



Onderwerp: Vaststelling strategische
portefeuille vastgoed objecten

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Cluster: Stadsontwikkeling
Portefeuille: Haven, Economie, Horeca, Bestuur
(wijken en kleine kernen)
Portefeuillehouder: Robert Simons

Van: Maarten Froom
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2505-3690 - 25bo006507
Bijlage(n): 1

Datum: 1 juli 2025

Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/ Waarom nu voorgelegd?

Ons college heeft de strategische portefeuille van de afdeling SO Vastgoed 2025 vastgesteld.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Kadernota Vastgoed, na wijziging (24bb002708)
Afronding Bestuursopdracht Vastgoed (21bb007483)

Toelichting:

Het vastgoed in de strategische portefeuille kan om strategische redenen niet worden verkocht en blijft in beheer bij de afdeling Vastgoed. Strategisch vastgoed kent twee categorieën:

1. Objecten die strategisch gelegen zijn/ toegang garanderen voor onderhoud (bijvoorbeeld ruimtes onder bruggen) en hierdoor in eigendom moeten blijven voor de gemeente;
2. Objecten waarbij de gemeente geen directe beleidsmatige doelstelling heeft (geen verantwoordelijke beleidsdirectie), maar toch aangehouden dienen te worden.

Ons college heeft de voorkeur uitgesproken om deze objecten niet te verkopen maar in eigendom te behouden, waarbij deze beheerd worden in de strategische vastgoedportefeuille. De lijst met strategische objecten is bij de bestuursopdracht in 2020 vastgesteld. Ten tijde van de bestuursopdracht is afgesproken dat een object maximaal 5 jaar opgenomen kan worden in de strategische portefeuille en dat ons college dan opnieuw moet besluiten tot behoud van het object. Uit praktische overweging is besloten om vanaf dit jaar (2025) iedere 5 jaar de strategische portefeuille opnieuw te laten vaststellen. De volgende vaststelling door ons college vindt dan dus plaats in 2030. In de



tussenliggende tijd kunnen er wel objecten door een collegebesluit worden toegevoegd, maar de volledige lijst wordt iedere 5 jaar herijkt en vastgesteld door ons college.

Hieronder volgt een opsomming van de objecten die aan de verschillende strategische portefeuilles zijn toegevoegd:

- I. Ten eerste is besloten om een aantal om een aantal bijzondere panden aan de al bestaande strategische vastgoedportefeuille toe te voegen, te weten Korte Hoogstraat 31 (Schielandshuis), Wilhelminakade 699-701 (Cruise Terminal), Ahoyweg 10 (Ahoy-complex), Zuiderparkplein 20 (RACC), en Weena Zuid 33 (Horecagelegenheid Toffler);
- II. Daarnaast is na afronding van de bestuursopdracht de portefeuille grond en de portefeuille water per object gezien en is duidelijk geworden welke objecten tot de strategische portefeuille moeten gaan behoren. In ieder geval alle waterpercelen en daarnaast diverse gronden. Daartoe worden naast de strategische vastgoedportefeuille, een strategische waterportefeuille en een strategische grondportefeuille ingericht.

Welke grondpercelen behoren na vaststelling tot de strategische grondportefeuille:

- *Woonwagens*

In de Kadernota Vastgoed is vastgesteld dat woonwagens onder strategisch vastgoed vallen.

- *Reclamemasten*

Reclamemasten zijn gewenst binnen de gemeente, maar niet om uit te geven in een andere vorm dan een tijdelijke grondhuurovereenkomst. De gemeente kan zo vormgeven aan vestiging van reclamemasten.

- *Antennes*

Antennes zijn gewenst binnen de gemeente, maar niet om uit te geven in een andere vorm dan een tijdelijke grondhuurovereenkomst. De gemeente kan zo vormgeven aan vestiging van antennes.

- *Kabels en Leidingen*

Leidingen die van doorslaggevend belang zijn voor het sociaal en economisch functioneren van de stad. Een disfunctionaliteit van deze leidingen zou grote maatschappelijke ontwrichting en economische schade tot gevolg hebben. Grond waar deze leidingen doorheen lopen kan niet verkocht worden.

- *Strand Hoek van Holland inhuur*

De gemeente huurt meerdere percelen grond van het Rijksvastgoedbedrijf, die zij vervolgens onderverhuurt. Verkoop van deze percelen is dan ook niet mogelijk.



Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuw strandbeleid, waar de percelen een cruciale rol in zullen spelen.

▪ *Diversen*

Er zijn nog verschillende andere op zichzelf staande percelen. Bijvoorbeeld percelen onder een brug. Vanwege de strategische ligging van het perceel wordt deze niet verkocht.

Waterpercelen worden om strategische redenen nooit verkocht.

De bestaande strategische portefeuille bestaat uit 31 verhuurbare eenheden. Na toevoeging van de nieuwe strategische verhuurbare eenheden Vastgoed, Water en Grond bestaat de strategische portefeuille van SO Vastgoed in 2025 uit 432 verhuurbare eenheden:

- 40 verhuurbare eenheden vastgoed
- 224 verhuurbare eenheden water (waterpercelen)
- 168 verhuurbare eenheden grond (grondpercelen)

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

- Het totaalsaldo van de vast te stellen strategische portefeuille (bestaand aangevuld met nieuwe objecten), bedraagt € 408.692 positief (begroting 2025, stand 4M 2025).
- Het totaalsaldo van de vast te stellen strategische portefeuille (bestaand aangevuld met nieuwe objecten), bedraagt € 629.206 positief (begroting 2026, stand 4M 2025).

Het saldo van de strategische portefeuille zal per jaar fluctueren. De samenstelling van de strategische portefeuille verandert in de loop der tijd ook. Het betreft een dynamische portefeuille, geen statische. De samenstelling van deze portefeuille wordt, zoals bij de gevraagde beslissingen aangegeven, iedere vijf jaar herijkt en vastgesteld.

Door het overhevelen van percelen grond naar de nieuwe strategische grondportefeuille resteert in de reguliere (niet-strategische) grondportefeuille een jaarlijks exploitatieresultaat van circa € 127.000 positief (begroting 2025). Deze portefeuille moet minimaal kostendekkend blijven. Zie hiervoor ook de raadsbrief 'Herziening grondverhuuringsystematiek SO Vastgoed (25bb005126)'. Daarin wordt een aantal gevraagde beslissingen en acties in de grondportefeuille beschreven.

Wij gaan niet alleen aan de slag met strategische grondportefeuille, door extra in te zetten op (marktconforme) verhuur, maar ook door de eventuele exploitatietekorten op objecten in de strategische portefeuilles water en vastgoed waar mogelijk terug te brengen. Dit om de kostendekkendheid van objecten in de portefeuille te waarborgen.



Toelichting, bijstelling en verantwoording van de strategische portefeuille vindt plaats via de reguliere P&C cyclus.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlage(n):

1. Lijst objecten strategische portefeuille