Waar in 2021 is gerekend met een jaarlijkse inflatie van gemiddeld 1,3%, moet thans worden gerekend met een jaarlijkse inflatie van gemiddeld 2,1%.
- De grondprijs die de gemeente rekent voor maatschappelijke voorzieningen is sinds 2021 gestegen met ruim 30%¹. Dit leidt tot hogere kosten bij de vervanging van maatschappelijk vastgoed, indien en voor zover dit wordt gerealiseerd door nieuwbouw op een andere locatie.

b. Stijging omslagrente:

Ten opzichte van de berekening die in 2021 is gemaakt, is de omslagrente gestegen van 1,75% naar 2,00%. Dit leidt onvermijdelijk tot hogere rentelasten.

c. Gewijzigde kwaliteitsnormen voor maatschappelijk vastgoed:

- Toegankelijkheid:
Op 13 juli 2021 heeft het toenmalige college van B & W aan de gemeenteraad toegezegd om voortaan bij nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed te eisen dat wordt voldaan aan de Internationale Toegankelijkheidsstandaard (ITs). Ook is toegezegd om bij renovatie of restauratie van bestaand vastgoed na te streven dat wordt voldaan aan deze kwaliteitsnorm.
- Parkeernorm:
Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad de parkeernormen voor auto en fiets aangescherpt, die bij de bouw van vastgoed in acht moeten worden genomen. Een voorname wijziging is dat voortaan bij nieuwbouw op eigen terrein een fietsenstalling nabij de entree moet worden gerealiseerd. In binnenstedelijk gebied en de stadswijken is hierdoor extra bebouwd volume niet te voorkomen.

Situatie CHV

Voor CHV geldt dus dat de kapitaalslasten voor de vervangingsinvesteringen, zowel vanuit SO-Vastgoed (casco) als van CHV (inbouwpakket en inrichting), worden gedekt vanuit de RIM. De kredieten voor uitbreidingsinvesteringen komen vanuit de bijdragen van het desbetreffend cluster, voornamelijk SB en W&I.

De komende IHP-periode is geen tekort te verwachten voor dekking van de kapitaalslasten. De focus ligt op de periode 2024-2027. Voor de periode daarna zijn de plannen nog onvoldoende uitgewerkt.

¹ Waar in 2021 werd gerekend met een grondprijs van € 214,- p/m2, moet nu worden gerekend met een grondprijs van € 279,- p/m2.

2.5 JAARLIJKSE KOSTEN

Het renoveren, restaureren dan wel vervangen van gemeentelijk vastgoed brengt naast activeerbare investeringen ook kosten met zich mee die niet kunnen worden geactiveerd, maar die wel onvermijdelijk met deze investeringen verbonden zijn. Te denken valt aan kosten voor voorbereidende werkzaamheden, stijgende kosten van onder andere OZB (onroerende zaakbelasting) en verzekeringen en frictiekosten (kosten van tijdelijke huisvesting, verhuiskosten en inrichtingskosten). Deze kosten moeten gefinancierd worden uit de eigen exploitatie van Concernhuisvesting. Alleen wanneer deze ontstaan als gevolg van uitbreidingsvraagstukken van clusters of als gevolg van gebiedsontwikkeling, zal dekking bij desbetreffende directie gevonden moeten worden. In dit geval geldt dat voor de frictiekosten Alexanderknoop. Zie voor een toelichting verderop.

Voor de periode 2024 – 2027 zijn de volgende jaarlijkse kosten opgenomen:

Jaarlijkse kosten (*1.000)	2024	2025	2026	2027
benodigd niet activeerbare voorbereidingskosten (0,5% van stiko per project resp. inschatting CHV)	€ 450	€ 300	€ 300	€ 300
14% opslag zakelijke lasten	€ 4	€ 87	€ 427	€ 664
frictiekosten CHV	€ 800	€ 1.200	€ 1.000	€ 800
Totaal jaarlijkse kosten	€ 1.254	€ 1.587	€ 1.727	€ 1.764
frictiekosten Alexanderknoop (Koperstraat / Lucie Vuylsteckeweg)	€ 1.087	€ 687	€ 687	€ 687

Vorbereidingskosten IHP

De kosten die niet direct leiden tot het activum mogen niet worden geactiveerd. Dit zijn bijvoorbeeld de voorbereidingskosten in de verkenningsfase (milieu- en bodemonderzoeken, opstellen haalbaarheidsonderzoeken e.d.). In die fase is de opgave vaak nog niet duidelijk en niet 100% zeker. Voor alle IHPs wordt als kengetal een percentage van 0,5% van de geraamde investeringen genomen. Dit is exclusief de reeds lopende projecten. Omdat CHV inderdaad veel lopende projecten heeft, is ervoor gekozen het bedrag vanaf 2025 bij te stellen naar € 300k per jaar. Voor de periode 2024-2027 is dus € 1,35 mln geraamd. Deze kosten worden gedekt vanuit de exploitatiebegroting van CHV.

Zakelijke lasten

Bij zakelijke lasten moet gedacht worden aan verzekeringen, belastingen, heffingen e.d. Door te investeren in een gebouw neemt de waarde van dat gebouw toe. Daardoor nemen ook de zakelijke lasten toe. Hiervoor wordt een opslagpercentage gerekend van 14% van de kapitaalslasten. CHV heeft hiervoor voor de jaren 2024 en 2025 €186k resp. € 256k ontvangen. Omdat we in deze periode minder lasten hebben, is een kasschuif toegepast. Dit leidt tot de volgende opstelling.

Opslag zakelijke lasten (*1.000)	2024	2025	2026	2027
14% opslag zakelijke lasten	€ 4	€ 87	€ 427	€ 664
reeds ontv opslag zakelijke lasten (4M-2021)	€ 186	€ 256	€ 256	€ 256
kasschuif 4M-2024 tbv zakelijke lasten	-€ 186	-€ 157	€ 203	€ 141
resultaat na kasschuif 4M-2024	€ 0	€ 99	€ 459	€ 397

In de periode 2024 – 2026 zijn de kosten gedekt, vanaf 2027 leidt dit tot een tekort van € 267k.

Bij de Voorjaarsnota 2024 is besloten om t/m 2026 alvast extra budget beschikbaar te stellen voor het opvangen van de stijging van de OZB en verzekeringen ("Zakelijke lasten IHP's"; voor CHV niet van toepassing). Mogelijk moet er vanaf 2027 nog een extra claim gedaan worden om deze kosten op te vangen.

Frictiekosten

Tot frictiekosten behoren:

1. Tijdelijke huisvesting
2. Verhuiskosten en wederopleveringskosten en
3. versnelde afschrijving activa.

Ad 1. Tijdelijke huisvesting

Bij aanpak van een object kan tijdelijke huisvesting nodig zijn omdat het huidige gebouw verlaten moet worden tijdens de renovatie of bij sloop en nieuwbouw op dezelfde plek.

Tijdelijke huisvesting kan niet uit investeringsmiddelen gefinancierd worden en vaak gaat het daarbij om forse kosten. Omdat je een bestaand gebouw met bijkomende (huur)kosten gaat verlaten, kan een deel van de tijdelijke huisvesting daarmee gefinancierd worden. Het resterende deel moet uit de exploitatie betaald worden (eigen begroting) en dus niet uit het IHP.

Ad 2. Verhuiskosten en wederopleveringskosten

Na realisatie van een object moet er verhuisd worden en moet het bestaande pand weer opgeleverd worden aan Vastgoed. De kosten die met dit laatste gemoeid zijn worden wederopleveringskosten genoemd. Verhuiskosten en de wederopleveringskosten, moeten – net als tijdelijke huisvesting - gefinancierd worden vanuit de exploitatie.

Ad 3. Versnelde afschrijving activa

Wanneer op een gebouw dat op een bepaald moment wordt afgestoten, nog kapitaalslasten (van gedane investeringen) rusten, moeten deze versneld worden afgeschreven. Deze kosten behoren tot de frictiekosten.

De frictiekosten voor CHV totaal bedragen € 3,8 mln (geïndexeerd). Dit is een optelsom van frictiekosten van meerdere projecten. Deze zijn of worden meegenomen in de projecten (gefinancierd vanuit de exploitatiebegroting van CHV).

Frictiekosten Alexanderknoop

Separaat benoemd zijn de zgn. frictiekosten, ontstaan door gebiedsontwikkeling Alexanderknoop, welke effect heeft op het project Koperstraat / Lucie Vuylsteckeweg. Meer hierover bij het project Koperstraat / Lucie Vuylsteckeweg, bijlage 3.

Frictiekosten SB en W&I

Ook aan de zijde van Stadsbeheer (SB) resp. Werk & Inkomen (W&I) zijn er frictiekosten, bijv. verhuiskosten van eigen middelen en voorzieningen. Bij SB gaat het vooral om de Van Graftstraat, met de tijdelijke huisvesting en specifieke voorzieningen. Deze frictiekosten moeten binnen de eigen begroting van het cluster worden opgelost.

3 HUISVESTINGSPORTEFEUILLE CHV

3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk is de huisvestingsportefeuille van CHV uitgewerkt. Het gaat daarbij om de huidige situatie en alle ontwikkelingen.

Bij de huidige situatie gaan we in op: welke locaties hebben we, hoe groot zijn deze, hoe is de staat van onderhoud, hoe is de waardering. Daarbij wordt de volgende categorie-indeling aangehouden:

- Kantoorlocaties en/of publiekslocaties
- Uitvoeringslocaties, met en zonder kantoorruimte, opslaglocaties en terreinen
- Overige locaties, zoals wijkhubs en wijkposten van de stadsmarinier.

De lopende en nieuwe projecten en ontwikkelingen worden in paragraaf ... toegelicht.

Zowel voor de huidige locaties als bij nieuwe projecten en ontwikkelingen is het van belang dat – wanneer geïnvesteerd moet worden – de vraag te stellen of het om een vervanging dan wel vernieuwing of uitbreiding gaat. Vervanging kan gefinancierd worden vanuit de zgn. RIM, de Rotterdamse Investeringsmotor. Voor vernieuwing en uitbreiding kan een claim ingediend worden voor de investeringsruimte voor de Groei van de Stad of deze kan gefinancierd worden uit andere middelen vanuit het desbetreffend cluster. Dit laatste geldt voornamelijk bij CHV.

In een aantal gevallen zal sprake zijn van een mengvorm van vervanging en uitbreiding of vernieuwing. Denk bijvoorbeeld aan de noodzakelijke verhuizing van een standaard-milieupark (vervanging); de ambitie vanuit bestuur en cluster is echter een milieupark 2.0 te bouwen (vernieuwing).

3.2 CATEGORIEËN HUISVESTING CHV

Deze paragraaf omschrijft de verschillende categorieën huisvesting waar medewerkers van de gemeente Rotterdam werkzaamheden uitvoeren.

1. *Kantoorlocatie en/of publiekslocatie*

Dit zijn locaties waar de medewerkers van de gemeente Rotterdam kantoorwerkzaamheden verrichten, onderlinge ontmoeting plaatsvindt tussen ambtenaren en waar al dan niet op afspraak contact is met burgers voor het verlenen van directe dienstverlening. Er zijn werkplekken met daarbij horende faciliteiten aanwezig, conform het zgn. Rotterdams Huisvestingsconcept. Deze voorzieningen bevinden zich in een gebied binnen het gebouw die alleen te betreden is met een toegangspas. Directe dienstverlening aan de burger vindt plaats in een vrij toegankelijke zone voor de burgers, al dan niet na registratie bij een receptie.

De locaties zijn voorzien van toegangscontrole en de grotere locaties hebben een receptiefunctie. Bezoekers hebben geen vrije toegang. Deze dienen vooraf te worden aangemeld.

De grootste kantoorlocaties zijn De Rotterdam en het Timmerhuis.

De grootste publiekslocatie (met kantoor) is het Stadhuis. Andere grote publiekslocaties zijn het Stadsarchief en de GGD. Bij kleinere publiekslocaties is te denken aan de Argonautenweg in Hillegersberg of de Vroomstraat in Pernis. Het merendeel van de locaties heeft naast een publieksfunctie ook een backoffice-functie.

2. *Uitvoeringslocaties*

Dit zijn locaties waar en waar vanuit werkzaamheden plaatsvinden voor het fysieke beheer van de gemeente Rotterdam. De locaties bevatten opstallen en een beperkt aantal (kantoor)werkplekken ten behoeve van het primaire proces. Was- en kleedruimten en kantinevoorzieningen zijn aanwezig ter ondersteuning van de primaire processen.

Bij enkele grotere locaties zijn meer kantoorwerkplekken beschikbaar (Kleinpolderplein en gebiedskantoren) en wordt er naast het primaire proces meer integraal samengewerkt met meerdere clusters. Daarom wordt onderscheid gemaakt tussen uitvoeringslocaties met en zonder kantoor. De locaties met kantoor zijn voorzien van toegangscontrole en de grotere locaties hebben een receptiefunctie. Bezoekers hebben geen vrije toegang. Deze dienen vooraf te worden aangemeld.

Er is een aantal heel grote locaties, zoals het Kleinpolderplein, Ir. P. Kosterlaan, Zuidlaardermeer en Bovendijk. Dit zijn voornamelijk locaties van Stadsbeheer en W&I/Rotterdam Inclusief. Tot deze categorie behoren ook de milieuparken, locaties voor de wijkreinigingsteams en Toezicht & Handhaving, opslaglocaties en terreinen.

3. Wijklocaties (wijkhubs, stadsmariniers, MO wijkteams)

Binnen de wijklocaties zijn de volgende soorten te onderscheiden: wijkpost stadsmarinier, wijkhub en werkplekken MO. Een wijkhub is een locatie waar medewerkers van de gemeente Rotterdam wijkgericht, kunnen werken. Een locatie midden in de wijk die laagdrempelig en vindbaar is voor de burger. Er zijn werkplekken met daarbij horende faciliteiten aanwezig. Bezoekers hebben deels vrije toegang. Medewerkers van de gemeente Rotterdam en ketenpartners werken hier samen aan opgaven van de wijk. Deze locaties worden voor een kortere periode aangehuurd, waardoor het voorzieningenniveau gemiddeld lager ligt dan de eerste categorie. Het aantal wijklocaties is de afgelopen 2 jaar fors toegenomen. Dit heeft vooral te maken met het programma Wijk aan Zet. Daarbij is door de gemeenteraad vastgesteld dat elke wijk een eigen wijkhub moet hebben.

3.3 TOTAALOVERZICHT HUISVESTINGSPORTEFEUILLE CHV

In onderstaande overzichten is per categorie het aantal locaties aangegeven, met de totalen m2 BVO en kostendeekkende huur. In de tweede tabel is nog het onderscheid gemaakt naar eigendomslocaties resp. inhuur.

Hoofdcategorie	Aantal locaties	Totale m2 BVO	Kostendeekkende huur	kosten / m2 BVO
Kantoor en/of publiekslocaties	39	208.800	€ 37.633.100	€ 180
Uitvoeringslocaties, met en zonder kantoorruimte (voornamelijk van SB en W&I/RI), opslag en terreinen	45	244.200	€ 10.613.300	€ 43
Wijklocaties (stadsmariniers, wijkhubs, wijkteams MO e.d.)	58	8.200	€ 2.005.400	€ 245
Overige locaties	5	600	€ 222.400	€ 371
TOTAAL ALLE LOCATIES	147	461.800	€ 50.474.200	€ 109
* m2 en KDH, peildatum 1 september 2024				
* Hierbij is al rekening gehouden met de huuropzeggingen van Librijesteeg en Schiedamsdijk, 2 grote kantoorlocaties.				
	Aantal locaties	Totale m2 BVO*	Kostendeekkende huur	kosten / m2 BVO
Eigendomslocaties	44	319.900	€ 19.478.050	€ 61
Huur van eigendom	5	950	€ 312.900	€ 329
Inhuur locaties	98	140.950	€ 30.683.250	€ 218
TOTAAL ALLE LOCATIES	147	461.800	€ 50.474.200	€ 109

Voor een totaaloverzicht wordt verwezen naar bijlage 1. Per locatie is opgenomen: adres, type locatie, eigendom of inhuur (of huur van eigendom); m2 BVO, kostendeekkende huur en expiratedata.

Twee perspectieven zijn van belang: SO-VG en CHV.

SO-Vastgoed

De assetmanager van SO-VG heeft samen met CHV de huidige vastgoedportefeuille van CHV geanalyseerd. De objectvisies dienen als basis. Via een bepaalde methodiek is aan elke locatie een waardering gehangen, van strategisch (10-30 jaar), lang (5-10 jaar) en kort (1-5 jaar). Factoren daarbij zijn onder andere: eigendom of huur (wel/geen wettelijke taak, incurant gebruik etc), kosten voor verduurzaming van de eigendomslocaties, hoogte vervangingsinvesteringen (eigendom) en functionaliteit.

Vervolgens is onderzocht welke locaties in aanmerking komen voor grootschalige renovatie of vernieuwing (40 jaar). Deze investeringen worden mede gefinancierd vanuit de RIM. Andere locaties worden vanuit de exploitatie onderhouden.

In aanvulling hierop is – zoals ook in paragraaf 3.5 is aangegeven – geadviseerd een aantal strategische panden verder te verduurzamen en levensduurverlengend te renoveren. De afschrijvingstermijn voor deze aanpassingen zijn 20 jaar (en geen 40 jaar).

Concernhuisvesting

Concernhuisvesting is – als huurder voor de verschillende gebruikers – verantwoordelijk voor een flexibele, efficiënte, eigentijdse en duurzame huisvesting.

Net als bij SO-VG is financiering van grote projecten en ontwikkelingen in het kader van vervanging en uitbreiding/vernieuwing nodig. Het gaat daarbij om het inbouwpakket en de inventaris. Bij de besluitvorming over het IHP 2021-2030 is besloten dat de vervangingsinvesteringen worden gefinancierd uit de RIM.

Daarnaast is er investeringsbudget van jaarlijks € 5,5 mln (vanaf 2024) voor kwaliteitsverbetering en levensverlengende voorzieningen. Ook deze financiering loopt via de RIM. Zie hiervoor paragraaf 3.6.

3.4 HUISVESTINGSOPGAVEN CHV

In deze paragraaf wordt ingegaan op lopende en nieuwe projecten en ontwikkelingen in de CHV-portefeuille. Een aantal van deze is al gestart of is meegenomen in het IHP 2021-2030.

Het gaat bij deze opgaven deels over vervangingen, een deel is uitbreiding en/of vernieuwing en – in meerdere gevallen – is het combinatie van allebei. Financiering is daarmee ook verschillend.

Vervangingsinvesteringen, zowel van CHV (aangeduid als CHV-V) als Vastgoed (VG-V) worden vanuit de RIM gefinancierd. Bij uitbreiding e/o vernieuwing is een bijdrage van het desbetreffende cluster nodig (aangeduid als CHV-U of VG-U). In de overzichten in de volgende subparagrafen zijn deze op deze wijze aangeduid. Bedragen x1.000, prijzen geïndexeerd naar einde werk. In het jaar dat een project is afgerond is het totaalbedrag opgenomen (het is dus een investeringsplanning en geen uitvoeringsplanning).

In onderstaand schema is getotaliseerd per categorie aangegeven hoeveel geïnvesteerd wordt.

categorie	aantal locaties	TOTALEN 2024-2027					TOTAAL
		Vervanging SO-VG	20 jr aanpak SO-VG	Vervanging CHV	Uitbreiding SO-VG	Uitbreiding CHV	€ x1.000
Uitvoeringslocaties	15	89.082	12.044	32.366	15.601	1.510	150.603
Kantoor/Publiekslocaties	6	2.548	18.771	18.099			39.418
Wijklocaties	1	1.529					1.529
nntb			212	5.231			5.443
	22	93.159	31.027	55.696	15.601	1.510	196.993

Bij de uitvoeringslocaties gaat het om de volgende projecten en ontwikkelingen:

- SB. Melanchtonweg 125 / Fairoaksbaan / Gilze Rijenstraat / Bovendijk 191 - vervangende huisvesting als gevolg van gebiedsontwikkeling Nieuw Kralingen; gemeentekwekerij, milieuparken, wijkreinigingsteam, opslag en terrein
- SB. Kleinpolderplein 5, meerdere gebouwen – renovatie, levensduurverlenging; ver)nieuwbouw van gebouwen Vervoer & Materieel na 2027
- SB. Van Grafstraat 25-35 – nieuwbouw Vervoer & Materieel
- SB. Lucie Vuylstekeweg 5 / Volkelstraat – verplaatsing vanuit Koperstraat als gevolg van gebiedsontwikkeling Alexanderknoop
- SB. Bolnesserkade 0 – Beverwaard - vervangende locatie wintersteunpunt e.v. als gevolg van gebiedsontwikkeling Feyenoord City
- SB. Bosland 20-30 – renovatie, binnenstedelijke uitvoeringslocatie
- SB. Frans Halsstraat 2 in Rozenburg – milieupark
- SO en SB. Hatostraat 50 – als vervanging van Marconistraat 1-11
- SB. Ceintuurbaan / Metaalhof – vervanging van kantoor, terrein en depot Archeologie – na 2027

- SB. Ontwikkelingen Hoek van Holland, Hoogvliet en Prins Alexander – na 2027
- W&I. Zuidlaardermeer – grootste uitvoeringslocatie van W&I, verduurzaming en levensduurverlenging
- W&I. Bovendijk 100 – t.z.t. verplaatsen als gevolg van gebiedsontwikkeling rondom Meijersplein; voorlopig levensduurverlenging
- W&I. Koperslagerstraat – vervanging 2 kringloopwinkels; pop up Station op Zuid
- W&I. Station op Zuid – nieuw te ontwikkelen – na 2027

De volgende kantoren, publiekslocaties en wijklocatie zijn of worden gerenoveerd of herontwikkeld:

- Coolsingel 40, Stadhuis – renovatie voorhuis; verduurzaming
- Zalmstraat 7, nieuwe locatie GGD en SB – vervanging van Schiedamsedijk 95
- Zuiderparkweg 300, publiekslocatie en werkruimte W&I – renovatie begane grond
- Halvemaanpassage 90, Timmerhuis – aanpassingen begane grond
- Herenwaard 21-23, publiekslocatie – beperkte aanpassingen begane grond
- Gaffelstraat 1, wijkhub / wijklocatie – renovatie
- Mercatorweg, Hoek van Holland, publiekslocatie – gebiedsontwikkeling – na 2027.

In onderstaand schema is dit samengevat. De projecten / locaties zijn in alfabetische volgorde gezet, aangevuld met project start en ingebruikname, verwachte investering en financieringsvorm.

Pand	Project start	ingebruik-name	Vervanging VG	Uitbreiding VG	20-jaars aanpak VG	Vervanging CHV	Uitbreiding CHV
BOLNESSERKADE (verv. LAAGJESWEG 30 B)	2025	2026	€ 13.295	€ 4.569		€ 2.388	€ 600
BOSLAND 20-30	2026	2028	€ 7.547			€ 539	
BOVENDIJK 191 (SOESTERBERGSTRAAAT 0)	2024	2025	€ 8.100	€ 9.060		€ 400	
BOVENDK 100	2024	2025	€ 3.000			€ 500	
COOLSNGL 40	2024	2024	€ 4.454		€ 6.349	€ 6.391	
DRIEMANSSTEEWEG 150	2024	2025				€ 4.076	€ 510
FRANS HALSSTRAAT 2, ROZENBURG	2024	2024				€ 800	€ 200
GAFFELSTRAAT 1	2024	2025	€ 1.529				
HALVEMAANPASSAGE 90	2025	2025			€ 4.076	€ 2.038	
HATOSTRAAT 50 (verv MARCONISTR 1-11)	2024	2025				€ 3.400	
HERENWAARD 21-23	2024	2024				€ 325	
HOFDIJK 651	2024	2025			€ 500	€ 2.800	
KLEINPOLDERPLEIN 5	2024	2026	€ 306		€ 8.652	€ 2.649	
KLEINPOLDERPLEIN 5 (F- en G-gebouw)	2028	2030	€ 45.902			€ 3.359	
KOPERSLAGERSTRAAT 9 + tijd. Locatie	2024	2026				€ 3.365	
LUCIE VUYLSTEKEWEG 5	2025	2026	€ 11.503			€ 519	
MELANCHTONWEG 125, FAIROAKSBAAN, GILZE RIJENSTRAAT	2023	2026	€ 43.759	€ 1.932		€ 3.700	
MERCATORWEG, HOEK VAN HOLLAND	2030	2030				€ 1.232	
METAALHOF / CEINTUURBAAN	2028	2028				€ 3.235	
NIKKELSTRAAT 131	2028	2030	€ 4.478			€ 336	
NW. STATION OP ZUID - def. locatie	2029	2030	€ 24.630			€ 7.837	
PRINS HENDRIKWEG 56, ZEKKENWEG 100 EN BADWEG 69, HOEK V HOLLAND	2028	2028	€ 3.235			€ 323	
STEENHOUWERSTR 70-72, 39, HOOGVLIET	2029	2029	€ 3.296			€ 220	
TOEPAD 120	2025	2025					€ 200
V GRAFTSTR 25 en 35	2024	2027	€ 19.000	€ 5.000		€ 3.300	€ 1.000
VOLKELSTRAAT	2025	2027	€ 9.968			€ 312	
ZALMSTRAAT 7a (verv SCHIEDAMSEDK 95)	2023	2024				€ 7.800	
ZUIDERPARKWEG 300	2024	2025			€ 5.401	€ 3.057	
ZUIDLAARDERMEER 10	2025	2026			€ 5.192		

Hier niet specifiek benoemd zijn laadvoorzieningen, als onderdeel van CHV-vervangingsinvesteringen. In de volgende paragrafen meer informatie over de zogenaamde 20-jaars aanpak (SO-VG) en kwaliteitsverbetering en levensduurverlenging (CHV). In bijlage 2 zijn alle ontwikkelingen en projecten verder uitgewerkt.

In bijlagen 3 en 4 zijn de projecten benoemd vanuit verduurzaming en levensduurverlenging (Vastgoed) resp. kwaliteitsverbetering en levensduurverlenging (CHV).

3.5 SO-VG VERDUURZAMING & LEVENSDUURVERLENGENDE AANPASSINGEN

Op het gebied van duurzaamheid zijn tal van ontwikkelingen te benoemen: van emissieloos vervoer en materieel in 2030 tot energietransitie, circulariteit en energielabeling voor kantoorgebouwen (minimaal label C per januari 2023 en label A in 2030).

SO-VG – verduurzamen CHV-locaties

De verduurzaming van maatschappelijk vastgoed is één van de grote uitdagingen van de komende periode. Het College heeft de ambitie uitgesproken om gemeentelijk vastgoed zoals kantoren, scholen, sport- en recreatielocaties, te willen verduurzamen. Nieuwe ambities en wetgeving rond duurzaamheid worden hierin verwerkt. Bij het verduurzamen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille zijn verschillende wetgeving, beleidstukken, moties en ambities van invloed. Uiteindelijk moeten in 2050 alle gebouwen energieneutraal (ENG) zijn. Vanuit SO-VG is in de najaarsretraite een voorstel gedaan om het vastgoed te verduurzamen.

Wettelijke verplichting

Alle kantoorpanden moeten per 1-1-2023 minimaal voldoen aan energielabel C en per 2030 aan energielabel A. SO-VG moet zorgen dat de kantoor eigendomspanden aan deze labelverplichting voldoen. Per 1 juli 2023 bevinden er zich 41 eigendomspanden in de CHV-portefeuille. Hiervan beschikken inmiddels 26 locaties over energielabel C of hoger en 10 panden over energielabel D of lager. Bij één van locaties zijn we in afwachting van het nieuwe label waardoor deze van G naar A (werkzaamheden zijn al uitgevoerd) zal gaan. Voor 5 locaties is er (bewust) geen actueel energielabel (betreft grond/opslag). Van de 10 locaties met een laag energielabel zijn vier locaties energielabelplichtig. Hiervoor zijn sloopnieuwbouw plannen uitgewerkt in het IHP CHV, binnen nu en 2 jaar. Aandachtspunt is de looptijd van de energielabels (10 jaar). Veel labels zullen per medio 2029 vervallen of wijzigen als gevolg van wijzigingen in wet- en regelgeving.

Levensduurverlengend

Naast de wettelijke verplichting is onderzocht in welke strategische locaties groot meerjarenonderhoud uitgevoerd kan worden. Het doel is dat de levensduur van dergelijke panden door groot onderhoud en renovatie, i.c.m. verdergaande verduurzaming, 20 jaar verlengd kan worden. Er is sprake van kwaliteitsverbetering, verduurzaming en/of functionele verbeteringen. In dit geval wordt de investering afgeschreven in 20 jaar in plaats van 40 jaar. Deze investeringen kunnen gefinancierd worden via de RIM.

In totaal is voor voor deze IHP-periode een investering bepaald van € 30, 17 mln. Bedragen zijn geïndexeerd.

3.6 CHV – KWALITEITSVERBETERING EN LEVENSDUURVERLENGING

CHV heeft een tweetal budgetten voor huisvestingsopgaven: Kapitaalslasten en Huurdersonderhoud.

Investeren kan alleen bij kwaliteitsverbetering, levensduurverlenging en vanuit zaken als wet- en regelgeving. Deze investering kan geactiveerd worden en geeft dus jaarlijkse kapitaalslasten.

Onderhoud houdt of brengt een object in goede, oorspronkelijke staat en is dus niet van invloed op de vooraf bepaalde gebruiksduur (afschrijvingstermijn) van het object. Kosten van onderhoud mogen daarom niet worden geactiveerd; deze nemen we mee in de reguliere exploitatiebegroting.

Bij het IHP 2021-2030 is al vastgesteld dat er structureel jaarlijks, vanaf 2024, gemiddeld € 5,5 mln (prijsspeil 2024) kan worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering en levensduurverlenging; deze activiteiten worden veelal projectmatig aangepakt. Afschrijvingstermijn is 10 (kantoor- en publiekslocaties) resp. 15 jaar (uitvoeringslocaties, inclusief aanpassingen voor buitenterrein en laadvoorzieningen), financiering via de RIM.

In totaal gaat het over € 22,51 mln (geïndexeerd) in de periode 2024 – 2027. Hiervan is bijna € 9 mln voor de locatiegeboden elektrische laadvoorzieningen.

4. RISICO OVERZICHT

Voor dit IHP is geen uitgebreide risicoanalyse uitgevoerd. De onderstaande risico's gelden gemeentebreed. Daarom is hier alleen een korte opsomming opgenomen, zonder alle beheersmaatregelen e/o financiële effecten.

Bij de risico's is onderscheid te maken in vastgoed- en project- of procesgerelateerde risico's resp. organisatiegerelateerde risico's. In willekeurige volgorde:

- Projecten worden duurder dan voorzien. Dit kan liggen aan aanvullende wensen of eisen vanuit de gebruikers, maar ook door prijsstijgingen, onvoldoende projectbeheersing etc.
- Aanbestedings- en juridische risico's
- Inspraak- en besluitvormingstrajecten duren langer dan voorzien
- Projecten lopen uit de planning, met allerlei gevolgen van dien
- Aanpassingen in wet- en regelgeving, bijvoorbeeld technische eisen ten aanzien van ventilatie, leiden tot hogere kosten
- Visie van bestuur op gemeentelijke huisvesting kan leiden tot andere inzichten voor huisvesting van ambtenaren (bijv. nu meer wijkgestuurd werken)
- Beschikbare capaciteit bij CHV en SO-VG / PMB om alle projecten uit te kunnen voeren
- Geen bestuurlijk akkoord op een of meerdere huisvestingsopgaven. Dit kan leiden tot uitstel of zelfs afstel
- Werkprocessen veranderen, wat effect kan hebben op het type huisvesting
- Veranderende inzichten vanuit organisatieoogpunt op spreiding resp. concentratie kan effect hebben op de huisvestingsportefeuille
- Misschien wel het grootste risico: de afweging concernbreed welke opgaven prioriteit hebben boven andere opgaven.

Geadviseerd wordt op 2 fronten een risico-analyse uit te voeren:

- Voor de CHV-portefeuille
- Gemeentebreed, over alle portefeuilles heen.

Dit laatste om gemeentebreed te kijken wat risico's zijn en vooral ook hoe we die gezamenlijk kunnen beheersen.

BIJLAGEN

1. Objectenlijst
2. Ontwikkelingen en projecten
3. Levensduurverlenging, verduurzaming – VG 20-jaarsaanpak
4. Levensduurverlenging, kwaliteitsverbetering – CHV

BIJLAGE 1. OVERZICHTEN CHV-LOCATIES

Hoofdcategorie	Aantal locaties	Totale m2 BVO	Kostendeekkende huur	kosten / m2 BVO
Kantoor en/of publiekslocaties	39	208.800	€ 37.633.100	€ 180
Uitvoeringslocaties, met en zonder kantoorruimte (voornamelijk van SB en W&I/RI), opslag en terreinen	45	244.200	€ 10.613.300	€ 43
Wijklocaties (stadsmariniers, wijkhubs, wijkteams MO e.d.)	58	8.200	€ 2.005.400	€ 245
Overige locaties	5	600	€ 222.400	€ 371
TOTAAL ALLE LOCATIES	147	461.800	€ 50.474.200	€ 109
* m2 en KDH, peildatum 1 september 2024				
* Hierbij is al rekening gehouden met de huuropzeggingen van Librijesteeg en Schiedamsedijk, 2 grote kantoorlocaties.				
	Aantal locaties	Totale m2 BVO*	Kostendeekkende huur	kosten / m2 BVO
Eigendomslocaties	44	319.900	€ 19.478.050	€ 61
Huur van eigendom	5	950	€ 312.900	€ 329
Inhuur locaties	98	140.950	€ 30.683.250	€ 218
TOTAAL ALLE LOCATIES	147	461.800	€ 50.474.200	€ 109

Op de volgende pagina's zijn alle locaties genoemd, die opgenomen zijn in de collectieve huurovereenkomst (op volgorde van categorie)

Categorie 1: Kantoren, publiekslocaties, publiekslocaties met kantoor

Categorie 2: Uitvoeringslocaties, met en zonder kantoor, opslag en terreinen

Categorie 3: Wijklocaties.

Deze zijn gesorteerd op kostendeekkende huur (KDH).

In een aantal gevallen zijn de m2 of de KDH nog niet ingevuld. Meestal betekent dit dat het contract nog niet definitief is.



Categorie 1. Kantoren, publiekslocaties, publiekslocatie met kantoor

Straat	Plaats	Eigenaar	Soort gebruik	Totaal € KDH / j	BVO m2 Totaal	Ingangsdatum	Expiratie- dati	Verlengings- term
Wilhelminakade 179	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie zonder publieksfunctie	14.194.736	67.943	15-11-2013	14-11-2028	15 jaar
Halvemaanpassage 90	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Kantoorlocatie zonder publieksfunctie	5.115.705	27.722	nvt	nvt	nvt
Coolsingel 40	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	4.555.297	30.230	nvt	nvt	nvt
Herenwaard 23	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	1.933.598	4.485	1-10-2011	30-9-2041	5 jaar
Zalmstraat 7A	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	1.741.469	6.467	1-7-2022	30-6-2037	5 jaar
Marconistraat 1 - 11	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie zonder publieksfunctie	1.110.367	4.936	15-5-2007	14-5-2025	x
Maashaven O.z. 230	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	979.715	3.272	1-1-2007	31-12-2027	5 jaar
Looiershof 1	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	945.703	4.741	15-5-2018	14-5-2028	5 jaar
Hofdijk 651	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	944.069	14.774	nvt	nvt	nvt
Herenwaard 21	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	850.617	3.940	1-7-2011	30-6-2025	5 jaar
Prins Alexanderplein 6-22	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	810.687	2.588	1-7-2017	30-6-2027	5 jaar
Delftseplein 29-30	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	527.987	1.300	1-2-2023	31-1-2033	5 jaar
Zuiderparkweg 300	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	519.749	11.923	nvt	nvt	nvt
Cloese 200/ Rijkseplein	Hoogvliet	Inhuur	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	467.530	1.905	1-11-2012	28-2-2028	x
Argonautenweg 23	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	396.552	2.170	1-9-2011	31-8-2026	5 jaar
Oostzeedijk 276	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	303.064	1.705	1-4-2017	31-3-2030	5 jaar
Eudokiaplein 35	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	298.304	1.538	1-10-2017	30-9-2025	2+5 jaar
Meent 94	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie zonder publieksfunctie	232.945	730	1-9-2023	30-9-2034	5 jaar
Otto Reuchlinweg 1008-1150	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie zonder publieksfunctie	231.516	943	1-7-2023	30-6-2028	5 jaar
Jan van Goyenstraat 1	Rozenburg	Eigendom SO-VG	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	167.715	2.422	nvt	nvt	nvt
Nikkelstraat 21-31	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie zonder publieksfunctie	161.025	1.815	1-1-2006	31-12-2025	5 jaar
Burg. Baumannlaan 178-180	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	159.314	910	1-1-2018	31-12-2027	5 jaar
Annie M.G. Schmidplein 16	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	153.808	706	1-6-2018	31-5-2028	5 jaar
Goudse Rijkweg 70	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	149.015	575	1-10-2021	30-9-2026	5 jaar
Mercatorweg 50	Hoek van Holland	Huur van Eigendom	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	119.553	538	1-1-2020	onb. tijd	onb. tijd
Hoogwerfingel 2	Spijkenisse	Inhuur	GGD dependance	100.505	340	1-4-2014	14-6-2025	opgezegd
Mijnsherenlaan 10/Dordtselaan 19	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie NPRZ	84.227	223			
Schoterbosshof 1	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Kantoorlocatie mét publieksfunctie / MO jongerenloket	76.500	822	1-1-2008	31-12-2026	5 jaar
Galileistraat 27-33/B. Franklinstraat	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie zonder publieksfunctie	69.203	236	1-7-2024	30-9-2027	1 jaar
Vroomstraat 14	Pernis	Eigendom SO-VG	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	65.879	576	nvt	nvt	nvt
Zuidplein HG 437	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	60.978	87	1-2-2024	onb. Tijd	onb. tijd
Plein 1953 24-25	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie zonder publieksfunctie	48.585	341	15-12-2019	14-12-2024	1 jaar
Batavierenstraat 35-52	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie zonder publieksfunctie	40.339	397	1-2-2024	31-1-2029	1 jaar
RDM Kade 55/Heijlstraat 21	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie zonder publieksfunctie	37.361	257	1-7-2010	30-6-2025	1 jaar
Plein 20 (unit 5) Den Haag	Den Haag	Inhuur	Overig	35.333	60	1-8-2000	1-8-2025	2 jaar
Hoogstraat 110	Rotterdam	Huur van eigendom	RotterdamPas	32.324	90	1-1-2020	31-7-2025	opgezegd
Rue du Marais 55 (Brussel)	Brussel	Inhuur	Overig	29.031	115	20-5-2021	19-5-2027	3 jaar
Afrikaanderplein 80/Paul Krugerstr	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Kantoor marktmeester	25.635	64	nvt	nvt	nvt
Haringvliet 76	Rotterdam	Inhuur	Fonds Bijzondere noden	25.204		1-6-2024	31-5-2027	2 jaar+
Badweg 69	Hoek van Holland	Eigendom SO-VG	Kantoorlocatie zonder publieksfunctie	20.839	210	nvt	nvt	nvt
Bevelandsestraat 16	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	12.000	105	22-6-2021	31-7-2024	opgezegd
Beijerlandsealaan 204	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie zonder publieksfunctie	11.268	213	1-5-2021	onb. tijd	onb. tijd
Blaak 40	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie mét publieksfunctie	10.261	1	1-1-2019	31-12-2024	1 jaar
Oostmaaslaan 49-71	Rotterdam	Inhuur	Kantoorlocatie zonder publieksfunctie		4.995	1-12-2019	30-11-2025	1 jaar

Een aantal objecten is opgenomen in het IHP. Belangrijkste zijn Coolsingel (Stadhuis), Hofdijk (Gemeentelijke archiefdienst), Zalmstraat en Zuiderparkweg.



Vervolg Locaties binnen de collectieve huurovereenkomst:

Categorie 2: uitvoeringslocaties met en zonder kantoor, terreinen en opslagruimten

Straat	Plaats	Eigenaar	Soort gebruik	Totaal € KDH / j	BVO m2 Totaal	Ingangsdatum	Expiratie- dat	Verlengings- term
Kleinpolderplein 5	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Uitvoeringslocatie met kantoorfunctie	3.216.833	23.175	nvt	nvt	nvt
Zuidlaardermeer 10	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Uitvoeringslocatie W&I/RI	655.416	17.015	nvt	nvt	nvt
Lucie Vuylstekeweg 5	Rotterdam	Inhuur	Uitvoeringslocatie met kantoorfunctie	605.101	3.945	1-11-2001	30-4-2026	1 jaar
Van Graftstraat 35	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Uitvoeringslocatie Vervoer & Materieel	560.801	414	nvt	nvt	nvt
Toepad 120	Rotterdam	Inhuur	SB Oefenterrein T&H	518.179	1	1-5-2016	30-4-2041	onb. tijd
Driemanssteeweg 150	Rotterdam	Inhuur	Opslaglocatie met kantoorfunctie	472.159	3.239	1-4-2022	31-3-2032	5 jaar
Hatostraat 50	Rotterdam	Inhuur	Uitvoeringslocatie met kantoorfunctie	470.598	2.198	1-1-2024	31-12-2038	5 jaar
Molenvliet 6-8-10	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Uitvoeringslocatie met kantoorfunctie	366.538	2.224	nvt	nvt	nvt
Bovendijk 100	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Uitvoeringslocatie W&I/RI	341.153	22.058	medio 2030	nvt	nvt
Ir. P. Kosterlaan 20 - 40	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Uitvoeringslocatie met kantoorfunctie	302.417	128.911	1-4-2022	31-3-2025	onb. tijd
Groene Kruisweg 36	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Uitvoeringslocatie met kantoorfunctie	244.724	1.144	nvt	nvt	nvt
Melanchtonweg 125	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Uitvoeringslocatie met kantoorfunctie	208.504	1.791	nvt	nvt	nvt
Steenhouwerstraat 70-72	Hoogvliet	Eigendom SO-VG	Uitvoeringslocatie met kantoorfunctie	201.926	2.282	nvt	nvt	nvt
Laagjes 22	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Uitvoeringslocatie met kantoorfunctie	182.749	4.103	nvt	nvt	nvt
Koperstraat 23	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Uitvoeringslocatie met kantoorfunctie	177.247	2.551	nvt	nvt	nvt
Koperslagerstraat 9	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Kringloopwinkel	176.605	8.965	nvt	nvt	nvt
Giessenweg 14	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Wintersteunpunt	162.854	3.822	nvt	nvt	nvt
Ceintuurbaan 213 B	Rotterdam	Inhuur	Uitvoeringslocatie met kantoorfunctie	153.474	630	15-4-2002	14-4-2026	1 jaar
Prinses Beatrixlaan 3	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Uitvoeringslocatie met kantoorfunctie	141.193	1.297	nvt	nvt	nvt
Van Graftstraat 25 - 35	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Uitvoeringslocatie met kantoorfunctie	135.801	2.064	nvt	nvt	nvt
Bosland 18-30	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Uitvoeringslocatie met kantoorfunctie	125.021	2.655	nvt	nvt	nvt
Koddeweg 26	Hoogvliet	Inhuur	Opslaglocatie met kantoorfunctie	121.134	838	1-7-2021	30-6-2026	5 jaar
Koddeweg 24	Hoogvliet	Inhuur	Opslaglocatie met kantoorfunctie	118.052	838	1-1-2020	31-12-2029	5 jaar
Laagjesweg 30B	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Wintersteunpunt	109.840	2.284	nvt	nvt	nvt
Melanchtonweg 139	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Milieupark	82.136	169	1-4-2022	31-3-2025	1 jaar
Zekkenweg 100	Hoek van Holland	Inhuur	Uitvoeringslocatie met kantoorfunctie	70.261	500	1-5-2011	1-5-2025	1 jaar
Laanslootseweg 19	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Uitvoeringslocatie met kantoorfunctie	68.016	924	nvt	nvt	nvt
Nikkelstraat 131B (101)	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Milieupark	62.857	102	nvt	nvt	nvt
Keileizijweg 10-15	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Milieupark	61.385	102	nvt	nvt	nvt
Steenhouwerstraat 39	Hoogvliet	Eigendom SO-VG	Terrein	59.172	20	nvt	nvt	nvt
Aploniastraat 12	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Milieupark	58.686	102	nvt	nvt	nvt
Hekendorpstraat 55	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Milieupark	56.146	102	nvt	nvt	nvt
Metaalhof 3	Rotterdam	Huur van eigendom	Opslaglocatie zonder kantoorfunctie	55.639	249	1-10-2021	30-9-2025	1 jaar
Frans Halsstraat 2	Rozenburg	Eigendom SO-VG	Milieupark	54.022	1.256	nvt	nvt	nvt
Ceintuurbaan Achter 213 A	Rotterdam	Inhuur	Terrein	43.236	281	15-4-2007	14-4-2025	1 jaar
Prins Hendrikweg 56	Hoek van Holland	Eigendom SO-VG	Milieupark	36.483	422	nvt	nvt	nvt
Badweg 61	Hoek van Holland	Eigendom SO-VG	Uitvoeringslocatie	31.823	294	nvt	nvt	nvt
Colosseumweg 450	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Uitvoeringslocatie	25.373	267	nvt	nvt	nvt
Zoutmanstraat 8 (garage)	Rotterdam	Inhuur	Garagebox	21.708	1	1-11-2017	onb. tijd	onb. tijd
Breeweg 13-15	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Opslaglocatie zonder kantoorfunctie	21.431	345	nvt	nvt	nvt
Jan Olieslagersweg (grond)	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Opslag containers	11.303	1	nvt	nvt	nvt
Bovendijk 191	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Milieupark en HER, i.o.	8.682	1	nvt	nvt	nvt
Oostbroekweg bij 4 (Bunschoterweg)	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Opslaglocatie zonder kantoorfunctie	8.682	1	nvt	nvt	nvt
Bolnesserkade 0	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Wintersteunpunt (geen	7.959	1	nvt	nvt	nvt
Van Remsdijkweg 59	Rotterdam	Inhuur	Vervoer & Materieel		572	15-4-2024	14-4-2029	5 jaar

Dit zijn voornamelijk locaties van SB en enkele van W&I/Rotterdam Inclusief. Uitzondering is de Hatostraat / Marconistraat (SO en SB).



Vervolg Locaties binnen de collectieve huurovereenkomst:

Categorie 3: wijklocaties.

Dit zijn wijkhubs, wijkposten directie Veiligheid, MOW-locaties etc.

Alleen de Gaffelstraat is als project meegenomen in het IHP.

Straat	Plaats	Eigenaar	Soort gebruik	Totaal € KDH / j.	BVO m2 Totaal	Ingangsdatum	Expiratie- dati	Verlengings- term
Lange Hilleweg 123-125	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	87.095	503	1-4-2023	31-3-2028	5 jaar
Oude Watering 200-204	Hoogvliet	Inhuur	Wijkhub	75.211	333	1-3-2022	28-2-2027	1 jaar
Mathenesserplein 100	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	71.169	325	1-6-2023	31-5-2028	5 jaar
Rösener Manzstraat 80	Rotterdam	Huur van eigendom	Wijkteam MO	70.698	1	1-1-2020	31-12-2024	1 jaar
Zevenkampse Ring 340	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	66.787	346	1-7-2022	30-9-2024	1 jaar
Boezemstraat 187	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	62.387	372	1-2-2022	31-1-2025	1 jaar
Hesseplaats 30	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	61.174	308	15-3-2024	14-3-2027	2 jaar
Minervaplein 92	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	55.514		1-2-2024	31-1-2027	1 jaar
Schiedamseweg 111-G	Rotterdam	Inhuur	Directie Veiligheid	52.345	94	1-8-2023	31-7-2028	1 jaar
Westzeedijk 477	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	51.098	213	1-10-2022	30-9-2025	2 jaar
Pleinweg 196B-202	Rotterdam	Inhuur	Wijkteam MO	50.697	208	1-1-2010	31-12-2025	1 jaar
Galateestraat 7F	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	49.807	230	1-6-2016	31-5-2025	1 jaar
Slaak 12-14	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	49.451	230	1-11-2022	31-10-2027	5 jaar
Beijerlandselaan 167A	Rotterdam	Inhuur	Directie Veiligheid	43.243	195	1-3-2019	29-02-2029	5 jaar
Rösener Manzstraat 57	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	41.971	277	1-1-2017	31-12-2024	1 jaar
Sint Agathastraat 56	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	41.417	228	1-6-2022	onb. tijd	onb. tijd
Hooglandstraat 65	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	41.345	235	1-4-2023	31-3-2026	onb. tijd
Dantestraat 454	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	39.601	196	1-10-2018	30-9-2024	1 jaar
Stoomtramweg 110-112	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	38.998	196	15-2-2023	14-1-2026	3 jaar
Hollands Tuin 304	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	38.944	200	1-9-2022	31-8-2025	1 jaar
Binnenban 182	Hoogvliet	Inhuur	Wijkhub	37.693	115	1-9-2023	31-8-2026	2 jaar
Crooswijkseweg 85B	Rotterdam	Inhuur	Directie Veiligheid	36.446	93	1-10-2023	30-9-2025	2 jaar
Dreef 71	Rotterdam	Inhuur	Wijkteam MO	36.269	50	1-4-2021	31-12-2024	onb. tijd
West Kruiskade 6A	Rotterdam	Inhuur	Directie Veiligheid	36.194	85	15-8-2021	14-8-2025	1 jaar
Pythagorasweg 13	Rotterdam	Inhuur	Wijkteam MO	36.082	97	1-3-2020	28-2-2025	1 jaar
Gaffelstraat 1	Rotterdam	Huur van Eigendom	Wijkhub	34.695	64	1-7-2021	30-6-2025	1 jaar
Hillevliet 90 3e etage	Rotterdam	Inhuur	MO, Rechtspraak	33.607	146	1-4-2022	31-3-2025	1 jaar
Meyenhage 306	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	32.703	85			
Prins Hendrikstraat 243A	Hoek van Holland	Inhuur	Wijkhub	32.388	90	1-9-2023	31-8-2026	1 jaar
Abtsweg 24-26	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	32.289	148	1-3-2023	28-1-2026	1 jaar
Parmenterplein 13	Rotterdam	Inhuur	Directie Veiligheid	31.388	145	1-4-2021	31-3-2025	1 jaar
Petuniahof 2	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	30.304	283	1-3-2021	29-2-2025	1 jaar
Clemensstraat 111	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	29.313	86	1-1-2020	31-12-2024	1 jaar
Teilingerstraat 130	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	29.085	116	1-9-2023	31-8-2024	max 31-12-2026
Franselaan 286A	Rotterdam	Inhuur	Directie Veiligheid	28.772	128	1-11-2021	31-10-2025	1 jaar
Riederlaan 79-81a	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	28.760	107	1-1-2023	31-12-2027	5 jaar
Piekstraat 15L	Rotterdam	Inhuur	Wijkteam MO	28.044	100	1-1-2019	30-6-2025	opgezegd
Marinus Bolplein 37	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	26.227				
Persijnstraat 4	Rotterdam	Inhuur	Wijkteam MO	26.028	70	1-12-2015	31-12-2024	1 jaar
Afrikaanderplein 7	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	24.061	75	1-1-2024	31-12-2024	1 jaar
Verlengde Motorstraat 12	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	23.698	85	1-10-2018	30-9-2024	1 jaar
Oranjeboomstraat 169	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	23.356	83	16-7-2023	15-7-2025	1 jaar
Tolhuislaan 263	Rotterdam	Eigendom SO-VG	Wijkhub	22.898	149	nvt	nvt	nvt
Crooswijksestraat 115	Rotterdam	Inhuur	Wijkteam MO	22.240	37	1-3-2020	onb. Tijd	onb. Tijd
Grote Beer 504	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	21.985	112	15-2-2032	14-2-2026	1 jaar
Riederlaan 46	Rotterdam	Inhuur	Directie Veiligheid	20.085	60	1-4-2023	31-3-2025	1 jaar
Cypruslaan 400A	Rotterdam	Inhuur	Wijkteam MO	19.798	59	1-2-2020	31-12-2024	1 jaar
Potgieterstraat 14	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	19.767	76	1-5-2023	30-4-2025	1 jaar
Thomas Mannplaats 150	Rotterdam	Inhuur	Wijkteam MO	18.519	26	1-7-2022	30-6-2025	1 jaar
Stresemannplaats 8	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub, MO	17.107	33	1-10-2022	onb. tijd	onb. tijd
Pinasplein 3A	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	16.377	73	1-7-2022	30-6-2025	1 jaar
Aar 41-313	Rotterdam	Inhuur	Wijkteam MO	15.973	62	1-12-2015	31-12-2024	1 jaar
Streefkerkstraat 16	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub	12.156		1-2-2024	onb. tijd	onb. tijd
Zeeplein 1A	Hoek van Holland	Eigendom SO-VG	Strandhub	-	120	medio 2024	nvt	nvt
Wolphaertsbocht 356 + 358 +362	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub		245	1-10-2020	30-9-2024	1 jaar
Boergoensestraat 124B	Rotterdam	Inhuur	Wijkhub					
Bevelandsestraat 30 H-I en 30M	Rotterdam	Inhuur	Directie Veiligheid		89	1-4-2020	onb. tijd	onb. tijd
Markerstraat 7								

BIJLAGE 2 ONTWIKKELINGEN EN PROJECTEN

In deze bijlage zijn de verschillende ontwikkelingen en projecten verder uitgediept. Begonnen wordt met de uitvoeringslocaties, daarna volgen de kantoor- en publiekslocaties.

UITVOERINGSLOCATIES

Zoals uit vorig overzicht blijkt zijn de grootste projecten vervanging en/of uitbreiding van uitvoeringslocaties. Het merendeel van Stadsbeheer (SB), een aantal ook van W&I/Rotterdam Inclusief. Een aantal locaties van SB is reeds opgenomen geweest in het vorige IHP; dit krijgt hier een vervolg. Hierna een korte toelichting per project.

MELANCHTONWEG 125 / FAIROAKSBAAN / GILZE RIJENSTRAAT / BOVENDIJK 191

Dit grote project, gestart in 2019, behelst de verplaatsing van de gemeentekwekerij (en kantoor) van de Ir. Kosterlaan (Kralingen) naar de Melanchtonweg / Fair Oaksbaan / Gilze Rijenstraat. Dit in verband met de nieuwbouw van Nieuw-Kralingen.

De twee milieuparken aan de Melanchtonweg resp. Keileizijweg worden samengevoegd op de Bovendijk 191 (hoek Soesterbergstraat) en uitgebreid met een upcyclemall, de HER genoemd.

type inv	Pand	functie	2024	2025	2026	2027	Totale budget 2024 - 2033
VG - V	BOVENDIJK 191 (SOESTERBERGSTRAAT 0)	SB - Milieupark 2.0, t.v.v. Melanchtonweg en Keileizijweg	€ 8.000	€ -	€ -	€ -	€ 8.000
VG - U	BOVENDIJK 191 (SOESTERBERGSTRAAT 0)	SB - Milieupark 2.0, t.v.v. Melanchtonweg en Keileizijweg	€ 9.060	€ -	€ -	€ -	€ 9.060
CHV - V	BOVENDIJK 191 (SOESTERBERGSTRAAT 0)	SB - Milieupark 2.0, t.v.v. Melanchtonweg en Keileizijweg	€ 400	€ -	€ -	€ -	€ 400
VG - V **	BOVENDIJK 191 Zonnepanelen (SOESTERBERGSTRAAT 0)	SB - Milieupark - zonnepanelen	€ 100	€ -	€ -	€ -	€ 100
VG - V	FAIROAKSBAAN	SB - gemeentekwekerij - t.v.v. Ing. Kosterlaan	€ -	€ 16.794	€ -	€ -	€ 16.794
VG - V	MELANCHTONWEG 125 & GILZE RIJENSTRAAT	SB - t.v.v. Ing. Kosterlaan, gebiedsontwikkeling	€ -	€ 26.965	€ -	€ -	€ 26.965
VG - U	MELANCHTONWEG 125 & GILZE RIJENSTRAAT	SB - terrein inrichten als circulaire materiaal opslag	€ -	€ 1.932	€ -	€ -	€ 1.932
CHV - V	MELANCHTONWEG 125 (+FAIROAKSBAAN)	SB - gebouwen	€ -	€ 3.700	€ -	€ -	€ 3.700
	TOTAAL		€ 17.560	€ 49.391			€ 66.951

Bij het eerste IHP is dit project reeds opgenomen in het IHP. Door allerlei omstandigheden zijn de deelprojecten duurder geworden. In bovenstaand schema zijn de wijzigingen verwerkt. Wel wordt hier – op ambtelijk en bestuurlijk niveau – over gerapporteerd.

Aanvullend hierop heeft SB nog aangegeven een terrein specifiek voor opslag circulair te willen inrichten. De kosten à € 1,9 mln (geïndexeerd) worden via CHV ten laste van SB gebracht.

KLEINPOLDERPLEIN 5

Kleinpolderplein is de grootste uitvoeringslocatie, met kantoor, van SB. De locatie telt op dit moment 8 gebouwen, een parkeergarage en een groot terrein.

De eerstkomende jaren wordt vooral geïnvesteerd in het renoveren en het verlengen van de levensduur van de verschillende gebouwen. Denk daarbij aan het A en B-gebouw (voornamelijk kantoorfunctie), het E- en C-gebouw. Zie hiervoor ook bijlage 3 over de 20-jaarsaanpak.

Het H-gebouw wordt in het voorjaar van 2025 gesloopt.

investier	Pand	Functie	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totale budget 2024 - 2027
VG - V	KLEINPOLDERPLEIN 5	SB - sloop H-gebouw en herinrichting terrein	€ -	€ 306	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 306
vg - 20jr	KLEINPOLDERPLEIN 5	SB - F&G gebouw - levensduurverlengend		€ 1.799						€ 1.799
CHV - V	KLEINPOLDERPLEIN 5	SB - B-gebouw meldkamer	€ 200	€ 306	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 506
CHV - V	KLEINPOLDERPLEIN 5	SB - A, B, C&E-gebouw - combinatie 20-jaarsaanpak	€ 310	€ 1.834	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.144
vg - 20jr	KLEINPOLDERPLEIN 5	SB - A,B,C & E-gebouw - combinatie project CHV			€ 6.853					€ 6.853
VG - V	KLEINPOLDERPLEIN 5	SB - (ver)nieuwbouw D-, F&G-gebouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 45.902	€ 45.902
CHV - V	KLEINPOLDERPLEIN 5	SB - (ver)nieuwbouw D-, F&G-gebouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.359	€ 3.359
	TOTAAL		€ 510	€ 4.244	€ 6.853	€ -	€ -	€ -	€ 49.261	€ 60.868

Een groot project is de (ver)nieuwbouw van de F- en G-gebouwen. Deze zijn in gebruik bij Vervoer & Materieel. De bouw start nadat de locatie Van Graftstraat op Rotterdam Zuid, ook van Vervoer & Materieel, is afgerond. Omdat het dak, beglazing e.d. aan einde levensduur zijn, worden deze begin 2025 opgeknapt.

Verder zal in 2024 en 2025 geïnvesteerd worden in de laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen. Zie hiervoor bijlage 4.

VAN GRAFTSTRAAT 25-35

Zoals hierboven aangegeven hangt de nieuwbouw van de Van Graftstraat, Rotterdam-Waalhaven, samen met de (ver)nieuwbouw van de F- en G-gebouwen Kleinpolderplein. Beide locaties zijn complementair en deels vervangend. Het project is inmiddels gestart; er is tijdelijke huisvesting nodig om de werkzaamheden tijdens de sloop en nieuwbouw te kunnen uitvoeren.

investering	Pand	Adres	2024	2025	2026	2027	2028	Totale budget 2024 - 2028
CHV - V	V GRAFTSTR 25 en 35	SB / Vervoer & Materieel - tijdelijk	€ 1.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.500
CHV - V	V GRAFTSTR 25 en 35	SB / Vervoer & Materieel - nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.800	€ 1.800
VG - V	V GRAFTSTR 25 en 35	SB / Vervoer & Materieel - nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 19.000	€ 19.000
CHV - U	V GRAFTSTR 25 en 35	SB / Vervoer & Materieel - nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.000	€ 1.000
VG - U	V GRAFTSTR 25 en 35	SB / Vervoer & Materieel - nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.000	€ 5.000
	TOTAAL		€ 1.500				€ 26.800	€ 28.300

Bij de Van Graftstraat levert SB zelf een bijdrage van in totaal € 8 mln; daarvan is € 6 mln begroot voor de dekking van bovenstaande investeringen en het overige is voor frictiekosten (exploitatie).

LUCIE VUYLSTEKEWEG 5 EN VOLKELSTRAAT

In het vorige IHP was het project Koperstraat 23 opgenomen. Als gevolg van gebiedsontwikkeling (het plot zal overgaan naar de onderwijsportefeuille) is gezocht naar een alternatief scenario, waar ook SB zich goed in kan vinden. De verwachting is dat de Lucie Vuylstekeweg 5 geschikt is voor een deel van de functies van de Koperstraat. Voor het fietspunt zal nog een alternatieve locatie nodig zijn.

Vooralsnog lijkt deze gevonden te zijn aan de Volkelstraat.

investering	Pand	Functie	2024	2025	2026	2027	Totale budget 2024 - 2027
VG - V	LUCIE VUYLSTEKEWEG 5	SB - aankoop locatie	€ 7.350	€ -	€ -	€ -	€ 7.350
VG - V	LUCIE VUYLSTEKEWEG 5	SB - T.v.v. Koperstraat 23, gebiedsontwikkeling	€ -	€ -	€ 4.153	€ -	€ 4.153
CHV - V	LUCIE VUYLSTEKEWEG 5	SB - T.v.v. Koperstraat 23, gebiedsontwikkeling	€ -	€ -	€ 519	€ -	€ 519
VG - V	VOLKELSTRAAT	SB - verplaatsing fietspunt ed van Koperstraat 23	€ -	€ -	€ 9.968	€ -	€ 9.968
CHV - V	VOLKELSTRAAT	SB - verplaatsing fietspunt ed van Koperstraat 23	€ -	€ -	€ 312	€ -	€ 312
	TOTAAL		€ 7.350	€ -	€ 14.952		€ 22.302

De Lucie Vuylstekeweg is een huurlocatie. Deze zal in 2024 aangekocht worden en vervolgens gerenoveerd.

Ook voor deze locatie is aanvullend budget aangevraagd voor de laadvoorzieningen. Zie hiervoor bijlage 4.

Er zijn door deze aanpassing in bestemming frictiekosten ontstaan. Deze zijn het gevolg van reeds verrichte werkzaamheden voor het project Koperstraat, dubbele huur- en facilitaire kosten e.d. Over de periode 2024 t/m 2028 bedragen deze exploitatielasten ruim € 3,2 mln. Over de financiering hiervan wordt met betrokken directies nog overleg gevoerd. De frictiekosten over de jaren 2025 tot en met 2028, in totaal bijna € 2,2 mln, worden waarschijnlijk betaald door Onderwijs.

BOLNESSERKADE 0

Het wintersteunpunt aan de Laagjesweg moet als gevolg van gebiedsontwikkeling Feyenoord-City verplaatsen. Was al benoemd in het eerste IHP. Een nieuwe locatie is gevonden aan de Bolnesserkade, Beverwaard; de grond is door de gemeente aangekocht.

Het project is inmiddels gestart. Voor de restfuncties moet nog een goede oplossing gevonden worden. Het is een combinatie van een vervangings- en uitbreidingsopgave. Daarom draagt SB zelf bij.

investering	Pand	Adres	2024	2025	2026	2027	2028	Totale budget 2024 - 2028
CHV - V	BOLNESSERKADE 0	SB - Wintersteunpunt t.v.v. Laagjesweg 30B	€ -	€ -	€ 1.350	€ -	€ -	€ 1.350
VG - V	BOLNESSERKADE 0	SB - Wintersteunpunt t.v.v. Laagjesweg 30B	€ -	€ -	€ 12.045	€ -	€ -	€ 12.045
CHV - U	BOLNESSERKADE 0	SB - Wintersteunpunt t.v.v. Laagjesweg 30B	€ -	€ -	€ 600	€ -	€ -	€ 600
VG - U	BOLNESSERKADE 0	SB Wintersteunpunt, t.v.v. Laagjesweg 30B	€ -	€ -	€ 4.569	€ -	€ -	€ 4.569
VG - V	BOLNESSERKADE Grond	SB - Grondaankoop tbv wintersteunpunt	€ 1.250					€ 1.250
CHV - V	BOLNESSERKADE / LAAGJESWEG 30	SB - restfuncties van Laagjesweg 30	€ -	€ -	€ 1.038	€ -	€ -	€ 1.038
	TOTAAL		€ 1.250		€ 19.602			€ 20.852

Er is nog budget gereserveerd voor de laadvoorzieningen in de Beverwaard. Deze passen deze niet op deze locatie Bolnesserkade. Hiervoor wordt nog naar een alternatieve oplossing of locatie gezocht. Zie verder bijlage 4.

BOSLAND 20-30

Midden in Kralingen ligt de uitvoeringslocatie Bosland 20-30. Deze locatie is zwaar gedateerd; deel van de ruimte is verhuurd. Doel is de gebouwen volledig te renoveren en ook de verhuurde delen te betrekken voor huisvesting van verschillende teams van SB.

investering	Pand	Functie	2024	2025	2026	2027	2028	Totale budget 2024 - 2028
CHV - V	BOSLAND 20-30	SB - WRT en T&H	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 539	€ 539
VG - V	BOSLAND 20-30	SB - WRT en T&H	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 7.547	€ 7.547
	TOTAAL						€ 8.086	€ 8.086

OVERIGE SB-LOCATIES

- De *Driemanssteeweg 150* is aangehuurd om de Groene Kruisweg te ontlasten. Bovendien is deze geschikt als centraal magazijn (mogelijk gemeentebreed). SB draagt hier een klein deel aan bij.
- De *Frans Halsstraat 2 in Rozenburg* is een milieupark. Tot eind 2023 werd het uitgevoerd en beheerd door een derde partij; per 2024 komt de uitvoering weer bij SB. Derhalve aanpassing aan de wensen en eisen van SB / gemeente Rotterdam.
- De *Hatostraat 50* is een nieuwe huurlocatie ter vervanging van de Marconistraat 1-11. Dit is een locatie waar zowel SO als SB zijn gehuisvest. Oplevering in voorjaar 2025.
- Vervangende huisvesting van Archeologie (voorheen BOOR) aan de Ceintuurbaan en Metaalhof staat vanaf 2027 ingepland. De plannen moeten nog verder ontwikkeld worden.
- De ontwikkelingen in Hoek van Holland, Hoogvliet (Steenhouwerstraat) en Prins Alexander (Nikkelstraat) staan gepland na 2027. Visieontwikkeling voor locaties in Hoek van Holland zal overigens wel in 2025 starten.
- Bij *Toepad /Van Gentkazerne* (Defensie) maakt SB/Toezicht & Handhaving gebruik van een aantal trainingsruimten. Hier wordt in 2024 / 2025 vanuit de Rijksoverheid geïnvesteerd (een groot deel wordt eenmalig in 2025 in rekening gebracht; € 200k investeert CHV). Een en ander wordt ten laste van SB gebracht.



investier	Pand	Functie	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totale budget 2024 - 2030
CHV - V	DRIEMANSSTEEWEG 150	SB / WRT; centraal magazijn	€ -	€ 4.076	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.076
CHV - U	DRIEMANSSTEEWEG 150	SB / WRT; centraal magazijn	€ -	€ 510	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 510
CHV - V	FRANS HALSSTRAAT 2, ROZENBURG	SB - Milieupark (overname contract Irado)	€ -	€ 800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 800
CHV - U	FRANS HALSSTRAAT 2, ROZENBURG	SB - Milieupark (overname contract Irado)	€ -	€ 200	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 200
CHV - V	HATOSTRAAT 50 (verv MARCONISTR 1-11)	SO en SB - t.v.v. Marconistraat 1-11	€ -	€ 3.400	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.400
CHV - V	METAALHOF / CEINTUURBAAN	SB - Archeologie, herontwikkeling	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.235	€ -	€ -	€ 3.235
CHV - V	NIKKELSTRAAT 131	SB - Milieupark, gebiedsontwikkeling	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 336	€ 336
VG - V	NIKKELSTRAAT 131	SB - Milieupark, gebiedsontwikkeling	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.478	€ 4.478
CHV - V	PRINS HENDRIKWEW 56, ZEKKENWEG 100 EN BADWEG 69, HvH	SB - Milieupark en uitvoeringslocaties, herontwikkeling	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 323	€ -	€ -	€ 323
VG - V	PRINS HENDRIKWEW 56, ZEKKENWEG 100 EN BADWEG 69, HvH	SB - Milieupark en uitvoeringslocaties, herontwikkeling	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.235	€ -	€ -	€ 3.235
CHV - V	STEENHOUWERSTR 70-72, 39, HOOGVLIET	SB - Uitvoeringslocatie en terrein	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 220	€ -	€ 220
VG - V	STEENHOUWERSTR 70-72, 39, HOOGVLIET	SB - Uitvoeringslocatie en terrein	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.296	€ -	€ 3.296
CHV - U	TOEPAD 120	SB - T&H - Van Ghentkazerne	€ -	€ 200	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 200
VG - U	TOEPAD 120	SB - T&H - Van Ghentkazerne (geen onderdeel IHP)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	TOTAAL			€ 9.186			€ 6.793	€ 3.516	€ 4.814	€ 24.309

HUISVESTINGSOPGAVEN W&I / ROTTERDAM INCLUSIEF

Voor Rotterdam Inclusief wordt momenteel een nieuwe huisvestingsvisie ontwikkeld.

De Bovendijk 100, een grote locatie in Rotterdam-Noord, wordt omstreeks 2030 – in verband met gebiedsontwikkeling – geheel of gedeeltelijk verlaten. Voor de periode tot 2030 worden levensduurverlengende en kwaliteitsverhogende investeringen gedaan.

Ter vervanging van de Bovendijk 100 wordt gezocht naar een vervangende locatie op Rotterdam-Zuid, een zgn. Station op Zuid. Vooralsnog is ervoor gekozen een zgn. pop-up locatie in te richten in de Koperslagerstraat. Deze fungeert als een pilot voor het Station op Zuid. Aangezien deze locatie slechts voor korte tijd gehuurd kan worden, wordt voor een periode van 5 jaar een nieuwe locatie gezocht.

investier	Pand	Functie	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totale budget 2024 - 2030
CHV - V	BOVENDIJK 100	W&I / RI - Arbeidstrainingcentrum	€ -	€ 500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 500
VG - V	BOVENDIJK 100	W&I / RI - Arbeidstrainingcentrum	€ -	€ 3.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.000
CHV - V	KOPERSLAGERSTRAAT 9	KOPERSLAGERSTRAAT 9 - pop-up locatie; kringloopwinkel resp. pilot Station op Zuid	€ 250	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 250
CHV - V	tussentijdse locatie	Koperslagerstraat 9 - voorloper Station op Zuid	€ -	€ -	€ 3.115	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.115
CHV - V	NW. STATION OP ZUID - definitieve locatie	W&I / RI - definitieve locatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 7.837	€ 7.837
VG - V	NW. STATION OP ZUID - definitieve locatie	W&I / RI - definitieve locatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 24.630	€ 24.630
CHV-U	NW. STATION OP ZUID - definitieve locatie	W&I / RI - definitieve locatie							pm	pm
VG - 20jr	ZUIDLAARDERMEER 10	W&I / RI, levensduur verlenging			€ 5.192					€ 5.192
	TOTAAL		€ 250	€ 3.500	€ 8.307	€ -			€ 32.467	€ 44.524

Voor de Zuidlaardermeer, de grootste uitvoeringslocatie van W&I, zijn – vanuit de 20-jaars aanpak – omstreeks 2026 werkzaamheden gepland.

KANTOREN, PUBLIEKS- EN WIJKLOCATIES

COOLSINGEL 40, STADHUIS

In het Stadhuis spelen verschillende vervangingsprojecten. In het voorhuis worden op de eerste etage zowel vanuit Vastgoed als CHV verschillende representatieve ruimten aangepakt. Een apart onderdeel vormen de wandschilderingen. Het voorhuis wordt in twee fasen uitgevoerd. De verwachting is dat eind 2028 het gehele voorhuis is gerenoveerd.

investier	Pand	Functie	2024	2025	2026	2027	2028	Totale budget 2024 - 2028
VG - 20jr	COOLSINGEL 40	Stadhuis - Pilot verduurzaming				€ 6.349		€ 6.349
CHV - V	COOLSINGEL 40	Stadhuis - Archief Burgerlijke stand	€ 550	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 550
CHV - V	COOLSINGEL 40	Stadhuis - Voorhuis fase I	€ -	€ 1.529	€ -	€ -	€ -	€ 1.529
CHV - V	COOLSINGEL 40	Stadhuis - Voorhuis fase II	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.313	€ 4.313
VG - V	COOLSINGEL 40	Stadhuis - Voorhuis fase I	€ -	€ 1.529	€ -	€ -	€ -	€ 1.529
VG - V	COOLSINGEL 40	Stadhuis - Voorhuis fase II	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.156	€ 2.156
VG - V	COOLSINGEL 40	Stadhuis - Voorhuis, wandschilderingen	€ -	€ 769	€ -	€ -	€ -	€ 769
	TOTAAL		€ 550	€ 3.826	€ -	€ 6.349	€ 6.469	€ 17.194

Een klein project is de verplaatsing van het archief van de Burgerlijke stand vanuit de Hofdijk naar het Stadhuis.

De financiering van de (pilots op het gebied van) verduurzaming worden gefinancierd vanuit de zgn. 20-jaars aanpak. Meer hierover in bijlage 4.

OVERIGE KANTOREN EN PUBLIEKSLOCATIES

- De *Gaffelstraat1* is reeds voor een klein deel in gebruik als tijdelijke wijkhub. Deze locatie komt volledig in de collectieve huurovereenkomst van CHV. Zal gerenoveerd moeten worden.
- De begane gronden van het Timmerhuis (*Halvemaanpassage 90*), de *Herenwaard 21-23* en *Zuiderparkweg 300* worden aangepast. Dit betreft een functionele en kwalitatieve verbetering van met name de publiekstoegankelijke delen. Financiering vanuit CHV en 20-jaarsaanpak.
- Het project *Zalmstraat 7* is al in 2020 gestart. Het betreft de herhuisvesting van de GGD en een aantal teams van SB vanuit de Schiedamsedijk. Eind 2024 is dit project afgerond.
- Ook bij Hofdijk worden de publiekstoegankelijke delen van het gebouw vernieuwd. Ook is budget gereserveerd voor duurzaamheidsmaatregelen.
- In Hoek van Holland is een nieuwe ontwikkeling voor huisvesting van diverse gemeentelijke diensten en functies. De stadswinkel aan de *Mercatorweg* wordt hierin meegenomen. Verwachting is dat deze pas omstreeks 2030 beschikbaar komt.

investering	Pand	Functie	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totale budget 2024 - 2030
VG - V	GAFFELSTRAAT 1	DV - wijkhub	€ -	€ 1.529	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.529
CHV - V	HALVEMAANPASSAGE 90	Timmerhuis - Begane grond	€ -	€ 2.038	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.038
VG - 20jr	HALVEMAANPASSAGE 90	Timmerhuis - Begane grond, combinatie project CHV		€ 4.076						€ 4.076
CHV - V	HERENWAARD 21-23	Publiekslocatie - begane grond	€ 325	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 325
CHV - V	HOFDIJK 651	DV / Gem. Archiefdienst - publieksgedeelte	€ -	€ 2.800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.800
VG - 20jr	HOFDIJK 651	DV / publiekslocatie - verduurzaming	€ 500							€ 500
CHV - V	ZALMSTRAAT 7a	MO / GGD en SB - t.v.v. Schiedamsedijk 95	€ 7.800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 7.800
CHV - V	ZUIDERPARKWEG 300	Publiekslocatie - begane grond	€ -	€ 3.057	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.057
VG - 20jr	ZUIDERPARKWEG 300	Publiekslocatie, begane grond, combinatie project CHV		€ 5.401						€ 5.401
CHV - V	MERCATORWEG, HOEK VAN HOLLAND	Vervanging publiekslocatie, herontwikkeling	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.232	€ 1.232
	TOTAAL		€ 8.625	€ 18.900		€ -			€ 1.232	€ 28.757

Zie ook bijlagen 3 en 4.

BIJLAGE 3. SO-VG – 20-JAARS AANPAK

Onderzocht is in welke strategische locaties groot meerjarenonderhoud uitgevoerd kan worden. Het doel is dat de levensduur van dergelijke panden door groot onderhoud en renovatie, i.c.m. verdergaande verduurzaming, 20 jaar verlengd kan worden. Er is sprake van kwaliteitsverbetering, verduurzaming en/of functionele verbeteringen. In dit geval wordt de investering afgeschreven in 20 jaar in plaats van 40 jaar. Deze investeringen kunnen gefinancierd worden via de RIM. In totaal is voor voor deze IHP-periode een investering bepaald van € 30, 17 mln. Bedragen zijn geïndexeerd.

Het gaat daarbij om de volgende locaties:

Pand	Functie	2024	2025	2026	2027	Totale budget 2024 - 2027
COOLSINGEL 40	Stadhuis - Pilot verduurzaming				€ 6.349	€ 6.349
HALVEMAANPASSAGE 90	Timmerhuis - Begane grond, combinatie project CHV		€ 4.076			€ 4.076
HOFDIJK 651	DV / publiekslocatie - verduurzaming	€ 500				€ 500
KLEINPOLDERPLEIN 5	SB - F&G gebouw - levensduurverlengend		€ 1.799			€ 1.799
KLEINPOLDERPLEIN 5	SB - A,B,C & E-gebouw - combinatie project CHV			€ 6.853		€ 6.853
ZUIDERPARKWEG 300	Publiekslocatie, begane grond, combinatie project CHV		€ 5.401			€ 5.401
ZUIDLAARDERMEER 10	W&I / RI, levensduur verlenging			€ 5.192		€ 5.192
TOTAAL		€ 500	€ 11.275	€ 12.045	€ 6.349	€ 30.169

Bedragen * 1.000. Zijn geïndexeerd.

Alleen voor de locaties die in de periode 2024-2027 aan bod komen, is budget opgenomen. Dit is gebaseerd op globale ramingen. Bijzonder gebouw in deze is het Stadhuis. Voorgesteld wordt in 2026/2027 een of meerdere pilots op het gebied van verduurzaming uit te voeren. Te denken valt aan het aanpassen van de gebouwgebonden installaties en/of nieuwe beglazing. Vanaf 2028 zou dat verder uitgebouwd kunnen worden.

BIJLAGE 4. CHV – KWALITEITSVERBETERING EN LEVENSDUURVERLENGING

Bij het IHP 2021-2030 is vastgesteld dat er structureel jaarlijks, vanaf 2024, gemiddeld € 5,5 mln (prijsspeil 2024) kan worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering en levensduurverlenging; deze activiteiten worden veelal projectmatig aangepakt. Afschrijvingstermijn is 10 (kantoor- en publiekslocaties) resp. 15 jaar (uitvoeringslocaties, inclusief aanpassingen voor buitenterrein en laadvoorzieningen), financiering via de RIM.

Voor de eerste 4 jaren gaat het om activiteiten en projecten in de volgende locaties:

Pand	Functie	2024	2025	2026	2027	Totale budget 2024 - 2027
HALVEMAANPASSAGE 90	Timmerhuis - Begane grond	€ -	€ 2.038	€ -	€ -	€ 2.038
HERENWAARD 21-23	Publiekslocatie - begane grond	€ 325	€ -	€ -	€ -	€ 325
HOFDIJK 651	DV / Gem. Archiefdienst - publieksgedeelte	€ -	€ 2.800	€ -	€ -	€ 2.800
ZUIDERPARKWEG 300	Publiekslocatie - begane grond	€ -	€ 3.057	€ -	€ -	€ 3.057
Diverse locaties - reguliere investeringen (per jaar)	Resterend van gem 5,5 mln/jaar. N.t.b.	€ -	€ -	€ 1.739	€ 3.492	€ 5.231
Laadvoorziening BOLNESSERKADE 0 / Beverwaard	SB - laadvoorzieningen	€ -	€ -	€ 2.077	€ -	€ 2.077
Laadvoorziening KLEINPOLDERPLEIN 5	SB - laadvoorzieningen	€ -	€ 3.800	€ -	€ -	€ 3.800
Laadvoorziening LAAGJES 22 / MOLENVLIET 6-10	SB - laadvoorzieningen	€ -	€ 1.000	€ -	€ -	€ 1.000
Laadvoorziening LUCIE VUYLSTECKEWEG 5	SB - laadvoorzieningen	€ -	€ -	€ 1.246	€ -	€ 1.246
Laadvoorziening - diverse locaties	SB - laadvoorzieningen	€ -	€ 306	€ 312	€ 317	€ 935
TOTAAL		€ 325	€ 13.001	€ 5.374	€ 3.809	€ 22.509

Bedragen * 1.000. Zijn geïndexeerd.

Zoals in het overzicht te zien is, zijn hier ook de locatiegebonden elektrische laadvoorzieningen opgenomen. In totaal gaat dat om een investering van bijna € 9 mln in de periode 2024-2027. Onderzocht wordt of de financiering van deze voorzieningen ook elders belegd kan worden, bijv. via subsidies of stedelijke budgetten.

Aanpassingen in het Timmerhuis, Zuiderparkweg en Hofdijk worden vanuit Vastgoed medegefinancierd vanuit de post levensduurverlengende aanpassingen (zie bijlage 3, de 20-jaars aanpak).