



IHP Cultuur 2024 - 2027 met doorkijk naar 2034



Gemeente
Rotterdam

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3	3. Relatie met bestaand beleid	12
1.1 Integraal Huisvestingsplan en Cultuur in het bijzonder	3		
1.2 Cultureel vastgoed van de gemeente Rotterdam	4	4. Afwegingskader Vastgoed investeringen	13
1.3 Ruimtelijke Visie Cultuur	4		
1.4 Aanpak en doorontwikkeling IHP	4	5. Musea, Theaters en Podia, Ateliers en Broedplaatsen	15
1.5 Twintig jaars aanpak	5		
1.6 De atelier- en broedplaatsen in het IHP Cultuur	5	6. Financiën	20
1.7 Indeling IHP 2024	5	6.1 Doel en werkwijze	20
1.8 Doorkijk IHP 2028 -2038	6	6.2 Verwachte investeringen en aan te vragen krediet	20
		6.3 Dekking van de investeringen	20
2. Toelichting Integraal Huisvestingsplan Maatschappelijk Vastgoed	7	6.4 Vertaling van investeringskosten naar dekking voor de kostendekkende huur	22
2.1 Relatie met gebiedsontwikkelingen	7	6.5 Jaarlijkse kosten - niet te activeren	22
2.2 Uitbreiding in IHP	8	6.6 Voorbereidingskosten	22
2.3 IHP grenzen	8	6.7 Tijdelijke huisvesting	23
2.4 IHP Horizon	9	6.8 Inrichtingskosten en verhuiskosten	23
2.5 Toegankelijkheid	9	6.9 Duiding getallen	23
2.6 Duurzaamheid	9		
2.7 Parkeren	11	Colofon	24

1. Inleiding

1.1 Integraal Huisvestingsplan en Cultuur in het bijzonder

Een gezonde en diverse culturele en creatieve sector is van vitaal belang voor onze stad. Cultuur draagt bij aan de identiteit van de bewoners, brengt ideeën en mensen samen en is de zuurstof waarmee de stad ademt. Cultuur is een van de visitekaartjes van Rotterdam en geeft de stad een body, mind en soul. Een gezonde en dynamische culturele sector draagt bij aan een diverse stad met een open en warme blik naar elkaar en naar de wereld.

De stad verandert en de stad groeit. De druk op de ruimte neemt toe, de rafelranden waar ruimte is voor experiment is schaars en de belangen van bewoners, bezoekers en makers kunnen haaks op elkaar staan. Ruimte is letterlijk kostbaarder geworden vanwege de hoge inflatie van de afgelopen jaren waarbij de bouwkosten in het bijzonder sterk zijn gestegen.

Om cultuur te kunnen maken, tonen en beleven zijn gebouwen nodig. Als gemeente zijn we verantwoordelijk voor een deel van de culturele faciliteiten. Daarom is het van belang om het geheel te bezien, de staat van de bestaande portefeuille (ruimtelijk/ functioneel/kwaliteit-technisch) te beschouwen, trends en ontwikkelingen te kennen en nieuwe investeringen in aansluiting bij de groei te plannen.

In 2021 is het eerste Integraal Huisvestingsplan (IHP) Cultuur opgeleverd en aan de gemeenteraad aangeboden. Het IHP geeft een weergave en doorkijk op de ontwikkelingen en investeringen in het culturele vastgoed van de gemeente Rotterdam

voor de komende tien jaar. Welke gebouwen zijn aan vervanging toe, zijn niet meer functioneel in het gebruik, moeten onderhouden en of verduurzaamd worden? Het IHP geeft een indicatieve planning en investeringsopgave en geeft richting aan het cultuurbeleid door te prioriteren in de investeringsopgave.

Het Integraal Huisvestingsplan (IHP) is zowel een ambitiedocument als een planningsdocument waarmee inzichtelijk gemaakt wordt welke investeringen nodig zijn om het cultuurvastgoed aan de beleidsdoelstellingen te laten voldoen.

1. Op **planmatige basis huisvesting** die voldoet op peil te houden en huisvesting die niet meer voldoet op peil te krijgen (zo nodig door vervanging).
2. Het IHP beoogt de **voorspelbaarheid van benodigde investeringen** in gemeentelijk cultureel vastgoed op een **overzichtelijke en transparante** manier te vergroten.
3. Hiermee kunnen we de **noodzakelijke kwaliteitsslag** maken die nu en in de toekomst in het gebouwbestand van culturele voorzieningen nodig is.
4. Het IHP Cultuur helpt de huisvestingsvraagstukken systematisch en planmatig op te lossen met een **financiële planning afgezet in de tijd**.
5. Het IHP gaat niet alleen over de staat van de gebouwen. Het **geeft ook richting aan cultuurbeleid** door te prioriteren in de investeringsopgaven.

1.2 Cultureel vastgoed van de gemeente Rotterdam

De functies en daarmee de gebouwen die nodig zijn voor de culturele sector zijn zeer divers. Een museum heeft andere behoefte dan een theater of een atelier. Deze behoefte vertaalt zich veelal in unieke gebouwen omdat het gebouw en de functie met elkaar zijn verweven. Dat blijkt ook uit het beeldbepalende, soms monumentale karakter van de gebouwen.

Naast regulier onderhoud, vervanging en renovatie kan het aanbod niet meer voldoen aan de vraag. Dit komt omdat:

- veel gebouwen door hun levensduur verouderd zijn;
- de bestaande gebouwen niet altijd meer aansluiten op de vraag van het publiek;
- de spreiding over de stad onvoldoende is;
- de panden niet toekomstbestendig, toegankelijk, noch duurzaam zijn;
- de groei van de stad met 50.000 woningen vraagt om meer voorzieningen.

Het IHP Cultuur is de investeringsagenda voor de komende tien jaar. Het huidige IHP kijkt naar de bestaande voorraad. De ambities die voortvloeien uit de groei van de stad en het aantal bezoekers aan Rotterdam, worden hier wel genoemd, maar vormen onderdeel van een ander financieringstraject, de Lange Termijn Investeringsplanning (LTIP). De projecten uit het IHP worden gefinancierd uit de Rotterdamse Investerings Motor (RIM). Kijk ook op: [Investeringsbeleid 2020 \(rotterdam.nl\)](https://rotterdam.nl/investeringsbeleid-2020)

Onevenredige portefeuille

De dekking uit de RIM is gebaseerd op een evenredige vervanging van 1/40 van de portefeuille per jaar. Deze modelmatige aanpak verhoudt zich niet goed met de opbouw van het culturele vastgoed. In de eerste plaats wordt dit veroorzaakt omdat de culturele panden relatief groot zijn en bij vervanging of renovatie in een keer veel vierkante meters worden aangepakt. Ter illustratie: Museum Boijmans van Beuningen is circa 24.000 vierkante meter, de Centrale Bibliotheek circa 23.000 vierkante meter, etc. Daarbij zijn in de jaren '80 relatief veel culturele panden opgeleverd, de Rotterdamse Schouwburg (onderdeel Theater Rotterdam), het Maritiem Museum, de Centrale Bibliotheek, waardoor een piekmoment ontstaat in de behoefte voor vervanging en/of grootschalige renovatie.

Een maatregel kan zijn om deze piek uit te smeren waardoor naast de middelen ook personele inzet beter wordt verdeeld. Op dit moment is hier nog onvoldoende over bekend en wat dit zou betekenen voor het benodigde onderhoud van deze gebouwen. Deze maatregel moet de IHP-periode 2024-2027 worden onderzocht en meegenomen in de besluitvorming van het IHP 2028-2038.

1.3 Ruimtelijke Visie Cultuur

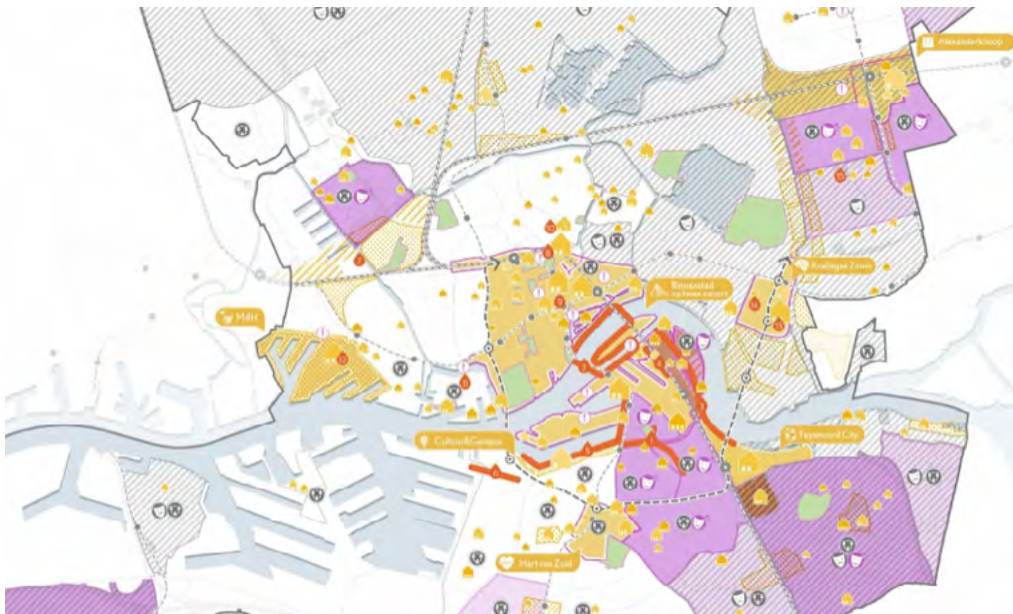
In het onlangs vastgestelde *Ruimtelijke Visie Cultuur* (24bb004409) wordt dieper ingegaan op de trends, ruimtelijke ontwikkelingen en de groei van de stad en hoe het culturele vastgoed hierop kan en moet inspelen. Er is een sterke relatie en deels ook overlap tussen de *Ruimtelijk Visie* en het *IHP*. Ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in de *Ruimtelijk Visie* worden vervolgens onderdeel van het IHP, het is dan immers bestaande voorraad geworden. Trends in gebruik, bepaalde behoefte in functionaliteit van objecten, het publiek en de makers waarvoor wordt gebouwd of gerenoveerd zijn hetzelfde.

In de Ruimtelijke Visie Cultuur worden de trends en ontwikkelingen reeds besproken waarmee het overbodig is om in dit IHP hier nogmaals op in te gaan.

1.4 Aanpak en doorontwikkeling IHP

Het IHP uit 2021 is geactualiseerd en van die projecten die verder in ontwikkeling zijn en waar een bouwkostenraming van is opgesteld, zijn de bedragen opgenomen in de planning. Voor de projecten waar de plannen nog vroeg en groen zijn, is uitgegaan van normbedragen berekend door het bureau Bremen. In dit rapport zijn de verschillende soorten maatschappelijk vastgoed in kaart gebracht en stichtingskosten per functie berekend op prijspeil 2023.

Aanvullend op deze normbedragen zijn de kosten meegenomen voor verduurzamen, toegankelijkheid en parkeren. Hiermee worden de kosten van het beleid van de gemeente inzichtelijk gemaakt.



1.5 Twintig jaars aanpak

Een van de wijzigingen ten opzichte van het vorige IHP is de uitbreiding met de 20-jaars aanpak. Deze aanpak is ontwikkeld omdat er behoefte is aan meer maatwerk om ook tussentijds beter te kunnen anticiperen op veranderende vraagstukken en tussentijds te kunnen sturen. De 20-jaars aanpak heeft tot doel om de levensduur te verlengen, te verduurzamen en functionaliteit te verbeteren, maar is kleiner dan een grootschalige renovatie of nieuwbouw. Gebouwen die in aanmerking komen, hebben een relatief betere kwaliteit dan de 40-jaars aanpak. De investering wordt afgeschreven over 20 jaar, met deze investering moet het gebouw ten minste tot 2050 te exploiteren zijn zonder verdere grootschalige investering.

1.6 De atelier- en broedplaatsen in het IHP Cultuur

Een belangrijk onderdeel van de portefeuille waar de twintigjaars aanpak voor is bedoeld vormen de ateliers en broedplaatsen. In het IHP Cultuur uit 2021 waren de ateliers en broedplaatsen objecten nog niet beschreven in het IHP, maar was de dekking van de geraamde investeringen opgenomen in de Rotterdamse Investerings Motor (RIM). De investeringen leiden tot een verhoging van de huur van de gemeente aan SKAR, maar via het IHP wordt de subsidie aan SKAR verhoogd met deze gestegen kapitaallasten. Vanwege deze compensatie hoeft SKAR minder kosten hoeft door te leggen aan hun huurders en neemt de kwaliteit van de ateliers toe en zou het energiegebruik van de gebruikers moeten dalen en daarmee hun overige huisvestingslasten.

1.7 Indeling IHP 2024

Voor het IHP Cultuur 2024 -2034 is de indeling van het eerdere IHP op portefeuille aangehouden. Dit houdt in dat er drie portefeuilles zijn, twee soorten aanpak en meerdere dekkingsbronnen.

3 portefeuilles	Ateliers & Broedplaatsen Podia & Theaters Musea & Presentatie instellingen
2 soorten aanpak	20 jaar afschrijven 40 jaar afschrijven
Dekkingsbron	Diversen, maar vooral RIM-cilinder 5

1.8 Doorkijk IHP 2028 -2038

Gedurende ieder IHP wordt de portefeuille doorgenomen door de accounthouders en de assetmanagers. Een zekerheid is de terugkomst van de Kunsthal in portefeuille. In 2029 loopt het contract van het consortium van de Kunsthal af en valt het object wederom in het beheer van de gemeente. De Kunsthal dateert uit 1992 en in 2013/2014 zijn duurzaamheidsverbeteringen doorgevoerd en is de entree aangepast.

De portefeuille van de gemeente Rotterdam

De gemeente Rotterdam is eigenaar van 45 panden waar culturele instellingen en of kunstenaars in zijn gevestigd. Van deze 45 panden beheert Stichting Kunst Accommodatie Rotterdam (SKAR) 23 ateliergebouwen en de overige 22 panden worden verhuurd aan 19 culturele instellingen die in het Cultuurplan 2021-2024 zijn opgenomen. In totaal zijn in 94 instellingen opgenomen in het lopende Cultuurplan; daarvan huren 75 instellingen elders of zijn zelf pandeigenaar.

2. Toelichting Integraal Huisvestingsplan Maatschappelijk Vastgoed

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, ook in verhouding tot de bevolkingsomvang van Rotterdam en dat de benodigde middelen voor de uitvoering van dit programma in de meerjarenraming van de gemeentebegroting worden opgenomen.

2.1 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 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.

2.2 Uitbreiding in IHP

Gebiedsontwikkelingen kunnen dus aanleiding zijn om uitbreidingsopgave op te nemen.

Voor zowel vervanging als 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 groei van de stad. Als er nog geen dekking is voorzien, via eigen begroting (door omzetting van inhuur naar eigen bezit bijvoorbeeld) of via eigen budgetten al dan niet via externe partijen (zoals bij zorg met contracten met zorgaanbieders die de huur vergoeden).

Koppelkansen

Het voorliggende IHP is per beleidsdomein opgesteld. Bekeken 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.

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.

2.3 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.

2.4 IHP Horizon

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 nieuwe projecten waarvan verwacht wordt dat ze binnen 10 jaar gaan starten. Hoe verder een project in de tijd is, hoe groter de bandbreedte qua planning en budget.

2.5 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 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.

2.6 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 ontwerpopgave.

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 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 ambitieuze 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 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 PMB.

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 kostendeckende huur (KDH), maatregelen mogelijk zijn om demontabel en toekomstbestendiger (doordat het gebouw aanpasbaar is of langer meegaat) te bouwen.

2.7 Parkeren

Bij nieuwbouw of functiewijziging (aanvraag omgevingsvergunning) krijgt de ontwikkelaar een zogenaamde parkeereis opgelegd om te voorkomen dat de (private) parkeerbehoefte vanuit het te ontwikkelen complex wordt afgewenteld op de (publieke) openbare ruimte.

De parkeereis is het aantal auto- en/of fietsparkeerplaatsen dat ten behoeve van een bepaalde ontwikkeling gerealiseerd dient te worden. Bij de vaststelling wordt gebruik gemaakt van parkeernormen. De parkeernorm is het aantal auto- en/of fietsparkeerplaatsen behorende bij een functie, uitgedrukt in een aantal auto- en/of fietsparkeerplaatsen per eenheid.

Parkeernormen moeten worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan hoeft op grond van het Besluit ruimtelijke ordening niet zelf de parkeernormen te bevatten, maar kan op dit punt verwijzen naar gemeentelijk beleid dat parkeernormen bevat. Binnen de gemeente Rotterdam is dit beleid vastgelegd in de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022. Bij IHP-projecten waar nieuwbouw of herontwikkeling van een bestaand pand aan de orde is wordt de beleidsregeling Parkeernormen toegepast.

3. Relatie met bestaand beleid

De basis van culturele beleid van de gemeente Rotterdam vormt het Cultuurplan dat iedere vier jaar wordt vastgesteld en gelijkloopt met het landelijke cultuurbeleid. De waarde van cultuur voor de stad, de bewoner en de (artistieke) discipline staat centraal in het cultuurbeleid 2025-2028.

Complementair aan het Cultuurplan zijn diverse nota's opgesteld waarin dieper wordt ingegaan op bijvoorbeeld het beleid voor ateliers of evenementen.

De Ruimtelijke Visie en het IHP Cultuur geven beide een doorkijk in de behoefte en ontwikkeling van het culturele vastgoed. Het IHP Cultuur betreft de bestaande voorraad en de Ruimtelijke Visie gaat in op de toekomstige ontwikkelingen.

Meer informatie is hier te vinden: [Kunst en cultuur | Rotterdam.nl](#)

In het Integraal Huisvestingsplan komt het beleid voor cultuur, vastgoed en financiën samen.

Overzicht van beleid

Beleid	Documentatie
Uitgangspunten nota Rotterdams Cultuurbeleid 2025 – 2028	Document RotterdamRaad - [23bb003601] Bijlage 1 behorende bij 23bb003600 over Van onschatbare waarde. Uitgangspuntennota voor het cultuurbeleid 2025-2028' - iBabs RIS
Creatieve industrie	Beleidsvisie Creatieve Industrie - Gemeente Rotterdam (raadsinformatie.nl)
Ruimtelijke Visie Cultuur	Document RotterdamRaad - [24bb004409] Bijlage behorende bij 24bb004407 over Ruimtelijke Visie Cultuur 2028 - iBabs Publieksportal (bestuurlijkeinformatie.nl)
Broedplaatsen en atelierbeleid	Document RotterdamRaad - [23bb006293] Bijlage behorende bij 23bb006292 over Uitvoeringsnota ateliers en broedplaatsen 2023-2030 Werkruimte voor creatieven - iBabs RIS
Evenementen-beleid	https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/7730092/1/
Film en mediabeleid	Film en Media Office Rotterdam.nl
Visie Cultuur op Zuid	Visie Cultuur op Zuid (raadsinformatie.nl)
Verordening Financiën	Verordening financiën Rotterdam 2021 Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl)
Nota Vastgoed	Document RotterdamRaad - [23bb004570] Bijlage 1 behorende bij 23bb004569 over Kadernota Vastgoed - iBabs RIS

4. Afwegingskader Vastgoed investeringen

Investeren in vastgoed is kostbaar en vergt een blik die verder kijkt dan alleen cijfers op een spreadsheet. Welk belang wordt er gediend met deze investering en draagt de investering bij aan de ontwikkeling van de instelling, haar publiek en de stad?

Uitgaan van functies, doelgroepen en maatschappelijke activiteiten houdt in dat de gemeente een toetsingskader moet hanteren om te kunnen bepalen of en welke rol zij wil spelen met betrekking tot de accommodatiebehoefte van een specifieke organisatie. In dit toetsingskader gaat het om vragen als:

Beleidscriteria

1. Welk belang dient de instelling? Of welk beleidsdoel wordt door hen ingevuld?
2. Wat is de urgentie en wat zijn de risico's/gevolgen van niet doen of uitstellen van de investering?
3. Is de organisatie in staat om de verbouwing/nieuwbouw tot een goed einde te brengen? Is er sprake van een solide organisatie met een visie, achterban en hoe verhoudt de organisatie zich tot de sector?
4. Gaat het om een noodzakelijke of gewenste functie/activiteit die bijdraagt aan het bereiken van de doelstellingen van het gemeentelijk beleid?
5. Richt de organisatie zich op een doelgroep die ook een doelgroep is in het gemeentelijk beleid?
6. Gaat het om een activiteit die toegevoegde waarde heeft naast andere activiteiten en draagt deze bij aan de doelstellingen van het gemeentelijk beleid?
7. Is de accommodatiebehoefte gebonden aan een specifieke locatie?
8. Kan in de accommodatiebehoefte worden voorzien door marktpartijen?
9. Kan voor de capaciteitsbehoefte gebruik worden gemaakt van bestaande gemeentelijke accommodaties?
10. Is gezamenlijk gebruik van een accommodatie met andere organisaties mogelijk of zelfs wenselijk vanwege positieve wisselwerking?



Ruimtelijke en functionele criteria

Locatie

11. In hoeverre draagt de locatie bij aan de potentie van het pand? (denk aan toegankelijkheid, zichtbaarheid, buitenruimte, bezoekers (fietsparkeren), bereikbaarheid.
12. Samenhang met omgeving.
13. Bestemming: Wat is het toegestaan gebruik volgens het bestemmingsplan?
14. Past (de functie van) het pand in het stadsdeel c.q. de gebiedsontwikkeling en het beleid?

Culturele en visuele kwaliteit

15. Draagt de verschijningsvorm voldoende bij aan het beoogde gebruik?
16. Heeft het pand emotionele waarde voor de buurt?
17. Betreft het gebouw een parel, die door de gemeente in eigendom moet blijven vanwege de cultuurhistorische waarde van het pand?

Functionaliteit

18. Leent het gebouw zich (nog) voor de functie/programma dat gehuisvest is?
19. Voldoet het gebouw logistiek? (entree op de juiste plek, en zichtbaar)
20. Multifunctionaliteit: Zijn er mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik?
21. Kan het pand meerdere (maatschappelijke) functies huisvesten?
22. Toekomstbestendigheid (denk aan flexibele indeling, toegankelijkheid, etc)

Technische kwaliteit

23. Op basis van de vigerende MJOP, minimumniveau "redelijk" (NEN 2767 niveau 3).

Kwantiteit

24. Aantal: zijn voldoende voorzieningen met deze functie aanwezig in de stad?
25. Capaciteit: heeft de voorziening voldoende m² om in de behoefte te voorzien?

5. Musea, Theaters en Podia, Ateliers en Broedplaatsen

Hieronder volgen de verschillende projecten. Wanneer gesproken wordt over budget dan is dit gebaseerd op een bouwkostenraming c.q. raadsbesluit. Wanneer wordt gesproken over IHP raming dan is dit het theoretische bedrag dat met behulp van de normbedragen is berekend. De beoogde opleveringen die genoemd zijn bij de verschillende haalbaarheidsonderzoeken, zijn geplande data. Deze kunnen wijzigen naar gelang het proces en inzichten vorderen.

Musea 40 jaars-aanpak.

Renovatie Museum Boijmans van Beuningen

Het oorspronkelijke gebouw van Museum Boijmans Van Beuningen is ontworpen door architect Van der Steur (Rijksmonument) en dateert uit 1935. Met de latere uitbreidingen van de architecten Bodon, Henket en Robbrecht & Daem ontstond een gebouw dat een unieke verzameling van ongeveer 150 duizend museumobjecten herbergt.

Eind 2018 is besloten tot asbestsanering en grootschalige renovatie van Museum Boijmans Van Beuningen. In juli 2023 is de bescherming van rijksmonument uitgebreid naar bouwdelen Henket en Bodon. In juni 2024 is een nieuw gedragen schetsontwerp met bijbehorend voorbereidingsbesluit aangeboden aan de raad waarmee invulling wordt gegeven aan de vijf uitgangspunten voor ambitie uit het raadsbesluit uit 2021, namelijk:

1. Een gastvrije entree;
2. Verbeteren logistiek;
3. Verbeteren routing in het museumgebouw;
4. In ere herstellen bouwdelen Van der Steur, Bodon en Henket; en
5. Verbinding van het museum met de stad en het Museumpark.



Fase
Budget
Oplevering

Schets Ontwerp
€ 359,2 mln.
2029

Collectie Centrum Rotterdam

In het depot Metaalhof worden de collecties opgeslagen van Museum Rotterdam, Wereldmuseum Rotterdam, Maritiem Museum Rotterdam, Archeologie Rotterdam (BOOR) en Chabot Museum. Het huidige gebouw functioneert suboptimaal en kan vanwege de constructie van het gebouw niet makkelijk worden aangepast naar een gebouw dat duurzamer is, efficiënter ingericht en waar bezoekers kunnen worden ontvangen en de samenwerking tussen de gebruikers kan worden versterkt. Er is samen met de gebruikers een Programma van Eisen opgesteld en er is uit vijf scenario's gekozen voor nieuwbouw op een andere locatie omdat in dit scenario de ambities het beste kunnen worden gerealiseerd. Ook biedt dit de mogelijkheid om de collectie van Nationaal Museum van Wereldculturen kan toe te voegen.

BBN heeft op basis van onder andere het PvE ramingen opgesteld om de vijf scenario's met elkaar te vergelijken. De bouwkosten kunnen pas later in het proces worden berekend nadat er een locatie en een ontwerp is. De beoogde raming kan dus lager uitvallen omdat er nog een goedkoper scenario kan worden gekozen.

Fase
IHP raming
Beoogde oplevering

Haalbaarheidsstudie
€ 40-70 mln.
2029

Natuurhistorisch Museum (1890)

Het Natuurhistorisch Museum is gevestigd in een rijksmonumentale villa uit 1890 genaamd 'Villa Dijkzicht'. In 1995 is het gebouw uitgebreid met een glazen paviljoen. Het gebouw kampt met lekkages en moet verduurzaamd worden. Om de jaarlijks 70.000 bezoekers te kunnen blijven ontvangen is het verbeteren van de functionaliteit, routing etc nodig. De planning is afhankelijk van de uitvoering van het Collectie Centrum Rotterdam.

Fase
IHP raming
Beoogde oplevering

Haalbaarheidsstudie
€ 23 mln.
2031

Maritiem Museum (1986)

Het Maritiem Museum Rotterdam (MMR) is vanaf 1986 gehuisvest in het gebouw van architect Wim Quist. De huisvesting sluit niet meer aan op de ambities van het Maritiem Museum Rotterdam in onder andere de uitstraling en de relatie tussen het binnenmuseum en museumhaven. De stedenbouwkundige inpassing met één zijde aan een stedelijk knooppunt van het Churchillplein en aan de andere zijde de historische Leuvehaven vraagt een andere uitstraling en oriëntatie van het gebouw. Daarnaast voldoen de installaties en bouwkundige delen niet meer aan de duurzaamheidsambities van de stad. Het MMR blijft gehuisvest op de locatie om zo het maritieme karakter op de historische plek op de overgang tussen haven en Rotte te handhaven. Het gebouw is toe aan een vernieuwing maar biedt voldoende basis waardoor het onderzoek zich richt op vernieuwing van het bestaande gebouw. De voornaamste uitwerking van de scenariostudie bestaat uit: het opstellen van een museale visie en een ruimtelijk programma van eisen, het onderzoek binnen het auteursrecht van architect Quist het gebouw aan te passen, het onderzoeken naar fasering en de consequentie voor de tijdelijke huisvesting en het onderbouwen van de noodzakelijke investering en exploitatie.

Omwille van de verhuisbewegingen en daarmee kosten is het zeer gewenst dat het nieuwe collectiecentrum eerder wordt opgeleverd dan MMR, er is een volgordelijkheid van de projecten.

Fase
IHP raming
Beoogde oplevering

Haalbaarheidsstudie
€ 40-85 mln.
2031

Kindermuseum Vila Zebra (1993)

Villa Zebra is gehuisvest in het voormalige Informatiecentrum Kop van Zuid (Stieltjesstraat 22). Dit gebouw was gebouwd als tijdelijk informatiecentrum tijdens de grootschalige ontwikkeling van de Wilhelmina pier. Villa Zebra ontvangt hier ongeveer 53.000 bezoekers per jaar. Het museum is met de succesvolle programmering te klein voor het huidige aantal bezoekers. Villa Zebra en SKAR onderzoeken de mogelijkheid om gezamenlijk in de gebiedsontwikkeling 'De Kaaij' deel te nemen.

Fase
IHP raming
Beoogde oplevering

Haalbaarheidsstudie
€ 12 mln.
2030



Theaters en Podia 40 jaars-aanpak

Vernieuwing Centrale Bibliotheek

In voorjaar 2023 heeft de gemeenteraad het uitvoeringsbesluit genomen om over te gaan tot vernieuwing van de Centrale Bibliotheek (CBR). Het gebouw dateert uit 1983 en past niet meer bij het gebruik van nu en in de toekomst. Met de vernieuwing komt meer ruimte om te lezen, werken en studeren. Aan elke zijde komt een ingang, er wordt een ondergrondse fietsenstalling met 1.500 plekken gerealiseerd en de buitenruimte wordt opnieuw ingericht. De nieuwe bibliotheek wordt lichter, groener en beter toegespitst op de behoeftes van de ruim 1,4 mln, bezoekers per jaar.

De bibliotheek heeft in de jaren 2025 tot en met 2028 een tijdelijk onderkomen in de Liberijesteeg en het doel is om in 2029 bezoekers weer in de Centrale Bibliotheek aan de Hoogstraat te kunnen ontvangen.

Er is door de Raad besloten dat ook de kosten voor de tijdelijke huisvesting op de Librijesteeg worden opgenomen in het IHP en worden gedekt vanuit de RIM. Om de te verwachten bezoekersstromen die de Centrale Bibliotheek genereert, te kunnen accommoderen, zijn enkele bouwkundige aanpassingen aan dit pand benodigd. De investering voor deze aanpassingen bedraagt € 9,7 mln.

Fase
Budget gebouw
Beoogde oplevering

Technisch Ontwerp
€ 119,9 mln.
Eind 2029

Baroeg (1981)

Baroeg is een professioneel poppodium voor harde, alternatieve muziek met een regionale, landelijke en internationale bekendheid dat is gevestigd aan de Spinozaweg. Het pand is aan het einde van zijn levensduur en de backstage faciliteiten zijn niet meer van deze tijd. De geluidsisolatie en de zaalcapaciteit zijn onvoldoende waardoor de exploitatie wordt beperkt. Doel is om in september 2024 met de bouw te starten en juli 2025 op te leveren. Met de verhoging van de capaciteit kan het aantal bezoekers stijgen van circa 15.000 nu naar 29.070 per jaar.

De uitbreiding van de vierkante meters en de daarbij horende stijging in de kostprijsdekkende huur (KDH) kan door Baroeg worden opgebracht middels de vergroting van de capaciteit waardoor er meer bezoekers kunnen worden ontvangen en de inkomsten stijgen.

Fase
Budget gebouw

Definitief Ontwerp
€ 8,7 mln.
(€ 3,9 mln. RIM en € 4,8 mln. Baroeg)
2025

Beoogde oplevering



Romeynshof (1980)

De Romeynshof wordt herontwikkeld op de huidige locatie en maakt onderdeel uit van een gebiedsontwikkeling. De Romeynshof zal compacter worden dan de huidige locatie en huisvesting bieden de bibliotheek, het huis van de wijk, SKVR en CJG. Het doel is om een multifunctioneel gebouw te realiseren waarbij ruimtes door meerdere (onder) huurders worden gebruikt. Het gebouw blijft in eigendom van de gemeente. De gebruikers zullen tijdens de bouw gebruik moeten maken van tijdelijke huisvesting.

Fase
Budget
Beoogde planning

Voorlopig Ontwerp
€ 8,2 mln.
2028

Theaters en podia 20 jaars aanpak

Rotterdamse Schouwburg (1987)

De locatie Rotterdamse Schouwburg (Schouwburgplein 25) maakt onderdeel uit van Theater Rotterdam (TR). De Schouwburg heeft een capaciteit van 1.029 stoelen en Theater Rotterdam ontving in 2023 236.000 bezoekers. In 2010 zijn de foyers verbouwd en is de klimaatbeheersing verbeterd.

Er is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd om de functionaliteit te verhogen en enkele knelpunten op te lossen zoals het verbeteren van de logistiek, transport, de interne routing, gebrek aan ruimte en in het bijzonder het openen van de Krijn Boon studio naar het Schouwburgplein waarmee de publieks- en presentatiefunctie wordt verbeterd. Het vergroten van de foyer hing samen met de herinrichting van het Schouwburgplein, dit is een van de stadprojecten waar de pauzeknop bij is ingedrukt. Momenteel wordt bekeken hoe het project hierop moet worden aangepast.

Fase
Raming IHP
Beoogde planning

Haalbaarheidsstudie
€ 19 mln.
2029

Ateliers en Broedplaatsen 40 jaars aanpak

HBS

De voormalige HBS aan de 's Gravendijkwal is een gemeentelijk monument waar nodig in geïnvesteerd moet worden om het pand weer op het juiste onderhoudsniveau te brengen, te verduurzamen en om de functionaliteit te verbeteren.

Het is een broedplaats waar dans en muziek ontwikkeld kunnen worden, met ruimte voor experiment en innovatie, waar gemaakt en gepresenteerd kan worden en waar kruisbestuivingen plaats kunnen vinden. In het gebouw zijn werkruimtes, repetitieruimte, een dansstudio en concertruimte.

Fase	Haalbaarheidsstudie
IHP Raming	€ 10 mln.
Beoogde planning	2026

Ateliers en Broedplaatsen 20 jaars aanpak

Een van de doelen van het Uitvoeringsnota ateliers en broedplaatsen 2023-2030 is het verduurzamen van de ateliers. Hiervoor is reeds een onderzoek uitgevoerd naar de gemeentelijke panden. Middels dit IHP en de 20 jaar aanpak kunnen de benodigde middelen hiervoor worden vrijgemaakt.

De benodigde aanpak is in kaart gebracht en uitgewerkt in maatregelpakketten waardoor er op korte termijn kan worden gestart met het verduurzamen van de ateliers die in gemeentelijk bezit zijn.

Dit pakket is tevens een pilot om externe financiering aan te vragen. Indien dit lukt kunnen deze middelen aan de RIM worden toegevoegd of kan er een verschuiving binnen de RIM plaatsvinden.

Met deze aanpak kunnen zo'n 18 panden worden aangepakt.

Fase	Haalbaarheidsstudie
IHP Raming	€ 31 mln.
Beoogde planning	2024 - 2028

6. Financiën

6.1 Doel en werkwijze

Het IHP is een planningsinstrument waarmee de beleidsdienst op programmaniveau kan sturen op het vastgoed. Dit houdt in dat de raad het gevraagde krediet middels een raadsbesluit goedkeurt en dat hierbinnen in tijd en geld kan worden geschoven. In het geval van het verduurzamen van ateliers zal dit waarschijnlijk tot weinig problemen leiden, maar voor grotere en risicovollere projecten is deze werkwijze minder geschikt en dient een aanvullende werkwijze met de raad worden afgesproken.

Voor het berekenen van de stichtingskosten van projecten die in de toekomst liggen en nog geen ontwerp of bouwkosten raming bekend is, is gebruik gemaakt van Bremen. Die projecten waar al wel een bouwkostenraming van bekend is, is dit bedrag opgenomen.

6.2 Verwachte investeringen en aan te vragen krediet

De investeringen in de periode 2024 t/m 2033 worden naar huidig inzicht geraamd op € 582 mln. (prijspeil einde werk).

Ze bestaan uit de volgende categorieën:

- Investerings waartoe al in een eerder stadium is besloten
Het benodigde krediet (€375,3 mln (onderdeel van het eerder verstrekte IHP-verzamelkrediet) en €34,8 mln. Voorbereidingskrediet MBVB) is al door de gemeenteraad beschikbaar gesteld.
Thans is dit bedoeld voor de uitvoer van de volgende projecten:
 - Boijmans Van Beuningen

- Natuurhistorisch Museum
- Centrale Bibliotheek
- Romeynshof
- Baroeg
- Ateliers en broedplaatsen

En het voorbereidingskrediet van:

- Collectie Centrum Rotterdam
- Indien wordt besloten tot start project na haalbaarheidsonderzoek Maritiem Museum en Villa Zebra

- Aanvullende investeringen voor de uitvoer van de projecten zoals genoemd in dit IHP 2024-2027 van in totaal € 171,9 mln.

Het aanvullende krediet wordt bij start uitvoer aangevraagd, dit moet passend worden gemaakt binnen de dekking van de RIM (kaderstellend) Dit is een onderdeel van de besluitvorming na het haalbaarheidsonderzoek.

Dit gaat om de volgende projecten:

- Kindermuseum Vila Zebra (1993)
- Maritiem Museum
- Collectie Centrum Rotterdam

6.3 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 Investerings Rotterdam 2020. In de beleidsnota is vastgelegd dat de budgetten voor kapitaallasten van vervangings-

investerings, 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. 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.

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 vierkante meter (m). 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 (VJN), 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

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

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.
- Energiezuinige ateliers:
Op 26 september 2023 heeft het college de Uitvoeringsnota ateliers en broedplaatsen 2030 vastgesteld en ter informatie naar de gemeenteraad gezonden. In de uitvoeringsnota was de verduurzaming van de ateliers opgenomen.

6.4 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. In het geval van Cultuur zit deze subsidie veelal in de exploitatiesubsidie in het Cultuurplan.
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 toename zakelijke lasten gebaseerd op werkelijk verwachte te activeren objecten, Deze zijn opgenomen in de gemeentelijke begroting (VJN 2024).

Voor Cultuur houdt ziet de claim er als volgt uit: (x 1000 €)

2025	2026	2027	2028
5	246	246	246

6.5 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 (kosten van tijdelijke huisvesting, verhuiskosten en inrichtingskosten), stijgende onderhoudskosten bij oplevering van bijvoorbeeld kunstgrasvelden, maar ook stijgende kosten van OZB (onroerendezaakbelasting) en verzekeringen (hiervoor genoemd de zakelijke lasten).

6.6 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 worden uit de begroting van de beleidsafdeling gedekt.

6.7 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, denk hierbij aan de Centrale Bibliotheek of wellicht in de toekomst de verbouwing van het Maritiem Museum.

Tijdelijke huisvesting kan in principe niet uit deze investeringsmiddelen gedekt worden terwijl er soms sprake kan zijn van hoge tijdelijke kosten. Een deel van de tijdelijke huisvesting kan gefinancierd worden met de (huur)kosten die vervallen door het verlaten van het oude gebouw. Het resterende deel moet uit de exploitatie betaald worden (eigen begroting van de huurder en/of de beleidsdienst) en dus niet uit het IHP. Een uitzondering hierop is de Bibliotheek, de lasten voor de tijdelijke huisvesting worden wel uit het IHP gedekt.

In dit IHP is inzichtelijk gemaakt wanneer tijdelijke huisvesting nodig is en voor zover mogelijk een eerste inschatting van de kosten. De lasten voor de tijdelijke huisvesting van de Bibliotheek zijn gedekt, voor de Romeynshof wordt het op dit moment inzichtelijk gemaakt en onderdeel van de besluitvorming in de VJN 2025.

6.8 Inrichtingskosten en verhuiskosten

Indien tijdelijk andere huisvesting nodig is of de vervangende nieuwbouw op een andere locatie wordt gerealiseerd, moet er worden verhuisd. Het betrekken van tijdelijke huisvesting of het gerenoveerd, gerestaureerde of nieuwe gebouw leidt ook tot inrichtingskosten. Kosten die, evenals de tijdelijke huisvestingskosten, niet uit cilinder 5 van de RIM kunnen worden gedekt. In dit IHP is een raming gemaakt van de verhuis- en inrichtingskosten. Inrichtingskosten zijn kosten voor de gebruiker die hiervoor veelal een beroep kunnen doen op fondsen en sponsors in de culturele sector.

Dit gezegd hebbende zijn er instellingen of locaties waar er geen sprake is van een hoofdgebruiker of is het een locatie voor breder maatschappelijk belang.

Indien en voorzover deze kosten niet kunnen worden opgevangen uit de hierboven genoemde besparingen of andere mogelijkheden om de ze in de begroting van het desbetreffende begrotingsprogramma op te vangen, wordt er een begrotingsclaim gedaan.

De aanvullende begrotingsclaim (inrichting) bedraagt voor de Romeynshof € 0,5 mln) Onderzocht wordt of dit kan worden opgevangen door de huurder en anders moet dit worden opgevangen binnen de bestaande begroting van de beleidsafdelingen. Mocht het krediet voor Collectie Centrum Rotterdam worden besloten dan volgt een aanvullende claim voor (de voorbereiding van) de verhuizing. Dit wordt nog ter besluitvorming aan de Raad voorgelegd.

6.9 Duiding getallen

Indien er wordt gesproken over budget bij de projecten dan is dit gebaseerd op een bouwkostenraming c.q. raadsbesluit. Wanneer wordt gesproken over IHP raming dan is dit het theoretische bedrag dat uit de herijking met de normbedragen is voortgekomen.

Bij sommige projecten zijn de thans bekende niet activeerbare voorbereidingskosten opgenomen alsmede verhuis- en inrichtingskosten. Deze kosten worden niet via de RIM gedekt, maar zijn zo ver als mogelijk inzichtelijk gemaakt.

Colofon

Integraal Huisvestingsplan Cultuur 2024-2027

Ontwerp
Ontwerpwerk

© 2024



**Gemeente
Rotterdam**