

Integraal Huisvestingsplan Zorg
Beschermd Wonen & Maatschappelijke Opvang

2024-2027

Inhoudsopgave

Inhoud

Integraal Huisvestingsplan Zorg	1
Beschermd Wonen & Maatschappelijke Opvang.....	1
2024-2027	1
Inhoudsopgave.....	2
Inleiding	3
1. Afbakening	4
1.1 Beleidsveld en beleidsdoelen	4
1.2 Voorzieningen en functies in dit IHP.....	4
1.3 Relatie met gebiedsontwikkelingen	4
1.4 Koppelkansen.....	5
1.5 IHP grenzen.....	5
1.6 Portefeuille	5
2. Ontwikkelingen, kaders en ambities.....	7
2.1 Ontwikkelingen en beleidskaders	7
2.2 Aanbod en ambities.....	7
2.3 Duurzaamheid.....	8
2.4 Toegankelijkheid	10
3. Huisvestingsopgaven.....	12
3.1 Keuzes en prioriteiten	12
3.2 Opgave 2024 – 2034	13
4 Financiën, overzicht investeringen, overige projectkosten, dekking en huur.	15
4.1 Financieel kader.....	15
4.2 Verwachte investeringen en aan te vragen krediet	15
4.4 Dekking van de investeringen	16
4.5 Vertaling van investeringskosten naar dekking voor de kostendekkende huur	17
Bijlage 1 Financieel Overzicht	19

Inleiding

Het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Zorg: Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang is een programma voor renovatie en vervanging van gemeentelijk vastgoed, inclusief de daarvoor benodigde middelen en dekking. Hiermee zorgen we ervoor dat de kwaliteit van onze panden op orde blijft en dat ze gebruikt kunnen worden voor het doel waarvoor ze dienen, het opvangen en huisvesten van kwetsbare Rotterdammers.

Het IHP zorgt ervoor dat de accommodaties blijven voldoen aan de gebruikers en duurzaamheidseisen en dat ze aan het einde van hun levensduur kunnen worden gerenoveerd of vervangen. Ook zorgt het IHP ervoor dat de benodigde middelen voor de uitvoering van dit programma in de meerjarenraming van de gemeentebegroting worden opgenomen.

De gemeente Rotterdam heeft vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning de plicht om te zorgen voor huisvesting voor haar meest kwetsbare inwoners. De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in deze voorzieningen, maar ook de komende jaren staat de gemeente voor een grote opgave. Mensen met ggz problematiek zullen in de toekomst meer en meer zelfstandig in de wijk gaan wonen met ondersteuning aan huis, maar er is ook een blijvende behoefte aan opvangvoorzieningen en aan beschermde woonvoorzieningen, waar mensen 24 uur zorg en begeleiding krijgen.

Een klein deel van deze voorzieningen voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang is in eigendom van de gemeente. Bezit van dat vastgoed is geen doel, maar een middel om onze beleidsdoelstellingen te realiseren. Het IHP geeft voor de komende tien jaar weer hoe we omgaan met dat vastgoed. We zetten uiteen welke objecten onderhouden en vervangen moeten worden, inclusief een inschatting van de benodigde investering. Met als doel een kostenefficiënte en toekomstgerichte vastgoedportefeuille die bijdraagt aan goede zorg, ondersteuning en participatie voor kwetsbare Rotterdammers. Met dit IHP-programma kunnen we dus eerder en beter inspelen op huisvestingsvraagstukken binnen de eigen portefeuille en tijdig de middelen reserveren als het gaat om vervanging of renovatie.

De panden in eigendom van de gemeente vormen zoals gezegd maar een klein gedeelte van het totale aantal voorzieningen in de stad met de functies Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Deze panden geven dus slechts een beperkt beeld van de totale vraag en het totale aanbod aan beschermde woonvoorzieningen en opvang in Rotterdam. Om een completer beeld te schetsen geven we in dit IHP ook het overzicht van gehuurde panden voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang en een overzicht van de objecten die bij derden in eigendom zijn voor deze functie. Denk aan panden van zorgaanbieders, corporaties en ontwikkelaars of andere investeerders. Daarmee kunnen we toekomstige ontwikkelingen beter inschatten, krijgen we een beter beeld van de spreiding en helpt het ons bij het vormgeven van ons eigen beleid rondom vastgoed, denk aan de afwegingen uitwerken voor verkoop en aankoop van objecten. Nieuw in dit IHP is dat we de panden weergeven die op dit moment in ontwikkeling zijn en die worden toegevoegd aan de portefeuille.

Naast de beschrijving van het aanbod aan voorzieningen, gaan we kort in op onze beleidsdoelstellingen, recente ontwikkelingen en ambities. Vervolgens wordt de daadwerkelijke huisvestingsopgave in beeld gebracht. We geven daarin aan welke prioriteiten we stellen binnen onze eigen portefeuille en welke extra toevoegingen daar nog op nodig zijn. Tot slot kijken we naar het financiële kader en geven we een overzicht van de investeringsruimte voor het onderhoud, de sloop en de nieuwbouw van locaties. We geven aan hoe deze worden bekostigd en wanneer deze staan gepland.

Het IHP beschrijft de projecten voor de komende 4 jaar, met een doorkijk naar projecten waarvan verwacht wordt dat ze binnen 10 jaar worden aangepakt.

1. Afbakening

1.1 Beleidsveld en beleidsdoelen

Het IHP Zorg: Beschermd wonen en Maatschappelijke Opvang richt zich op Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang. We zorgen we voor huisvesting en opvang voor Rotterdammers die dakloos zijn, slachtoffers van huiselijk geweld en kindermishandeling en/of die met psychische/psychosociale of psychiatrische problematiek kampen.

1.2 Voorzieningen en functies in dit IHP

Beschermd Wonen

In totaal ontvangen jaarlijks zo'n 1200 Rotterdammers met een intramurale Wmo-indicatie 24-uurs ondersteuning in een beschermde woonvoorziening. Hierbij gaat het om wonen in een voorziening met 24 uur toezicht en begeleiding. De begeleiding is gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie voor mensen die tijdelijk niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

Maatschappelijke Opvang

Maatschappelijke opvang is bedoeld voor mensen die dakloos zijn of dreigen te raken door bijvoorbeeld huiselijk geweld, mensenhandel of psychische problemen. Het gaat om volwassenen, jongvolwassenen en gezinnen met kinderen. De Maatschappelijke Opvang biedt deze Rotterdammers een tijdelijk verblijf, zorg, begeleiding en praktische hulp. Onze voorzieningen zijn ingedeeld in vier ketens: jongeren, volwassenen, gezinnen en de keten huiselijk geweld, kindermishandeling en mensenhandel. Deze doelgroepen hebben hun eigen behoeften als het gaat om passende huisvesting en opvang.

Dagbesteding en overig

In het IHP Zorg zijn ook enkele locaties voor dagbesteding opgenomen. Mensen verblijven hier niet, maar hebben er wel dagbesteding. De dagbesteding maakt een cruciaal onderdeel uit van de begeleiding en ondersteuning van de cliënten.

1.3 Relatie met gebiedsontwikkelingen

De stad groeit en voor een goede groei is het noodzakelijk dat onze maatschappelijke voorzieningen mee blijven groeien. Dit uitgangspunt is verankerd in 'De veranderstad', de Rotterdamse 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 maakt de gemeente 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 dit IHP is gekeken welke gebiedsontwikkelingen concreet genoeg zijn er 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.

Bij gebiedsontwikkelingen die een aanjager zijn om bestaand vastgoed eerder te vervangen, geldt dat de GREX het vastgoed moet overnemen (vergoeden) en de beleidsafdelingen dan de nieuwe locatie moeten verzorgen.

Voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang geldt dat er nog veel moet gebeuren om bovenstaande werkwijze goed te verankeren en daadwerkelijk voldoende locaties te realiseren. De werkwijze moet verder worden geconcretiseerd in samenwerking met de afdeling Gebiedsontwikkeling. Er moeten harde afspraken landen in NVU's en contracten met corporaties en ontwikkelaars. Samen met het strategieteam maatschappelijk vastgoed werken we aan een werkproces op dit gebied en betere borging van de afspraken.

1.4 Koppelkansen

Dit IHP is binnen team Zorg en Maatschappelijke Opvang opgesteld. Bekeken door het strategieteam Maatschappelijk Vastgoed is of er objecten in de directe omgeving zijn die in een ander IHP 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. 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.

1.5 IHP grenzen

De huidige IHP's zijn sectoraal en gekoppeld aan de primaire beleidsdoelstelling van de betreffende sector. Tegelijkertijd is de wens en ambitie om gebouwen te realiseren die verschillende functies kunnen vervullen door efficiënt ruimtegebruik en slimme vormen van exploitatie. De IHP's en financieringsstromen in hun huidige vorm laten weinig ruimte om gebouwen met flexibele ruimte voor aangrenzende functies te realiseren. In dit IHP is aangegeven waar hier kansen voor bestaan, ook in relatie tot de eerdergenoemde koppelkansen.

1.6 Portefeuille

Het IHP Zorg Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang is onderverdeeld in verschillende ketens met subdoelgroepen, we werken toe naar huisvestingsplannen per keten. Het aantal panden dat in eigen bezit van de gemeente is, is beperkt. Daarom geeft ons IHP slechts een beperkt beeld van het totaal aantal voorzieningen. Op dit moment wordt in kaart gebracht welke panden voor Opvang en Beschermd Wonen bij externen, zoals ontwikkelaars, corporaties en zorgaanbieders in beheer en/of bezit zijn. Deze voorzieningen zullen worden weergegeven op het nieuwe dashboard op de website [Huisvesting kwetsbare doelgroepen | Rotterdam.nl](https://huisvestingkwetsbaredoelgroepen.rotterdam.nl)

Op de kaart staan nu 127 locaties van zorgaanbieders Antes, Corridor, Centrum Voor Dienstverlening (CVD), Humane Zorg, Leger des Heils, Pameijer en Timon. De locaties zijn per postcodegebied aangegeven. We actualiseren de kaart ieder half jaar. Er kunnen dus nog locaties van zorgaanbieders bij komen.

Onderstaand het overzicht van de panden die bij de gemeente in bezit zijn, de doelgroep en de zorgaanbieder die het pand exploiteert.

Adres/pand	Zorgaanbieder	Keten
Capelsebrug (nieuw)	Leger des Heils	LVV/EU/Volwassenen
Bredestraat 312	Leger des Heils	Volwassenen
Roer en Meerpaal (nieuw)	Leger des Heils	Volwassenen
Heer Vrankestraat	NAS	Volwassenen
Lange Hilleweg 256	CVD	Volwassenen
Kralingse Plaslaan 108 (nieuw)	NTB	Jongeren
Noorderkanaalweg	CVD	Volwassenen
Snelfilterweg 270	Fier	HGKM
Vijverhofstraat 47	NAS	Volwassenen
Volkelstraat 9	NAS	Volwassenen
Beschermd Wonen		
Overwolde 46-50 (nieuw)	Antes	Volwassenen
Petristraat 245	Antes	Volwassenen
Slinge 5	Antes	Volwassenen
Boszoom (nieuw)		Volwassenen
Doorstroom		
Kapershoekseweg 24	NAS	Jongeren
Wollefoppenweg 41	Leger des Heils	Volwassenen
Pastoriestraat 26	Leger des Heils	Volwassenen
Dagbesteding		
Boszoom (REAKT/Parnassia)	Antes	Volwassenen

2. Ontwikkelingen, kaders en ambities

2.1 Ontwikkelingen en beleidskaders

De vraag naar voorzieningen en ondersteuning is heel groot. Er zijn veel doelgroepen die met spoed opvang en huisvesting nodig hebben, in een markt die onder druk staat. Ook voor de doelgroepen waar we vanuit de Wmo een verantwoordelijkheid hebben voor Beschermd Wonen en Opvang is er een tekort aan maatschappelijk vastgoed. Voor de opgave die we hebben om tijdig vastgoed voor deze doelgroepen te kunnen vervangen ligt een grote uitdaging. In het Plan van Aanpak Op weg naar herstel en een thuis (2023-2026) staan twee speerpunten die van belang zijn voor dit IHP.

1. Huisvesting met aandacht voor een passend woonzorglandschap en voldoende (innovatieve) woonoplossingen voor de doelgroep;
2. Opvang: verbetering van de kwaliteit van de opvang en bevorderen uitstroom uit de opvang.

Naast het plan van aanpak: Op weg naar herstel en een thuis 2023-2026 (voor Rotterdammers die (dreigend) dakloos zijn en/of met GGZ-problematiek) zijn vanuit MO de volgende beleidskaders relevant voor het IHP:

- Landelijk Actieplan Dakloosheid
- Wet Maatschappelijke Ondersteuning
- Wonen en Zorg voor kwetsbare Rotterdammers Plan van aanpak 2030

2.2 Aanbod en ambities

Woonzorglandschap

In de afgelopen jaren is gebouwd aan een uitgebreider woonzorglandschap dat diverse woonoplossingen biedt, zoals beschermde woonvoorzieningen met 24 uren ondersteuning, begeleid wonen/doorstroomvoorzieningen en zelfstandige woningen met een huurcontract op eigen naam. In dit IHP ligt qua wonen de focus op de beschermde woonvoorzieningen, waarbij zorg en verblijf aan elkaar verbonden zijn.

Beschermd Wonen

De 'klassieke' Beschermd Wonen-instellingen waarbij cliënten gedeelde voorzieningen hebben en lang verblijven zijn inmiddels niet meer passend bij de veranderde behoefte van de doelgroep en de huidige opvattingen over kwaliteit van zorg. Zo zelfstandig mogelijk wonen met een eigen keuken(tje) en douche en eigen voordeur is steeds meer het uitgangspunt, waarbij we ons realiseren dat het moderniseren van BW-voorzieningen tijd kost. Beschermd Wonen lijkt dus steeds meer op 'gewoon wonen'. Dat is een positieve ontwikkeling, niet alleen voor de doelgroep, maar ook omdat deze panden daarmee voor de lange termijn breed en duurzaam inzetbaar zijn voor meerdere doelgroepen.

Maatschappelijke Opvang

Voor de opvang hebben we in Rotterdam op dit moment de bestaande opvangcapaciteit hard nodig. De ambitie voor de komende jaren is om de kwaliteit van de opvang verder te verbeteren en de periode dat mensen in de opvang verblijven zo kort mogelijk te maken. In lijn met het nationaal actieplan dakloosheid streven we naar stapsgewijze afbouw van de opvang in 2030. Dit doen we onder andere door de doorontwikkeling van Wonen Eerst en Room First en uitbreiding met andere typen woon-/zorgvoorzieningen. Kortdurende opvang zal naar verwachting wel nodig blijven om mensen toe te leiden naar een passende plek. Binnen deze opvang werken we aan kwaliteitsverbeteringen. We ontwikkelen een hygiënestandaard voor alle nachtopvangvoorzieningen. Ook werken we aan meer privacy door onder meer met kastmeubels en afscheidingen te werken op de bestaande slaapzalen. Richting 2026 zetten we voor volwassenen in op stapsgewijs overgaan van slaapzalen naar een opvang met overwegend kamers voor maximaal vier

personen. Specifiek voor jongeren werken we toe naar één 24-uurs jongerenopvang met éénpersoonskamers aan de Kralingse Plaslaan.

We werken in het kader van opvang ook aan uitbreiding van Room First en omvorming van opvang naar Room First.

Verder willen we opvang mogelijk maken voor mensen met een hond die dakloos raken en ervoor zorgen dat mens en dier gezamenlijk opgevangen kunnen worden. Bij Meerpaal en Roer worden portacabins neergezet ten behoeve van een pilot met deze vorm van opvang.

Kinderen in de Opvang/Beschermd Wonen

Voor de opvang waar kinderen bij zijn betrokken werken we toe naar implementatie van het normenkader vanuit het Rijk ter bevordering van de zorg voor kinderen in de maatschappelijke opvang. Een belangrijk doel hiervan is het creëren van een eigenstandige cliëntpositie voor kinderen, die waarborgt dat er voor elk afzonderlijk kind aandacht is.

Voor de crisisopvang Huiselijk Geweld en Kindermishandeling wordt gewerkt met het normenkader 'veiligheid in de vrouwenopvang', onderdeel van het gelijknamige keurmerk.

Dit normenkader is een samenvoeging van het normenkader 'Veiligheid in het landelijk stelsel bij geweld in afhankelijkheidsrelaties' (2018) en het normenkader 'Kinderen in de opvang' (2019). De beide organisaties voor vrouwenopvang, Arosa en Fier hebben dat keurmerk gehaald. De gemeente streeft ernaar de organisaties zoveel mogelijk te ondersteunen bij het behalen en in stand houden van dit keurmerk.

Spreiding en uitstroom in de regio

Rotterdam is centrumgemeente voor de uitvoering van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. In het centrumgemeentegebied Rotterdam werken 7 gemeenten vanuit een gezamenlijk kader aan de invulling van deze verantwoordelijkheid:

Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Ridderkerk en Rotterdam. Rotterdam organiseert voor het centrumgemeentegebied de volledige uitvoering van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, van intake en indicatie tot en met het contractbeheer en inkoop van de zorg.

Voorzieningen willen we zoveel mogelijk door zowel de stad als regio verspreiden om een evenwichtig aanbod te realiseren. De samenwerkende gemeenten hebben met betrekking tot Beschermd Wonen een spreidingsopgave opgeformuleerd. Die opgave betreft het uitbreiden van het aantal beschermde woonplekken in de regio om zo de balans in de stad en de regio in evenwicht te brengen. In Rotterdam zelf blijven we ook inzetten op het zoveel als mogelijk spreiden van voorzieningen door de gehele stad. Dat doen we onder andere door in nieuw te ontwikkelen complexen/wijken/gebieden m2 te reserveren voor BW (en opvang) volgens de referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen.

2.3 Duurzaamheid

De stadsbrede gemeentelijke klimaatdoelstellingen, vastgelegd in het Klimaat Actieplan Rotterdam (KAR) zijn vermindering CO₂-uitstoot van 25% in 2025 tot 55% minder uitstoot 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 verdere vermindering van CO₂-uitstoot tot 100% in 2050 is als doel 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. Deze eis geldt voor bestaand en nieuwbouw. Duurzaam bouwen is dan ook integraal onderdeel van iedere ontwerpogave.

Energietransitie

In 2050 hebben we een klimaatneutraal energiesysteem. Onze energievoorziening is schoon, slim, resiliënt en rechtvaardig. Nieuwe gebouwen zijn verplicht aardgasvrij (minimaal BENG, vastgelegd in landelijk bouwbesluit) en bij renovatie onderzoeken we de mogelijkheden om dit zelfde 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. ENG wordt dus de ambitie waarbij we dan het exploitatie rendabele deel met de huurder verrekenen.

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.

Ten aanzien van circulair materiaalgebruik geldt op dit moment dat we vanuit Duurzaamheidstransitie Budgetten (DTB) pilots uitvoeren. De ambitie in dit IHP is om op basis van BREEAM op de delen Losmaakbaarheid en Robuustheid bouwmaterialen (resp. MAT07 en MAT05) aan de criteria te voldoen. BREEAM staat voor Building Research Establishment's Environmental Assessment Method en is wereldwijd de leidende methode voor het beoordelen van de duurzaamheid van projecten in de gebouwde omgeving. Deze methode zet de standaard voor best-practice in duurzaam ontwerp en is uitgegroeid tot de de-facto maatlat om de duurzaamheidsprestatie van gebouwen en gebieden te beschrijven. Door BREEAM toe te passen en te gebruiken, worden klanten geholpen bij het meten verbeteren van de duurzaamheid van gebieden en gebouwen.

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 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 waardoor het minder afhankelijk is van incidentele subsidies.

Gezonde leefomgeving

Voor een aantrekkelijke, leefbare en gezonde stad is onder andere schone lucht en een aangenaam akoestisch klimaat essentieel. Voor het binnenklimaat bij scholen geldt al het Ambitieprofiel 2015 Frisse scholen. Dit blijft gehandhaafd. Er wordt gewerkt aan ambities ten aanzien van fijnstof. Zodra deze bekend zijn, zullen deze zo mogelijk meelopen bij nieuwbouwprojecten.

Voor nieuwe gebouwen geldt ook dat ze natuurinclusief 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.

Afwegingskader duurzaamheid

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

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 etc.). Hierbij kijken we ook naar alternatieve financieringsbronnen, zowel intern als extern

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.

2.4 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 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.

3. Huisvestingsopgaven

3.1 Keuzes en prioriteiten

Het IHP Zorg: Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang heeft een vrij kleine portefeuille als het gaat om het vastgoed dat de gemeente in eigendom heeft. Het betreft panden die worden gebruikt als woonvoorzieningen, nachtopvang, crisisopvang en dagbesteding voor de doelgroepen jongeren, volwassenen, gezinnen en slachtoffers van huiselijk geweld, kindermishandeling en mensenhandel. In totaal heeft de gemeente voor deze doelgroepen 18 panden in eigendom.

Een belangrijke afweging die we moeten maken is of de gemeente de panden die het voor deze doelgroepen in eigendom heeft, ook wil behouden.

Voor Zorg hanteren we net als in het voorgaande IHP, voor het IHP 2024-2027 met een doorkijk naar 2030 de volgende uitgangspunten:

1. Opvang liefst in eigendom. Voor onze doelgroep (zowel jongeren, volwassenen, gezinnen als doelgroep slachtoffers huiselijk geweld, kindermishandeling, mensenhandel) behoren de nacht/crisis- en winteropvang tot onze kernportefeuille. Deze voorzieningen behoren tot onze basis-infrastructuur voor een zeer kwetsbare doelgroep. De panden die we voor deze functies in ons bezit hebben willen we behouden en wanneer uitbreiding nodig is heeft het de voorkeur de panden zelf te verwerven.
2. Wonen: markt/corporaties tenzij. Als het gaat om doorstroomvoorzieningen of voorzieningen voor beschermd wonen zien we daar in eerste instantie vooral een taak voor de corporaties en in tweede instanties voor andere investeerders als het gaat om het huisvesten van kwetsbare doelgroepen in woonvoorzieningen. Omdat het vastgoed echter zeer schaars is en de nood hoog, zetten we wel in op het behoud van een kleine flexibele schil in eigendom. Er wordt niet ingezet op uitbreiding van de portefeuille, maar het beperkt aantal panden dat we nu in bezit hebben, willen we behouden.

Portefeuille dagbesteding en overig

Er is in het IHP een locatie voor dagbesteding opgenomen, de Boszoom. Deze locatie valt strikt genomen niet in onze kernportefeuille. Wel is dit een locatie die bijdraagt aan de zorg en ondersteuning van onze doelgroep. Vanwege de strategische plek van de Boszoom, in een gebied dat gaat worden herontwikkeld en dat mogelijkheden biedt voor toevoeging van functies, behouden we deze locatie in portefeuille. We beogen hier een beschermde woonvoorziening aan toe te voegen.

Programma's van Eisen

Voor de verschillende doelgroepen worden standaard PVE's gemaakt in afstemming met de desbetreffende ketens, zodat we bij nieuwe locaties en kansen snel kunnen schakelen en zodat de locaties die worden aangekocht, gebouwd en verbouwd voldoen aan de eisen die passen bij de doelgroep.

Huisvesting door corporaties en zorgaanbieders

Zoals aangegeven is slechts een klein deel van alle huisvesting voor kwetsbare doelgroepen in handen van de gemeente. Veelal hebben corporaties, zorgaanbieders of investeerders de panden in bezit. Het kostendekkend laten exploiteren van deze panden is op dit moment voor een deel van de panden problematisch. Soms wordt daarom door de gemeente een extra subsidie toegekend om de huisvestingslasten te dekken. Daar zitten risico's aan, omdat willekeur kan ontstaan, staatssteun aan de orde kan zijn en met zorgaanbieders verschillende afspraken worden gemaakt, waardoor het level playing field in gevaar komt. Bovendien zijn de werkelijke huisvestingslasten door verschillende afspraken niet altijd inzichtelijk.

Daarom wordt bij nieuwe voorzieningen vooraf door de zorgaanbieder een businesscase gemaakt, waarbij de huisvestingslasten volledig door de reguliere vergoedingen vanuit de arrangementen en subsidies gedekt moeten worden. In de berekening van de kosten moet bovendien de volledige levenscyclus van het vastgoed meegenomen worden, van ontwikkeling, ingebruikname, beheer/onderhoud, tot verkoop/sloop.

3.2 Opgave 2024 – 2034

Adres/pand	Financiering	Zorgaanbieder	Keten
Maatschappelijke Opvang			
Capelsebrug (nieuw)	MTIP/KDH	Leger des Heils	LVV/EU/Volwassenen
Bredestraat 312	20 jaar aanpak	Leger des Heils	Volwassenen
Roer en Meerpaal (nieuw)	KDH	Leger des Heils	Volwassenen
Heer Vrankestraat	IHP 24-34	NAS	Volwassenen
Lange Hilleweg 256	20 jaar aanpak	CVD	Volwassenen
Kralingse Plaslaan 108 (nieuw)	KDH/RIM	NTB	Jongeren
Noorderkanaalweg	IHP 24-34	CVD	Volwassenen
Snelfilterweg 270	20 jaar/KDH	Fier	HGKM
Vijverhofstraat ZOHO	KDH	NAS	Volwassenen
Volkelstraat 9	IHP 24-34	NAS	Volwassenen
Beschermd Wonen			
BW Initiatief (nieuw)	IHP 24-34/KDH	Antes	Volwassenen
Petristraat 245	20 jaar aanpak	Antes	Volwassenen
Slinge 5	IHP 24-34	Antes	Volwassenen
BW initiatief (nieuw)	KDH		Volwassenen
Oude Watering Beverwaard	KDH	NAS	Jongeren
Doorstroom			
Kapershoekseweg 24	IHP 24-34	NAS	Jongeren
Wollefoppenweg 41	20 jaar aanpak	Leger des Heils	Volwassenen
Pastoriestraat 26	20 jaar aanpak	Leger des Heils	Volwassenen
Dagbesteding			
Boszoom (REAKT/Parnassia)	IHP 24-34	Antes	Volwassenen
Overig			
Slidrechtstraat MHU		Antes	Volwassenen

In bovenstaand overzicht staan de panden in de portefeuille Zorg: Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Grofweg zijn de panden qua financiering van onderhoud en vervanging en onder te verdelen in 3 categorieën.

1. Vervangingsinvesteringen/renovatie IHP 2024-2034; dekking voor de vervangingsopgave en renovatie is geregeld via de Rotterdamse Investeringsmotor (RIM). Via de RIM (cilinder 5) is geld beschikbaar gesteld voor systematische vervanging (40 jaar) van de maatschappelijke vastgoedportefeuille volgens bouwbesluit nieuwbouw.
2. Renovatie 20 jaar aanpak: in de 20 jaar aanpak gaat het om het toekomstbestendig maken van de panden voor de komende 20 jaar, conform bouwbesluit bestaande bouw. Het betreft verduurzamen en toegankelijk maken van de bestaande panden en zorgen dat deze voldoen aan de eisen van de huidige tijd. Ook deze gelden komen uit de RIM cilinder 5.

3. Nieuw toe te voegen panden; deze panden zijn of komen in ontwikkeling en worden nieuw toegevoegd aan de portefeuille. Deze panden worden in principe gefinancierd doordat de zorgaanbieder een kostendekkende huur betaalt aan de gemeente, zoals bij de locatie aan de Oude Watering Beverwaard. Op die manier is de dekking geregeld. Wanneer er geen volledige dekking is, zoals bij de Capelsebrug kan een aanvraag worden gedaan uit de RIM (Cilinder 1/MTIP). Voor de Kralingse Plaslaan was ook geen volledige dekking, daarom is een storting gedaan vanuit rijksgeld (de zgn. Blokhuisgelden) in de RIM om de kapitaalslasten langjarig volledig dekkend te krijgen.

In het volgende hoofdstuk wordt het financieel kader nader toegelicht.

Vervanging/Renovatie IHP 2024-2034

- Heer Vrankestraat: het pand wordt vanaf 2025 gerenoveerd om het weer langdurig geschikt te maken voor nachtopvang, mogelijk met een aanvullende doorstroomvoorziening, danwel in later stadium om te klappen naar een doorstroomvoorziening.
- Noorderkanaalweg: we onderzoeken mogelijkheden tot renovatie of vervanging met ombouw naar vierpersoonskamers. Na initiatieffase volgt definitief plan.
- Volkelstraat: het pand voor winteropvang aan de Volkelstraat verkeert in matige staat, is slecht geïsoleerd en voldoet niet aan de eisen van de DCMR. Vanaf 2024 wordt dit pand verbouwd om het weer langdurig geschikt te maken voor opvang.
- Overwolde: vervangende locatie als onderdeel van de Antes Carrousel voor beschermd wonen. Geplande oplevering in 2027.
- Slinge 5: Slinge 5 wordt op de langere termijn vervangen indien vergunning het toelaat, maar moet zsm worden onderhouden voor verlengd gebruik.
- Kapershoekseweg 24: verbouwing/vervanging van de doorstroomvoorziening van de NAS.
- Boszoom: vervanging dagbestedingslocatie van REAKT (Parnassia)

Renovatie 20 jaar aanpak

Onderstaande panden worden toekomstbestendig gemaakt en verduurzaamd voor de komende 20 jaar.

- Bredestraat
- Snelfilterweg
- Lange Hilleweg 256
- Snelfilterweg 270
- Petristraat 245
- Wollefoppenweg 41
- Pastoriestraat 26

Nieuwe panden

- Kralingse Plaslaan 108: de opvang voor jongeren gaat van meerdere locaties naar één locatie. Deze nieuwe locatie brengt een kwaliteitsverbetering met zich mee en komt de efficiëntie ten goede. Aanbesteding voor de bouw wordt voorbereid.
- Capelsebrug: een nieuwe multifunctionele opvanglocatie met o.a. de beoogde permanente winteropvang. Vooronderzoek wordt in 2024 afgerond, oplevering rond 2030. Omdat huidige pand nu aan vervanging toe is wordt in 2025 een tijdelijke locatie neergezet nabij de huidige locatie.
- Roer en Meerpaal: aan de Carnissesingel bevindt zich een verouderde opvanglocatie van het Leger des Heils. De gemeente is voornemens om in geval van nieuwbouw zelf eigenaar te worden, de plannen hiervoor zijn nog in ontwikkeling.
- Oude Watering Beverwaard: In mei 2024 is de nieuwe beschermde woonvoorziening voor 26 jongeren van de NAS geopend.
- Vijverhofstraat: aan de Vijverhofstraat in het nieuwe ZOHO (gebiedsontwikkeling) komt de NAS terug met een nieuwe locatie. Verwachting is oplevering rond 2030.

4 Financiën, overzicht investeringen, overige projectkosten, dekking en huur.

4.1 Financieel kader

In 2021 is in de gemeentelijke begroting de langjarige dekking voor de vervangingsopgave geregeld via de Rotterdamse Investeringsmotor (RIM). Via de RIM is geld beschikbaar gesteld om systematisch de vervanging van de maatschappelijke vastgoedportefeuille van de gemeente mogelijk te maken.

Zorgaanbieders betalen in principe een kostendekkende huur waarmee de kapitaallasten kunnen worden gedekt. De zorgaanbieder betaalt deze vanuit subsidie (bij opvang) of vanuit de zorgarrangementen (bij BW). Bij vervanging komt dekking dus uit de Rotterdamse Investeringsmotor (RIM) voor zover deze niet al door bestaande huurinkomsten dekking geregeld is.

Bij nieuw (uitbreiding) komt dekking uit investeringsruimte voor de Groei van de Stad. Dat is alleen het geval als nog geen dekking is voorzien via eigen begroting of via eigen budgetten al dan niet via externe partijen (zoals bij contracten met zorgaanbieders die de huur vergoeden).

De RIM is een bestemmingsreserve waarin we investeringen onderbrengen. Het doel hiervan is het dekken van de kapitaallasten (afschrijvingen en rente) voortvloeiend uit investeringen.

4.2 Verwachte investeringen en aan te vragen krediet

De financiële consequenties voor de komende 10 jaar worden in de losse Excel bijlage inzichtelijk gemaakt. Hierin staat wanneer naar verwachting een investering wordt gedaan en wat dit betekent voor de dekking die in het budget beschikbaar dient te zijn voor de kapitaalslasten en daaruit voortvloeiende kostendekkende huur (kdh). De verhoogde huur vangt aan na oplevering van een (ver)nieuw(d) gebouw. Dat betekent dat de dekking ook pas op dat moment aan de orde is.

Bij de afweging tot investeren wordt altijd zorgvuldig gekeken naar de over- of onderwaarde boekwaarde versus WOZ waarde.

Bij vervangende nieuwbouw wordt een afschrijvingstermijn van 40 jaar gehanteerd; bij renovatie/restauratie is de afschrijvingstermijn 20 jaar.

Tijdelijke huisvestingskosten en frictiekosten worden zoals aangegeven niet meenemen in het IHP, het is wel van belang deze kosten inzichtelijk te maken en hier apart geld voor te reserveren indien van toepassing.

De kosten van in dit IHP opgenomen projecten (vervangingsopgave) zijn bepaald op basis van een kengetal per vierkante meter. Dit kengetal is gebaseerd op een landelijke benchmark en ligt ook ten grondslag aan de berekening voor de vervangingsopgave in de gemeentelijke begroting.

Deze methodiek sluit aan op de gemeentelijke IHP's voor ander maatschappelijk vastgoed, zoals welzijn, sport en cultuur.

In het kengetal zijn de volgende kosten meegenomen:

- Grond- en onderzoekskosten;
- Bouw- en bijkomende kosten;
- Eventuele locatiegebonden meerkosten;
- Afkoop prijsstijgingen tot start bouw;
- Bouwrente.

Voor de vervangings/renovatie opgave wordt uitgegaan van de zogenoemde stichtingskosten. Daarnaast kunnen mogelijke kostenverhogingen als gevolg van marktwerking in de bouwsector ontstaan. Deze kosten (kapitaalslasten) worden gedekt door

de RIM. De doorrekening van de lijst van vervangingen en renovaties leiden tot een benodigde investering van € 41.601.461.

4.4 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.

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 Investeringsruimte 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%. 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.

4.5 Vertaling van investeringskosten naar dekking voor de kostendekkende huur

Na afronding van een investering worden de meerkosten door de gemeentelijke vastgoedorganisatie verwerkt in de kostendekkende huur (KDH).

De dekking voor deze vernieuwde KDH bestaat uit drie onderdelen

1. De huidige huur, deze is al opgenomen in de huidige business case van de exploitant en ook (deels) meegenomen in de huidige subsidie van MO aan de exploitant.
2. Dekking voor stijging van de kapitaallasten vanuit de RIM-cilinder 5 bestemd voor vervangingen, restauratie en renovaties waaronder de investeringen vanuit het IHP.
3. Dekking voor stijging van de zakelijke lasten. Dit is een element vanuit de KDH, deze lasten stijgen vanwege de verhoogde investering. Dit leidt tot een hogere OZB en hogere verzekeringslasten. Deze extra kosten worden niet gedekt van uit de RIM maar vanuit de begroting van MO. Dit wordt jaarlijks geactualiseerd door MO voor de gehele IHP-portefeuille en toegevoegd aan de subsidiebegroting van MO. Hierbij is gerekend met een opslag van 14% van de stijging van kapitaallasten. Dit is een aanname en afhankelijk van de waarderingsgrondslag van de OZB-aanslag. Deze dekkingsmiddelen vloeien overigens deels weer terug richting de gemeente vanwege de OZB-component.

Voor 2024, 2025 en 2026 zijn de toenames zakelijke lasten gebaseerd op werkelijk verwachte te activeren objecten, Deze zijn opgenomen in de gemeentelijke begroting (VJN 2024).

JAARLIJKSE KOSTEN – NIET TE ACTIVEREN

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, frictiekosten en tijdelijke huisvesting. Ter dekking van deze kosten is de begroting van Zorg en Maatschappelijke Opvang aangepast.

VOORBEREIDINGSKOSTEN

De kosten die niet direct leiden tot het activum mogen niet worden geactiveerd. Dit zijn bijvoorbeeld de voorbereidingskosten in de verkenningsfase. In die fase is de opgave vaak nog niet duidelijk en niet 100% zeker. Vaak worden meerdere scenario's verkend. De kosten in deze fase zijn ongeveer 0,5% van het vastgestelde normbedrag voor de vervangingsinvestering. Deze kosten moeten uit de begroting gedekt worden.

TIJDELIJKE HUISVESTING

Bij aanpak van een object kan tijdelijke huisvesting nodig zijn omdat het huidige gebouw verlaten moet worden tijdens de renovatie of restauratie of omdat het huidige gebouw moet worden gesloopt, zodat op dezelfde plek vervangende nieuwbouw kan plaatsvinden. De kosten van tijdelijke huisvesting kunnen niet uit cilinder 5 van de RIM worden gedekt. Vaak kan een deel van deze kosten worden gedekt uit het desbetreffende subsidie- of inkoopbudget, omdat de huurkosten van het gebouw dat wordt gerenoveerd, gerestaureerd of vervangen vervallen. Mogelijk vervallen tijdelijk ook andere kosten. Indien en voor zover deze besparingen niet volstaan om de kosten van tijdelijke huisvesting op te vangen en er geen andere mogelijkheden zijn om de meerkosten in de begroting van het desbetreffende begrotingsprogramma op te vangen, wordt er een begrotingsclaim gedaan.

Bijlage 1 Financieel Overzicht

Pand	Adres	IHP/ bron	m2 BVO	RIM 2024-2027 (vervangingsinves tering cilinder 5) incl BTW
Dagbesteding Reakt - vervanging	Boszoom 60	IHP 2024 - 2034	1.409	€ 5.835.813
Bredestraat 312	Bredestraat 312	20 jaarsaanpak	2.112	€ 4.223.608
Heer Vrankestraat 26	Heer Vrankestraat 26	IHP 2024 - 2034	853	€ 4.500.000
Kapershoekseweg 24	Kapershoekseweg 24	IHP 2024 - 2034	650	€ 2.692.178
Lange Hilleweg 256	Lange Hilleweg 256	20 jaarsaanpak	1.806	€ 3.611.664
Noorderkanaalweg 100	Noorderkanaalweg 100	IHP 2024 - 2034	970	€ 4.017.557
Overwolde 46-50	Overwolde 46-50	IHP 2024 - 2034	460	€ 1.905.233
Slinge 5	Slinge 5	IHP 2024 - 2034	1.008	€ 4.280.174
Volkelstraat 9	Volkelstraat 9	IHP 2024 - 2034	897	€ 2.300.000
Doorstroomvoorziening	Pastoriestraat 26 a tm 26a	20 jaar aanpak	220	€ 439.959
BW Petristraat	Petristraat245	20 jaar aanpak	1115	€ 2.229.793
Doorstroomvoorziening	Wollefoppenweg 41	20 jaar aanpak	405	€ 809.925
Totaal			17.408	€ 41.601.461