



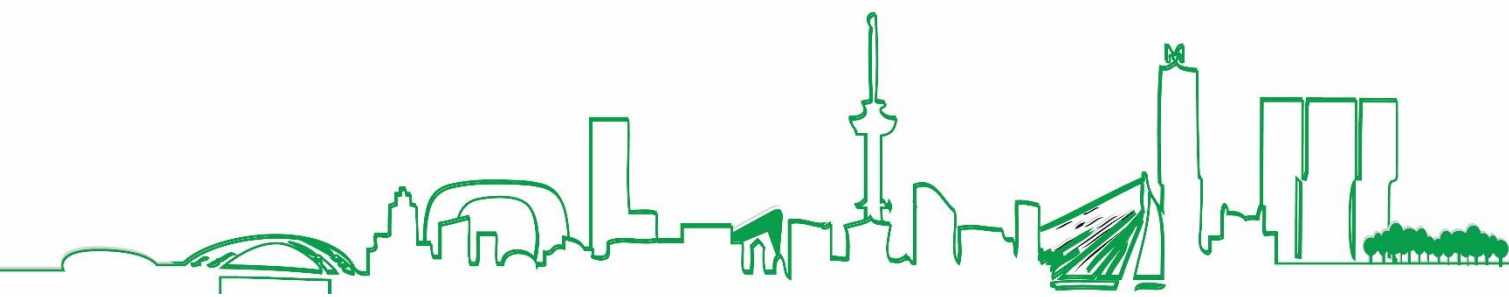
HUISVESTINGSPLAN CONCERNHUISVESTING

PERIODE
2021 – 2030

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

4 maart 2021

Versie 2.1



SAMENVATTING

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

Scope:

- Alleen locaties die opgenomen zijn in de zgn. Collectieve huurovereenkomst tussen SO-VG en CHV zijn opgenomen;
- De onderwerpen AndersWerken en verduurzaming locaties zijn toegelicht; de financiële effecten en besluitvorming vallen buiten de scope;
- Zowel de vervangings- als uitbreidings- e/o vernieuwingsvraagstukken zijn uitgediept. Dat geldt voor en SO-VG en CHV.

De CHV-portefeuille bestaat uit:

	Kantoor- en/of publiekslocaties		Uitvoerings- locaties		Overige locaties		Totaal	
	aantal	m2 bvo	aantal	m2 bvo	aantal	m2 bvo	aantal	m2 bvo
eigendom	8	140.000	33	210.000	4	2.800	45	352.800
inhuur	21	112.000	16	26.000	35	8.200	72	146.200
Eindtotaal	29	252.000	49	236.000	39	11.000	117	499.000
inclusief locaties van afstootlijst AndersWerken								

Tabel 0.1: overzicht vastgoedportefeuille CHV

In totaal gaat het dus om bijna 500.000 m2 bruto vloeroppervlak¹. Uitvoeringslocaties zijn met en zonder kantoorruimte, voornamelijk van Stadsbeheer en W&I / Rotterdam Inclusief.

Overige locaties: zijn onder andere panden waar stadsmariniers, wijkhubs en wijkteams van MO gehuisvest zijn. Deze zitten in de collectieve huurovereenkomst.

Daarnaast zijn er nog 95 locaties waar wel medewerkers van de gemeente Rotterdam werken, maar die niet zijn opgenomen in de collectieve huurovereenkomst van CHV. Het gaat daarbij om Huizen van de wijk, gemalen, brugwachtershuisjes of bij ketenpartners.

Alle locaties zijn opgenomen in een digitale plattegrond. Hierbij de link:

<https://rotterdam.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=37763efdaa2f4f70baade304c4fc3e95>

Aantal belangrijke ontwikkelingen dat effect heeft op huisvesting:

- (business case) AndersWerken
- Wijkgestuurd werken
- Voortvarend digitaal en digitalisering in het algemeen
- Duurzaamheid
- Ontwikkelingen en wensen vanuit het bestuur en de clusters

¹ Bij de Bestuursopdracht 'Borging investeringsruimte voor vervangingsinvesteringen, renovaties en restauraties', spoor Vastgoed, is uitgegaan van ongeveer 400.000 m2 BVO, dus 100.000 m2 minder. Reden is dat de af te stoten locaties in het kader van AndersWerken, al van het totaal zijn afgetrokken. In dit IHP zijn de locaties wel meegenomen, omdat deze gefaseerd – de laatste in 2028 – worden verlaten. Betekent in ieder geval nog onderhoud.

Investerings, periode 2021 – 2030

bedragen x 1.000.	SO-VG	CHV	totaal
Vervangingsinvesteringen (via IHP)	77.677	71.378	149.055
Uitbreiding / vernieuwingsinvesteringen (via / met clusters, bijv. LTIP_)	26.595	2.974	29.569
totaal	104.272	74.352	178.624

Tabel 0.2: Overzicht investeringen, 2021-2030

In totaal wordt in de CHV-portefeuille de komende 10 jaar bijna € 180 mln geïnvesteerd.

De vervangingsinvesteringen van zowel SO-VG als CHV worden meegenomen in het Integraal Huisvestingsplan Rotterdam 2021-2030.

De uitbreidings- en vernieuwingsopgaven worden gedekt vanuit andere middelen, veelal via een Langetermijn investeringsplan, aangevraagd door het desbetreffende cluster.

Over de jaren heen ziet dat er als volgt uit:

bedragen x 1.000	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	totaal
SO-VG											
vervangingsinvesteringen	890	20.240	15.200	13.340	12.530	8.840	1.840	4.810	0	0	77.690
Kapitaallasten investeringen	-	31	964	1.431	1.962	2.400	2.709	2.773	2.941	2.941	18.151
Dekking kapitaallasten	-	-1.118	-1.118	-1.119	-1.119	-1.120	-1.120	-2.597	-2.772	-2.773	-14.855
Exploitatiebudget	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13% opslag kapitaallasten	-	-	-	186	255	312	352	361	382	382	2.230
Totaal benodigd budget	0	-1.086	-155	498	1.097	1.592	1.941	537	551	551	5.526
SO-VG uitbreidings- en vernieuwingsinvesteringen	0	0	4.400	4.230	1.000	3.670	3.670	9.620	0	0	26.590
Kapitaallasten investeringen	-	-	-	154	302	337	465	594	930	922	3.704
Dekking kapitaallasten	-	-	-	-174	-341	-381	-526	-671	-1.051	-1.042	-4.186
Exploitatiebudget	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13% opslag kapitaallasten	-	-	-	20	39	44	60	77	121	120	482
Totaal benodigd budget	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BCO-CHV vervanging ontwikkelingen	720	13.270	6.990	4.890	3.200	3.200	200	400	0	0	32.870
Investerings reguliere vervanging	0	0	0	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	38.500
Kapitaallasten investeringen	-	64	1.460	2.146	3.063	3.808	4.542	5.035	5.535	5.943	31.596
Dekking kapitaallasten	-271	-834	-911	-1.041	-1.063	-2.200	-2.480	-2.733	-3.213	-3.218	-17.965
Exploitatiebudget	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
0% opslag kapitaallasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Totaal benodigd budget	-271	-771	549	1.105	2.000	1.608	2.062	2.301	2.322	2.725	13.631
BCO-CHV uitbreidings- en vernieuwingsinvesteringen	780	0	620	570	200	200	200	400	0	0	2.970
Kapitaallasten investeringen	-	91	90	161	225	245	265	284	323	317	2.000
Dekking kapitaallasten	-	-91	-90	-161	-225	-245	-265	-284	-323	-317	-2.000
Exploitatiebudget	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
0% opslag kapitaallasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Totaal benodigd budget	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Tabel 0.3: Totaaloverzicht vervangings- en uitbreidingsinvesteringen Vastgoed en Concernhuisvesting – benodigd budget

Bij de reeks van SO-VG wordt opgemerkt dat vooralsnog alleen de geplande projecten en ontwikkelingen zijn opgenomen. Komend jaar zal dit huisvestingsplan verder uitgewerkt worden.

Bij de uitbreidings- en vernieuwingsvraagstukken is het totaal benodigd budget op 0 gezet, omdat er vanuit gegaan wordt dat de financiering van deze opgaven mede door het desbetreffende cluster wordt geregeld.

CHV heeft meerjarig onvoldoende budget om alle vervangingsopgaven te financieren. Dit wordt meegenomen in de Bestuursopdracht 'Borging investeringsruimte voor vervangingsinvesteringen, renovaties en restauraties', spoor Overig bezit. Deze kent hetzelfde en gelijktijdige besluitvormingstraject als het Integraal huisvestingsplan Rotterdam 2021-2030.

In hoofdstuk 4 is nog een beknopte risicoanalyse opgenomen; hoofdstuk 5 bevat de vervolgstappen.

Inhoudsopgave

Samenvatting	0
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Rolverdeling:	4
1.3 Kaders en scope	5
1.4 Categorieën huisvesting CHV	6
1.5 Aanpak en uitwerking tot één eindplaat	7
2 Ontwikkelingen, kaders en ambities	9
2.1 concernbrede ontwikkelingen	9
2.2 Vraag en behoefte van primair proces	12
3 Huisvestingsopgaven	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Locaties – huidige situatie	16
3.2 Projecten en ontwikkelingen in huisvesting CHV	20
3.3 Analyse en samenvatting	22
4 Financien en risico's	24
4.1 Algemeen	24
4.1 Investeringskalender	24
4.2 Risicoanalyse	27
5 Vervolg	29
5.1 Resterende opgave	29
5.2 Procesvoorstel voor vervolg	29
Bijlagen	30
Bijlage 1. Objectenkaarten en -lijsten	31
Bijlage 2. Prioritering renovatie en nieuwbouw, overzicht ontwikkelingen	35
Bijlage 3. Analyse objecten	37
Bijlage 4. Enkele financiële analyses	41

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Concernhuisvesting (CHV) zorgt binnen de stedelijke kaders voor flexibele, eigentijdse en duurzame huisvesting, waar collega's elkaar ontmoeten of zich terugtrekken om geconcentreerd te werken. De huisvesting sluit aan op de werkprocessen van de gemeente Rotterdam en de dienstverlening aan de Rotterdammers.

CHV is een jonge afdeling binnen het cluster Bestuurs- en Concernondersteuning (BCO). De afdeling is in 2018 gevormd door samenvoeging van de afdeling Facilitair en de programmaorganisatie Concernhuisvesting. Vervolgens zijn productmanagement, beveiliging (afkomstig van Stadsbeheer), de projectleiders concernhuisvesting, de servicedesk en het servicepunt aan de afdeling toegevoegd.

CHV had nog geen integraal of strategisch huisvestingsplan. Het opstellen van dit plan is in een stroomversnelling geraakt door de Bestuursopdrachten "Sturen en begroten Vastgoed" en "Borging investeringsruimte vervanging, renovatie of restauratie huidige bezit".

Het doel van een huisvestingsplan is driedig:

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

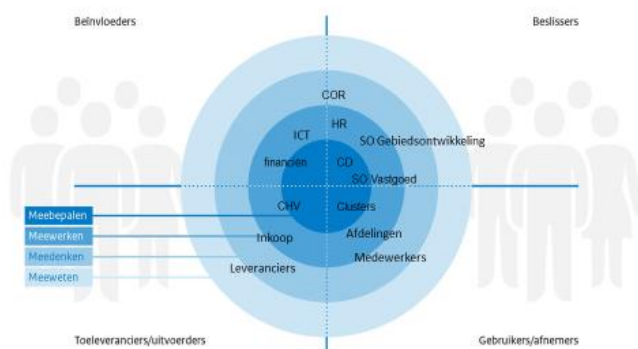
Het huisvestingsplan beoogt de voorspelbaarheid van benodigde investeringen in concernhuisvesting op een overzichtelijke en transparante manier te vergroten. Het helpt de huisvestingsvraagstukken systematisch en planmatig op te lossen met een financiële planning afgezet in de tijd.

Dit plan beoogt voor de komende vijf jaar, met een doorkijkje naar 2030, de huisvesting van alle medewerkers van de gemeente Rotterdam in beeld te brengen. Het plan zal jaarlijks herijkt worden, omdat de situatie aan zowel de kant van de clusters (bijv. groei of krimp, nieuwe dienstverlening, verdergaande digitalisering) als vanuit huisvesting (bijv. effecten AndersWerken, ontwikkelingen vanuit wetgeving of duurzaamheid) consequenties hebben voor dit eerste plan.

1.2 ROLVERDELING:

Om bovenstaande doelen te kunnen realiseren werkt CHV samen met veel gemeentelijke partners. In onderstaand overzicht is dit gevisualiseerd. De belangrijkste rollen van de partners in de concernhuisvestingsketen staan hierna beschreven.

Krachtenveldanalyse I(S)HP CHV



De clusters

De clusters zijn de afnemers van onze huisvesting en werkplekken. De vraag- en behoeften van de clusters zijn leidend voor de invulling van de huisvesting. CHV wil proactief informatie ophalen en daar een huisvestingsplan voor opstellen, dat past bij alle clusters, waarbij ruimte is voor maatwerk. CHV vertaalt de vraag van de clusters in inrichting van de werk- en ontmoetingsplekken en. facilitaire dienstverlening.

Afbeelding 1.1: Krachtenveldanalyse

Stadsontwikkeling (SO)

Binnen de gemeente vervult SO-VG de rol van verhuurder voor al het gemeentelijk vastgoed, zowel voor eigendoms- als inhuurpanden. Dit betekent dat SO-SO-VG voor de eigendoms panden het beheer en onderhoud verzorgt en voor de inhuurlocaties het beheer regelt.

CHV is huurder van (het merendeel van) de locaties die in gebruik zijn bij de clusters. Er is een collectieve huurovereenkomst tussen SO-VG en CHV, waarin al deze locaties zijn opgenomen en waar CHV een kostendekkende huurprijs voor betaalt. Daarnaast heeft CHV direct of indirect te maken met Gebiedsontwikkeling, vooral in het kader van een aantal grote ontwikkelingen. Te denken valt aan de gebiedsontwikkelingen Nieuw-Kralingen en Feyenoord-City.

Middelen en Control

CHV investeert in het inrichten van nieuwe en bestaande locaties. De investeringen in nieuwe locaties worden gefinancierd met kapitaalkredieten. Investerings in bestaande locaties worden bekostigd uit de post 'vervangingsinvesteringen' in het reguliere exploitatiebudget of worden – net als met nieuwe locaties – gefinancierd met kapitaalkredieten. De afschrijvingen maken deel uit van de gemeentelijke kapitaallasten. De afschrijvingstermijn van de inrichting van locaties varieert van 5 tot maximaal 10 jaar. De investeringen en afschrijvingen vormen onderdeel van het (voortschrijdend) meerjaren investeringsprogramma CHV.

Dit huisvestingsplan draagt een aantal grote vervangingsinvesteringen in de portefeuille van CHV aan in het kader van de Bestuursopdracht 'Borging investeringsruimte voor vervangingsinvesteringen, renovaties en restauraties'. Daarbij gaat het om twee sporen: het spoor Vastgoed (eigendomslocaties; aard- en nagelvast) en het spoor Overige vervangingsinvesteringen (voor vervanging inbouwpakket en inrichting).

Voor nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingsvraagstukken bij een cluster kan – via het desbetreffende cluster - een claim ingediend worden bij de Langetermijninvesteringsplanning (LTIP; zie ook 3.1).

In dit huisvestingsplan zijn zowel de vervangings-, vernieuwings- als uitbreidingsvraagstukken opgenomen.

1.3 KADERS EN SCOPE

CHV huurt van SO-VG gebouwen en terreinen voor de medewerkers van de Gemeente Rotterdam. Hiervoor is een collectieve huurovereenkomst gesloten.

Daarnaast zijn er locaties waar medewerkers gebruik van maken, die *niet* zijn opgenomen in de collectieve huurovereenkomst. Te denken valt aan Huizen van de Wijk, brugwachtershuisjes of werkplekken bij ketenpartners (zoals woningcorporaties). Soms worden hier alleen diensten van CHV afgenomen, zoals automatenbeheer of schoonmaak; daarvoor is dan een dienstverlenings-overeenkomst met het desbetreffende cluster opgesteld.

In dit huisvestingsplan worden alle locaties benoemd. Echter, alleen de locaties die zijn opgenomen in de collectieve huurovereenkomst, worden in de verdere uitwerking meegenomen; de overige locaties worden alleen benoemd.

Bij het formuleren van de huisvestingsvraag zijn de ontwikkelingen bij de clusters leidend. Denk daarbij aan groei of krimp, verschuiving naar centraal naar decentraal werken in de stad of de overkomst van extra taken vanuit het Rijk. Bij het opstellen van deze rapportage zijn veel ontwikkelingen nog niet uitgekristalliseerd. Zo is het effect van AndersWerken bij de clusters nog niet in beeld gebracht. In dit plan wordt uitgegaan van gelijkblijvende aantallen fte per cluster² of directie, waarbij als peildatum 1-12-2020 gehanteerd wordt.

² De formatiecijfers voor MO worden gecorrigeerd. Dit in verband met de tijdelijke Corona-organisatie.

In het kader van AndersWerken is in juni 2020 een business case vastgesteld door de conserndirectie. De dekking voor de uitrol van AndersWerken is gevonden in het afstoten van locaties, gehuurd door CHV. De uitkomsten van deze business case – met beoogde wijzigingen vanuit voortschrijdende inzichten - zijn verwerkt in dit huisvestingsplan.

Dit huisvestingsplan heeft als scope 2021 – 2025 met een financiële doorkijk naar 2030. Jaarlijks vindt bijstelling plaats.

Investeringen kunnen leiden tot hogere of lagere beheer- en exploitatielasten. Exploitatielasten zoals energie- en verzekeringslasten worden in deze versie van het huisvestingsplan buiten beschouwing gelaten. Transitie- en frictiekosten (bijv. tijdelijke huisvesting en verhuiskosten, versnelde afschrijving kapitaalslasten en wederopleveringskosten) voor zover bekend, zijn wél berekend en verwerkt in de meerjaren-(exploitatie)begroting van CHV.

1.4 CATEGORIEËN HUISVESTING CHV

Dit hoofdstuk omschrijft de verschillende categorieën huisvesting waar medewerkers van de gemeente Rotterdam werkzaamheden uitvoeren. In totaal beheert CHV ongeveer 120 locaties (binnen de collectieve huurovereenkomst), verdeeld naar:

Aantal locaties	Hoofdcategorie	Totale m2 BVO*
29	Kantoor en/of publiekslocaties	Circa 252.000
48	Uitvoeringslocaties, met en zonder kantoorruimte (voornamelijk van SB en W&I/RI)	Circa 236.000
41	Overige locaties, onderdeel collectieve huurovereenkomst (stadsmariniers, wijkhubs, wijkteams MO e.d.)	Circa 11.000
95	Overige locaties, niet opgenomen in de collectieve huurovereenkomst (zoals Huizen van de wijk, gemalen en brugwachtershuisjes)	

*m2, gebaseerd op de Collectieve huurovereenkomst, aangevuld met gegevens uit Planon.

Tabel 1.2: Aantal, categorie en omvang locaties CHV-portefeuille

De categorieën huisvesting CHV worden hieronder verder omschreven op basis van definitie en kwaliteit van inrichting en aanwezige voorzieningen.

Alle locaties zijn opgenomen in een digitale plattegrond. Hierbij de link:

<https://rotterdam.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=37763efdaa2f4f70baade304c4fc3e95>

1. Kantoorlocatie en/of publiekslocatie

Dit zijn locaties waar de medewerkers van de gemeente Rotterdam kantoorwerkzaamheden verrichten, onderlinge ontmoeting plaatsvindt tussen ambtenaren en waar al dan niet op afspraak contact is met burgers voor het verlenen van directe dienstverlening. Er zijn werkplekken met daarbij horende faciliteiten aanwezig conform de geldende huisvestingsuitgangspunten. Deze voorzieningen bevinden zich in een gebied binnen het gebouw die alleen te betreden is met een toegangspas. Directe dienstverlening aan de burger vindt plaats in een vrij toegankelijke zone voor de burgers, al dan niet na registratie bij een receptie. De locaties zijn voorzien van toegangscontrole en de grotere locaties hebben een receptiefunctie. Bezoekers hebben geen vrije toegang. Deze dienen vooraf te worden aangemeld.

2. Uitvoeringslocaties

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

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

3. Overige locaties (wijklocaties, thuiswerken, geen plek te gek, etc)

Een wijklocatie is een locatie waar medewerkers van de gemeente Rotterdam wijkgericht, kunnen werken. Een locatie middenin de wijk die laagdrempelig en vindbaar is voor de burger. Er zijn werkplekken met daarbij horende faciliteiten aanwezig. Bezoekers hebben deels vrije toegang. Medewerkers van de gemeente Rotterdam en ketenpartners werken hier samen aan opgaven van de wijk. Binnen de wijklocaties zijn de volgende soorten te onderscheiden: Wijkpost stadsmarinier, wijkhub en aanlandplekken MO. Deze locaties worden voor een kortere periode aangehuurd, waardoor het voorzieningenniveau gemiddeld lager ligt dan de eerste categorie.

Andere 'overige locaties' zijn plekken waar een medewerker van de gemeente Rotterdam zijn of haar werkzaamheden uitvoert, waarbij de locatie niet in beheer is van CHV. De medewerker maakt al dan niet gebruik van beschikbaar gestelde middelen om zijn of haar werk te kunnen doen. Denk hierbij aan een mobiel device of meubilair als het om de thuiswerkplek gaat. Voorbeelden hiervan zijn Huizen van de Wijk, huisvesting bij ketenpartners, openbare gelegenheden en/of thuiswerken.

1.5 AANPAK EN UITWERKING TOT ÉÉN EINDPLAAT

Stap 1: Inventarisatie

Gestart is de bestaande situatie in kaart te brengen. Dit is gebeurd vanuit twee perspectieven:

- I. vanuit SO-VG als eigenaar / verhuurder en
- II. vanuit CHV, gericht op de huurders- / gebruikerskant.

Deze twee zijn voor CHV onlosmakelijk met elkaar verbonden. Om echter eenduidigheid te krijgen in de opzet van een integraal huisvestingsplan, is ervoor gekozen, voornamelijk in de financiële paragrafen, de SO-VG- en de CHV-cijfers apart in beeld te brengen.

Samen met SO-VG zijn voor de CHV-locaties, onderdeel uitmakend van de collectieve huurovereenkomst, objectvisies opgesteld, meerjarenonderhoudsplannen gemaakt en heeft een waardering plaatsgevonden. Alles gebaseerd op de huidige situatie.

De huidige situatie vanuit het perspectief van CHV bestaat uit twee fasen.

Eind 2017 zijn de programma's Concernhuisvesting en HNW010 afgerond. Het huisvestingsconcept is (vooral voor de kantooromgeving en publiekslocaties BC Gebieden) herzien. Daarbij zijn veel, vooral kleinere locaties afgestoten. Voor het bepalen van het aantal kantoorwerkplekken is gebruik gemaakt van de factor 0,7 werkplek per 1,0 fte. Het merendeel van de medewerkers werkt – plaats- en tijdonafhankelijk - in een van de kantoor e/o publiekslocaties of gebiedskantoren. De kantoor- en publiekslocaties zijn volgens een standaardconcept ingericht.

Het Rotterdamse huisvestingsconcept is in 2018 en 2019 geëvalueerd. Dit heeft geleid tot de zgn. doorontwikkeling van dit concept. Doel van deze doorontwikkeling was om - in samenwerking met de gebruikers - het huisvestingsconcept binnen de uitgangspunten van de concerndirectie (financieel, cultuur, duurzaamheid en veiligheid), nader vorm te geven. Daarbij is voor het bepalen van het aantal kantoorwerkplekken een model ontwikkeld, gebaseerd op verschillende werkstijlen en bijbehorende

flexfactoren. 4 Maart 2020, net voordat de coronacrisis uitbrak, heeft de Concerndirectie positief besloten over de uitvoering van deze doorontwikkeling.

Concreet betekent dit een toename van in totaal 400 werkplekken, een herschikking van medewerkers binnen en tussen verschillende gebouwen, experimenten met belcellen, flexibele vergaderunits, algemene werkzones en dergelijke. Een belangrijk punt is dat bij de doorontwikkeling – in tegenstelling tot het eerdere concept - ook stagiaires, uitzendkrachten en externe inhuur worden meegeteld. De uitrol van de uitvoering van de doorontwikkeling is gestagneerd door het uitbreken van de coronacrisis. Wel is inmiddels ruimte bijgehuurd voor het realiseren van de 400 werkplekken.

Stap 2: Reguliere vervanging

In de exploitatiebegroting van CHV zijn voor vervanging en huurdersonderhoud van de hele portefeuille twee posten opgenomen: de post meerjarenonderhoud en de post kapitaalslasten voor (vervangings)investeringen. In deze posten zijn ook meubilair en inrichting opgenomen. Onderzocht is op basis van kengetallen voor vervangingsinvesteringen en meerjarenonderhoudsplannen of beide budgetten toereikend zijn voor de komende 10 jaar.

Een soortgelijke exercitie heeft plaatsgevonden bij SO-VG.

Stap 3: Ontwikkelingen

Met name bij de uitvoeringslocaties zijn en worden diverse onderzoeken en business cases uitgevoerd ter vervanging en/of uitbreiding van bestaande locaties. Dit zijn grootschalige investeringsprojecten, die vaak gezamenlijk - cluster / SO-VG / Gebiedsontwikkeling / CHV - worden opgepakt en uitgevoerd. Ook de gebiedsontwikkeling rondom de Schiedamsedijk veroorzaakt een groot herhuisvestingsvraagstuk.

Deze ontwikkelingen spelen in de eerste vier jaar. Het is noodzakelijk, zowel voor SO-VG als CHV, deze ook voor de jaren erna te specificeren.

Stap 4: Verduurzaming CHV-locaties

SO-SO-VG heeft in beeld gebracht welke panden de komende 10 jaar verduurzaamd moeten worden en welke financiële consequenties dit met zich meebrengt. Deze stap is wel opgenomen in dit huisvestingsplan, maar de financiering ligt elders.

Stap 5: AndersWerken

De coronacrisis, vanaf maart 2020, had en heeft een groot effect op de visie op het gebruik en daarmee omvang en inrichting van de huisvesting.

De afgelopen tijd hebben we veel kunnen leren, onder andere: thuiswerken is voor veel medewerkers een prima optie; het online vergaderen gaat steeds beter; medewerkers willen elkaar wel graag af en toe persoonlijk ontmoeten, de behoefte aan directer contact met de burger, meer wijkgestuurd. Deze ideeën zijn in concept vertaald naar een 'herzien Rotterdams huisvestingsconcept' en op hoofdlijnen vastgelegd in de Business case AndersWerken.

De uitkomsten van deze business case zijn als vast gegeven in dit huisvestingsplan verwerkt. Dit betekent dat rekening wordt gehouden met de afstoot van een aantal grotere en kleinere locaties, met in totaal een afname van circa 4.500 werkplekken. Daarbij wordt wel een kanttekening geplaatst. Weliswaar is een positief besluit genomen over de business case; momenteel wordt deze echter herijkt. In dit huisvestingsplan is het meest realistische scenario qua afstoten van locaties opgenomen.

Stap 5: gewenste situatie

De eindplaat is een optelsom van de huidige situatie, de ontwikkelingen en duurzaamheidsmaatregelen en AndersWerken. Dit lijkt uitermate eenvoudig, is het echter niet. Elke stap kent andere financieringswijzen en daarmee ook andere besluitvormingsprocedures.

2 ONTWIKKELINGEN, KADERS EN AMBITIES

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op trends en ontwikkelingen, kaders en ambities die in meer of mindere mate effect hebben op de huisvesting van de gemeentelijke organisatie.

In de volgende paragraaf worden eerst de concernbrede onderwerpen beschreven. Daarna wordt meer ingezoomd op de clusters en de directies. Hoe ziet hun toekomst eruit; zijn er grote veranderingen te verwachten?

2.1 CONCERNBREDE ONTWIKKELINGEN

Verdichting van de stad, verdergaande digitalisering, 24 / 7 bereikbaar en beschikbaar zijn, energietransitie, beheersing van toenemende afvalstromen, bewonersparticipatie, meer informatie- en opgavengestuurd werken, het zijn allemaal ontwikkelingen die in meer of mindere mate effect hebben op de gemeentelijke organisatie. Hieronder wordt op twee onderwerpen specifiek ingegaan, te weten AndersWerken met daarbij het wijkgestuurd werken, en duurzaamheid.

2.2.1 ANDERSWERKEN EN WIJKGESTUURD WERKEN

Heel recent is het effect van de coronacrisis. Hierdoor is binnen een half jaar een heel andere wijze van werken ontstaan. Er vindt een omslag plaats van kantoorgebonden werkplekken naar meer thuis en elders werken, waarbij het kantoor vooral gebruikt gaat worden voor elkaar ontmoeten, overleggen en samenwerken.

AndersWerken is in feite een organisatieverandering, die ondersteund en gefaciliteerd wordt vanuit HR, huisvesting en ICT. Voor huisvesting en inrichting betekent dit onder andere meer thuiswerkplekken, omzetting van fysieke werkplekken naar formele en informele ontmoetingsruimten en het realiseren van kleine locaties gebaseerd op het wijkgestuurd werken. Deze verandering wordt grotendeels gefinancierd door het herschikken en afstoten van locaties. Dit is vastgelegd in een business case AndersWerken, vastgesteld door de concerndirectie in juni jl. Het Rotterdams huisvestingsconcept vanuit de gedachte van AndersWerken, is hieronder samengevat.

“We werken allemaal op onze eigen manier voor Rotterdam en de Rotterdammers. Bij die verschillende manieren van werken passen ook verschillende plekken om te werken. Tegelijk verandert onze manier van werken, zeker door de corona crisis. We moeten ons aanpassen aan wat de stad van ons vraagt. Met AndersWerken wordt gekeken hoe we daar als organisatie mee omgaan.”

Wat niet verandert en misschien nog wel sterker wordt, is het tijd- en plaatsonafhankelijk werken bij de gemeente. Elke medewerker heeft zelf zoveel mogelijk de keus om thuis, op één van de kantoren of daarbuiten te werken. Daar is een aantal (werk)principes bij van belang:

- Vrije toegang tot de verschillende kantoorpanden
- Thuiswerken
- Sturing op resultaat
- Spreiding door de dag en week
- Afdelings- en clusteroverstijgend samenwerken
- Kantoren als ontmoetingsplek”

Een belangrijk onderdeel van AndersWerken is het werken in de wijk. Eind 2019 waren vanuit de Bestuursopdracht Slagkracht de eerste ideeën uitgewerkt voor kleinschalige, laagdrempelige locaties in (vooral) focuswijken, de zgn. wijkhubs. Inmiddels zijn deze wijkhubs onderdeel geworden van AndersWerken. Toch is dit slechts één onderdeel van hoe het werken in de wijk verder vorm kan krijgen. De samenhang met Huizen van de wijk, de publiekslocaties en andere gebiedskantoren is nog niet (volledig) in beeld gebracht. Het voortouw hiervoor ligt bij de clusters, onder aansturing van Dienstverlening. De verwachting is dat medio 2021 een huisvestingsvisie op wijkgestuurd werken kan worden voorgelegd.

Business case AndersWerken

De business case AndersWerken is al eerder voorbijgekomen. Hieronder eerst de geplande ontwikkelingen in het kader van deze business case.

Qua huisvesting worden op drie fronten zaken aangepakt: de ontmoetingsfunctie faciliteren in het Timmerhuis (specifiek de uitbreiding met de ruimte voormalig Museum Rotterdam), locaties aanpassen volgens het concept AndersWerken en de uitrol van de wijkhubs.

De financiering van de totale business case (dus ook ICT, HR ed) gebeurt door het afstoten van locaties. In onderstaande tabel is aangegeven welke locaties volgens de business case worden afgestoten. Daarbij is aangegeven wat in juni jl. door de Concerndirectie is vastgesteld en wat in januari 2021 – na consultatie van de clusters – wordt voorgesteld. Dit laatste (dus de stand per januari 2021) wordt meegenomen in de eindplaat. Let wel: over dit ‘januari-scenario’ is nog geen besluit genomen.

af te stoten locaties	Aantal werkplekken	Cumulatief	Jaar van afstoting juni 2020	jaar van afstoting december 2020	
Schiekade 830	106		2021	2021	
Herenwaard 21	153		2021	2026	
Argonautenweg 23	66		2021	2026	
s Gravendijkwal 26-36	158		2021	2021	
Librijesteeg 4 (excl plinten)	900	1383	2021	2022	aanname
Oostzeedijk 276	64		2022	2022	
Eudokiaplein 35	89		2022	2022	
Schoterboshof 1/3	15		2022	2022	
Schiedamsedijk 95	500	2051	2022	2022	
Oostmaaslaan 49-71	239	2290	2024	2024	
Burg. Baumanlaan 178	36	2326	2027	2027	
Annie MG Schmidtplein 16	46		2028	2028	
Wilhelminakade 179	2201	4573	2028	2028	
nieuwe locaties	aantal plekken		bijkomend		
15 hubs	30	150	2021-2025	2021-2023	
Vervangende huisvesting deel Schiedamsedijk 95	200		2022	2022-2023	

Tabel 2.1: Locaties die in het kader van de business case AndersWerken worden afgestoten.

De inhuurlocaties Herenwaard 21 en Argonautenweg 23 zijn allebei met 5 jaar verlengd. Aangenomen wordt dat de Librijesteeg 4 één jaar langer in gebruik blijft.³ Frictiekosten (van tijdelijke huisvesting, verhuiskosten e.d.) zijn meegenomen in de business case. De 15 hubs worden versneld uitgerold. Voorstel is 2 in 2020, 5 in 2021, 5 in 2022 en 3 in 2023.

De gegenereerde baten uit het afstoten van panden vloeien niet terug naar de Algemene middelen, maar zijn geoormerkt voor het financieren van de business case AndersWerken.

³ Noot SO-Vastgoed ten aanzien van de Librijesteeg. Vanuit de businesscase #anderswerken heeft BCO-CHV gesteld de locatie LBS niet meer nodig te hebben. SO-VG heeft aangegeven dat er een integraal plan opgesteld moet worden, waarbij de mogelijkheden voor vervangende huisvesting van de SDD 95 in de Librijesteeg onderzocht worden. In het directieoverleg SDD is dit ook zo met elkaar afgesproken.

Tevens kan BCO-CHV een locatie alleen in zijn geheel opzeggen. Daarna worden de mogelijkheden voor de locatie onderzocht en of het mogelijk is alleen de plint door te huren. Derhalve is de locatie LBS vanuit SO-VG opgenomen in het IHP en wordt deze meegenomen in de planvorming. Focus zal liggen op het verduurzamingsvraagstuk en de mogelijkheden voor de herhuisvesting GGD.

2.2.2 DUURZAAMHEID

Op het gebied van duurzaamheid zijn tal van ontwikkelingen te benoemen: van emissieloos vervoer en materieel in 2030 tot energietransitie, circulariteit en energielabeling voor kantoorgebouwen (label C per januari 2023 en label A in 2030). Een tweetal onderwerpen wordt nader toegelicht: het verduurzamen van de CHV-locaties en emissieloos vervoer en materieel.

SO-VG – verduurzamen CHV-locaties

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

Wettelijke verplichting

Alle kantoorpanden moeten per 1-1-2023 voldoen aan energielabel C en per 2030 aan energielabel A. SO-VG moet zorgen dat de kantoor eigendomspanden aan deze labelverplichting voldoen. Om dit moment voldoen 11 panden van CHV niet aan de verplichting van energielabel C per 1-1-2023. Voor deze panden zijn adviezen uitgewerkt die bestaan uit het doen van investeringen, aanvragen uitstel in verband met verwachte sloop-nieuwbouw, sloop en herhuisvestingsvraagstukken. De uitwerking van het plan wordt verwerkt in het IHP/objectvisies. Concreet zijn tijdens de najaarsretraite 2020 de volgende aanvragen gedaan en toegekend:

- *het voorstel om de IHP's conform BENG-eis op te stellen (vjr 2021)*
- *de aanpassing van de gemeentelijke kantoorpanden naar energielabel C (investering € 0,8 mln) en hiervoor de benodigde kapitaallasten toe te kennen uit de algemene middelen (claim onvermijdelijk).*
- *het voorstel om de kosten voor kantoorpanden die gesloopt of nieuw gebouwd dienen te worden, op te nemen in IHP Concernhuisvesting (vjr 2021).*

Daarnaast gelden de ambities als energieneutraal bouwen. Weliswaar is pas in 2050 de wettelijke verplichting; in geval van nieuwbouw of een grote renovatie is het zinvol dit onderdeel eerder mee te nemen.

In de objectvisies is onderzocht welke locaties voor 2023 respectievelijk voor 2030 aangepast moeten worden aan de vastgestelde eisen ten aanzien van duurzaamheid. Voor een aantal locaties die voor 2023 aan het energielabel C moeten voldoen is al goedkeuring gegeven: de uitvoering vindt plaats in 2021 en 2022. Het gaat daarbij om de volgende locaties:

Object	investering	planning
Baden Powelstraat	€ 107.400	2.021
Laagjes 22	€ 376.680	2.021
Molenviet 6-10	€ 163.200	2.021
Vroomstraat 14	€ 62.400	2.021
Koperstraat 23	€ 145.600	2.022
totaal	€ 855.280	

Tabel 2.2: Locaties die worden aangepast in het kader van verduurzaming naar energielabel C voor 2023

De locaties die voor 2030 aangepast moeten worden in verband met maatregelen label A respectievelijk 'beperkt energieneutraal' (BENG) zijn benoemd in het volgende schema. Het uitvoeren van deze maatregelen gebeurt door (of in opdracht van) SO-VG. Financiering en dekking wordt nader uitgewerkt.

Object	Energie-label	Waardering	Advies	Investeren casco	planning
Bosland 16-30	C	strategisch	Investeren	€ 646.736	2026
Colosseumweg 450	C	Lang	Investeren	€ 33.185	2026
Frans Halsstraat 2	D	strategisch	Investeren	€ 576.224	2026
Giessenweg 14	B	strategisch	Investeren	€ 123.743	2026
Hekendorpstraat 55	G	Lang	investeren	€ 57.898	2026
Jan van Goyenstraat 1	C	strategisch	Investeren	€ 623.852	2026
Nikkelstraat 131 B	G	Lang	investeren	€ 57.898	2026
Paul Krugerstraat 68	G	strategisch	investeren	€ 80.192	2026
Steenhouwerstraat 70-72	F	Lang	Investeren	€ 234.583	2026
Zuiderparkweg 300	B	Strategisch	Investeren	€ 2.760.146	2026
Librijesteeg 204 * (onder voorbehoud BC AndersWerken)	C		Investeren	€ 1.240.000	2023
			totaal	€ 6.434.458	

Tabel 2.3: locaties die in aanmerking komen voor verduurzaming naar energielabel A r/o BENG voor 2030

De Librijesteeg is hier onder voorbehoud opgenomen in deze lijst. Deze locatie, met uitzondering van de plint en evt. eerste etage, staat vanuit de business case AndersWerken op de nominatie om binnen enkele jaren gedeeltelijk af te stoten (zie ook vorige paragraaf).

Emissieloos vervoer en materieel

Vooral bij het cluster Stadsbeheer is het onderwerp emissieloos vervoer en materieel belangrijk. De ambitie van dit College en ook het cluster Stadsbeheer zelf is dat in 2030 al het vervoer en materieel emissieloos is. Daarbij wordt vooral gedacht aan elektrisch vervoer en materieel en – in onderzoek – waterstof aangedreven vervoer. Dit vraagt totaal andere laadvoorzieningen dan tot nu toe beschikbaar of bedacht zijn. Met name voor de uitvoeringslocaties van Inzameling, de Wijkreinigingsteams en Vervoer & Materieel zal hier rekening mee gehouden moeten worden. In de eerste helft van 2021 wordt een studie opgeleverd naar de effecten van deze ambitie op huisvesting, spreiding over de stad en de financiële consequenties.

2.2 VRAAG EN BEHOEFTE VAN PRIMAIR PROCES

2.2.1 ALGEMEEN

De belangrijkste informatie voor een huisvestingsplan is de 'vraag' vanuit het primair proces, in dit geval dus de behoefte van de clusters en directies. Daarbij starten we voor wat betreft huisvesting, niet 'blanco': er is reeds veel informatie beschikbaar vanuit de doorontwikkeling huisvesting en van gesprekken met de clusters over het jaarplan 2021.

Wat wel grote invloed heeft, maar wat nog niet volledig is afgestemd met de clusters, zijn de effecten van AndersWerken. Het gaat daarbij niet alleen om huisvesting, zeker zo belangrijk zijn goede ICT-voorzieningen die het mogelijk maken om overal, tijd- en plaatonafhankelijk te werken, en de HR-component.

Het aantal fte (inclusief stagiaires, uitzendkrachten en externe inhuur) was in het voorjaar 2020 circa 15.600; per december 2020 is dit aantal gestegen naar 17.760. De stijging is het grootst bij MO, ongetwijfeld door de tijdelijke corona-organisatie, waarvan de verwachting is dat deze eind 2021 grotendeels is opgelost. Daarom wordt in de meeste berekeningen uitgegaan van een totale formatie van 17.060. Deze groei heeft consequenties voor de business case AndersWerken, omdat het aantal gewenste werk- en ontmoetingsplekken zal toenemen.

Cluster	aantal FTE, febr. 2020	aantal FTE, dec. 2020
A10 Dienstverlening	1087	1181
B10 Maatschappelijke Ontwikkeling	3174	4544
B10 Correctie MO, corona-organisatie	0	-700
C10 Stadsbeheer	3283	3251
D10 Stadsontwikkeling	1935	2090
E10 Werk en Inkomen	2185	2479
H10 Bestuurs- en Concernondersteuning	3768	4027
I10 Concern Auditing Middelen en Control	183	187
Eindtotaal	15615	17060

Tabel 2.4: Overzicht formatie per cluster, situatie februari 2020 en december 2020

Voortvarend Digitaal

De behoefte om digitalisering te versnellen en de digitale dienstverleningsprocessen te verbeteren wordt eveneens ingegeven door recente ontwikkelingen in de samenleving. Vanwege de coronacrisis is noodgedwongen besloten om meer dienstverlening digitaal te organiseren. En wat blijkt, er kan meer digitaal dan we dachten en Rotterdammers waarderen het ook beter dan dat wij zouden verwachten. Voortvarend Digitaal beoogt het goede uit de crisis behouden en daarop verder bouwen. Dat betekent kwalitatief betere dienstverlening en wezenlijke verbeteringen voor de Rotterdammers. Hiermee worden de jaren 2020 en 2021 de jaren van **Voortvarend Digitaal**, onderdeel van het programma Dienstverlening *Goed Geregeld*.

2.2.2 INFORMATIE VANUIT DE CLUSTERS EN DIRECTIES

De volgende informatie is gebaseerd op stukken uit het jaarplan CHV 2021, uit de huisvestingvisie Stadsbeheer en clusterinformatie, opgehaald tijdens accountgesprekken. Alleen de opmerkingen die van belang zijn voor huisvesting, zijn hier opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat het voor de meeste clusters en directies best lastig is langer dan enkele jaren vooruit te kijken. Een gevolg hiervan is dat het huisvestingplan CHV zich voornamelijk richt op de komende 5 jaar, met een financiële doorkijk naar 2030.

Cluster / directie	Ontwikkelingen / wensen
Bestuurs- en concernondersteuning	Stijgende vraag naar agile werken / scrum ruimtes en/of digitale variant
Concern Auditing & Middelen en Control	Geen bijzonderheden.
Dienstverlening	- Werken in de wijken: aandacht voor veilig werken in de wijken en welke faciliteiten ervoor nodig zijn - Dienstverleningsbus ("mobiele hub"): samen uitwerken CHV en cluster DV
Maatschappelijke ontwikkeling	- Effectieve en daadkrachtige zoektocht naar ontbrekende MOW locaties (wijkteams). - Overname aanlandlocaties MOW (wijkteams) ten behoeve dagelijks beheer en onderhoud (alleen mogelijk bij budget overdracht vanuit het cluster) - Huisvesting Jongerenloket en GGD nader vormgeven en uitwerken
Stadsontwikkeling	- Duurzaamheid versterken - Goede thuisbasis
Stadsbeheer	Kernwaarden SB waar het gaat om huisvesting: - Integraal werken (binnen SB en liefst ook met anderen) - De wijk centraal (relatie met burger) - Innovatief, duurzaam en circulair In lijn met AndersWerken.

Vervolg Stadsbeheer	Invulling van de volgende randvoorwaarden/behoefte zullen een grote bijdrage leveren aan het goed kunnen huisvesten van de medewerkers Stadsbeheer: • Ontmoeten • Locaties in de wijk • HUBs voor materialen en voertuigen • Flexibiliteit • Alternatieve faciliteiten De belangrijkste ontwikkelingen zijn; • Ontwikkeling Melanchtonweg en Soesterbergstraat (Milieupark 2.0) • Ontwikkelingen Molenvliet/Laagjes/Karnemelkseland • Ontwikkeling Huisvestingsplan Hoek van Holland • Schuifplan Kleinpolderplein inclusief Centraal Magazijn en herinrichting A en B gebouw. • Ontwikkeling Koperstraat/Lucy Vuilstekeweg • Ontwikkeling Van Graftstraat • Bijdrage emissieloos vervoer, laadvoorzieningen
Werk & Inkomen	• Rotterdam Inclusief: huisvestingsvisie. Daarmee samenhangend ontwikkeling Bovendijk en werkplaats op Zuid • Vervangende huisvesting en faciliteiten realiseren. Aanvullend helder inzicht in onderhouds- en investeringsbudgetten (jaarlijks en meerjarenplanning) • De wens en ambitie om haar medewerker méér “in de wijk” te kunnen inzetten.
Directie Veilig	Geen extra wensen bekend.
Griffie	Geen extra wensen bekend.

Tabel 2.5: Ontwikkelingen bij clusters

3 HUISVESTINGSOPGAVEN

3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt de zgn. aanbodkant in beeld gebracht: welke locaties hebben we, hoe groot zijn deze, hoe is de staat van onderhoud, hoe is de waardering. Daarbij wordt de volgende categorie-indeling aangehouden:

- Kantoorlocaties en/of publiekslocaties
- Uitvoeringslocaties, met en zonder kantoorruimte
- Overige locaties, zoals wijklocaties en 'geen plek te gek'.

De lopende en nieuwe projecten en ontwikkelingen worden in paragraaf 3.2 toegelicht.

Zowel voor de huidige locaties als bij nieuwe projecten en ontwikkelingen is het van belang dat – wanneer geïnvesteerd moet worden – de vraag te stellen of het om een vervanging dan wel vernieuwing of uitbreiding gaat. Vastgoed gerelateerde vervangingsinvesteringen worden namelijk meegenomen in het concernbrede Integraal huisvestingsplan; daarbij kan voor de vervanging van het inbouwpakket een claim gedaan worden bij de BO borging investeringsruimte voor vervangingsinvesteringen, renovaties en restauraties.

Voor vernieuwing en uitbreiding kan een claim ingediend worden bij het Lange termijn investeringsplan (LTIP)⁴.

In een aantal gevallen zal sprake zijn van een mengvorm van vervanging en uitbreiding of vernieuwing. Denk bijvoorbeeld aan de noodzakelijke verhuizing van een standaard-milieupark (vervanging); de ambitie vanuit bestuur en cluster is echter een milieupark 2.0 te bouwen (vernieuwing). Een claim voor de LTIP zal via het desbetreffende cluster ingebracht moeten worden.⁵

Verduurzaming en AndersWerken zijn reeds toegelicht in het vorige hoofdstuk. Hiervoor gelden specifieke afspraken.

Paragraaf 3.3 bevat een samenvatting en aandachtspunten.

⁴ De langetermijninvesteringsplanning (LTIP) is een richtinggevend overzicht van:

- a. gewenste fysieke investeringen
- b. vanaf € 5 miljoen
- c. die de groei en/of kwaliteitsimpuls van de stad accommoderen
- d. voor zover ze onrendabel zijn en
- e. de lasten niet uit bestaande budgetten (dienen te) worden gedekt (dus geen vervangingsinvesteringen)

die we naar de huidige inzichten in de komende 20 jaar op de gemeente af zien komen.

Het doel van de LTIP is om een voorspelbaar en doelmatig overzicht te krijgen in de stedelijke fysieke investeringsopgaven om zo te kunnen zorgen voor samenhang (synergie), continuïteit/consistentie en stuurbaarheid van de investeringen, gerelateerd aan de ruimtelijke strategie uit de Omgevingsvisie.

⁵ Nader onderzoek en afstemming is nodig om te bepalen hoe grote en ook kleinere investeringsaanvragen gefinancierd en gedekt kunnen worden.

3.2 LOCATIES – HUIDIGE SITUATIE

3.2.1 ALGEMEEN

In de volgende paragrafen volgt per categorie een toelichting. Daarbij zijn twee perspectieven van belang: SO-VG en CHV.

SO-VG

Bijlage 3 geeft een overzicht van de huidige vastgoedportefeuille van CHV (stand 01-01-2021), in beheer bij Vastgoed. De basis hiervoor zijn de objectvisies. Via een bepaalde methodiek is aan elke locatie een waardering gehangen, van strategisch (10-30 jaar), lang (5-10 jaar) en kort (1-5 jaar). Factoren daarbij zijn onder andere: eigendom of huur (wel/geen wettelijke taak, incourant gebruik etc), kosten voor verduurzaming van de eigendomslocaties, hoogte vervangingsinvesteringen (eigendom) en functionaliteit. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar bijlage 3.

Vanuit de Bestuursopdracht 'Borging investeringsruimte voor vervangingsinvesteringen, renovaties en restauraties', spoor Vastgoed, wordt in beeld gebracht of de beschikbare (en vrijvallende) kapitaalslasten volstaan om de noodzakelijke vervangingsinvesteringen van het vastgoed (in eigendom van de gemeente Rotterdam) uit te kunnen voeren, dit voor een periode van 40 jaar.

De grote vervangingsinvesteringen zijn in dit huisvestingsplan voornamelijk voor de komende 5 jaar uitgewerkt en gespecificeerd.

Algemeen spanningsveld

Binnen de CHV-portefeuille is zichtbaar dat er een aantal panden, met een verwacht langdurig gebruik, verouderd zijn. Denk aan locaties als Bosland 18-30 of Hofdijk 651. Vanuit functioneel oogpunt is er voor BCO-CHV geen aanleiding om te vernieuwen. Ook verduurzamen geeft vanuit kostenperspectief geen aanleiding tot vernieuwing. Er is derhalve geen investering voor deze locaties in het IHP opgenomen. SO-VG kan deze verouderde locaties daarom alleen verduurzamen. Gezien het bouwjaar van een aantal van deze panden zal het gebruikerscomfort afnemen. Een verandering in dit standpunt kan op een later moment leiden tot wijzigingen in het IHP.

Concernhuisvesting

Concernhuisvesting is – als huurder voor de verschillende gebruikers – verantwoordelijk voor een flexibele, efficiënte, eigentijdse en duurzame huisvesting. CHV heeft een jaarlijks vastgesteld (exploitatie)budget voor het meerjarenonderhoud en de kapitaalslasten, uitgaande van de huidige portefeuille.

Voor het spoor Overig bezit van de Bestuursopdracht 'Borging investeringsruimte voor vervangingsinvesteringen, renovaties en restauraties' is in beeld gebracht of de beschikbare (en vrijvallende) kapitaalslasten voldoende zijn om de noodzakelijke vervangingsinvesteringen in inbouwpakketten en inrichting uit te kunnen voeren, dit met afschrijvingstermijnen van 10 jaar resp. 15 jaar.

Gebleken is dat de huidige kapitaalslasten en het reguliere (meerjaren)onderhoud onvoldoende zijn om alle vervangingsinvesteringen te kunnen uitvoeren binnen de eigen beschikbare budgetten. Dit betekent herziening van de meerjarenreeks voor vervangingsinvesteringen.

Zoals ook bij SO-VG is aangegeven, zijn de grote vervangingsinvesteringen voornamelijk in de komende 5 jaar gepland. Op basis van een theoretische exercitie met kengetallen is bepaald wat de totale vervangingswaarde van de inbouwpakketten en inrichting (dus zonder uitbreiding of vernieuwing) bedraagt. Deze informatie is meegenomen in het financiële hoofdstuk en bijlage 4.

Qua budgettering is sprake van een zgn. meebeweeg-systeem: groeit of krimpt de organisatie, dan wordt dit gecompenseerd.

3.2.2 KANTOORLOCATIES EN/OF PUBLIEKSLOCATIES

Kantoorlocaties

Er zijn 7 locaties benoemd als specifieke kantoorlocaties. Dat betekent dat er op deze locaties veel kantoorwerkplekken zijn en waar weinig tot geen bezoekers zonder afspraak in het afgesloten kantoorgedeelte komen. Tot de strategische locaties behoren het Timmerhuis en De Rotterdam.

Straatnaam	Huisnr.	SO object nr	eigendom / inhuur	Waardering	BVO	KDH	MJOP	Soort gebruik
Halvemaanpassage	90	937	eigendom	strategisch	45.167	€ 4.796.799	€ 501.189	Timmerhuis
Wilhelminakade	179	3972	inhuur	strategisch	42.400	€ 12.884.638	€ 1.160.359	De Rotterdam
Oostmaaslaan	71	10017	inhuur	Lang	4.995	€ 1.009.433	€ 62.396	Kantoor
Rue Du Marais, Brussel	55	3391	inhuur	Lang	80	€ 16.153		Ambassade
Dordtselaan	19	3925	inhuur	kort	29.319	€ 59.536	€ 4.666	Kantoor
Meent	106 (5e)	5048	inhuur	kort	98	€ 35.817	€ 32.227	Kantoor
Prins Alexanderplein	25	3999	inhuur	kort	509	€ 153.342		Kantoor
Totaal					122.568	€ 18.955.718	€ 1.760.837	

Tabel 3.1: Overzicht kantoorlocaties

In het kader van AndersWerken wordt het Timmerhuis in 2021 aangepast en verbouwd tot eerste echte ontmoetingslocatie. De vrijkomende ruimte van Museum Rotterdam, op de begane grond, wordt hierin meegenomen.

Het huurcontract van De Rotterdam eindigt in 2028; dit contract wordt niet verlengd. Friciekosten van de Oostmaaslaan en De Rotterdam zijn meegenomen in de business case AndersWerken.

Wat betreft de Oostmaaslaan: er is aanvullende ruimte bijgehuurd om de extra huisvestingsvraag bij de 'doorontwikkeling' op te vangen. Dit contract eindigt in 2024.

Publiek- en kantoorlocaties

De reeks publieks- en kantoorlocaties is wat langer. In dit overzicht zien we het Stadhuis, de GGD, het Stadsarchief en allerlei grotere en kleinere publiekslocaties. Het merendeel van de locaties heeft naast een publieksfunctie ook een backoffice-functie.

Straatnaam	Huisnr.	SO object nr	eigendom / inhuur	Waardering	BVO	KDH	MJOP	Soort gebruik
Coolsingel	40	927	eigendom	strategisch	29.319	4.536.298	607.316	Stadhuis
Herenwaard	23	3998	inhuur	strategisch	4.485	798.819	142.159	Publiekslocatie, kantoor
Herenwaard	21	3790	inhuur	strategisch	5.054	1.431.091	187.058	Publiekslocatie, kantoor
Hofdijk	651	1313	eigendom	strategisch	14.774	941.464	201.796	Gemeentearchief
Jan van Goyenstraat	1	3539	eigendom	strategisch	2.849	133.720	82.276	Publiekslocatie, kantoor
Librijesteeg	2 - 4.	3318	eigendom	strategisch	15.000	2.018.960	535.306	Publiekslocatie, kantoor
Maashaven OZ	230	3977	inhuur	strategisch	4.677	817.076	80.179	Publiekslocatie, kantoor
Schiedamsedijk	95	3252	eigendom	strategisch	20.117	1.097.043	800.372	Publiekslocatie, kantoor
Vroomstraat	14	153	eigendom	strategisch	697	50.156	20.642	Publiekslocatie, kantoor
Zuiderparkweg	300	941	eigendom	strategisch	11.923	464.550	366.347	Publiekslocatie, kantoor
Annie M.G. Schmidtplein	16	4978	inhuur	Lang	706	116.712	19.296	Publiekslocatie, kantoor
Argonautenweg	23	3791	inhuur	Lang	2.170	455.990	52.748	Publiekslocatie, kantoor
Burg. Baumannlaan	178	3996	inhuur	Lang	910	131.344	29.222	Publiekslocatie, kantoor
Cloese	200	3905	inhuur	Lang	1.905	454.384	36.476	Publiekslocatie, kantoor
Eudokiaplein	35	3937	inhuur	Lang	1.538	330.794	52.237	Publiekslocatie, kantoor
Looiershof	1	3888	inhuur	Lang	4.741	834.138	77.752	Publiekslocatie, kantoor
Mercatorweg	50	2395	huur van eig	Lang	538	83.957	10.220	Publiekslocatie, kantoor
Oostzeedijk	276	3994	inhuur	Lang	1.705	256.340	40.761	Publiekslocatie, kantoor
Prins Alexanderplein	6-22.	3298	inhuur	Lang	1.847	572.224	75.325	Publiekslocatie, kantoor
Schiekade	830	3303	inhuur	Lang	1.650	303.701	33.000	Publiekslocatie, kantoor
Blaak	40	5121	inhuur	kort	50	24.756		Kamer van Koophandel
s Gravendijkwal	28-36	3164	inhuur	kort	2.464	543.673	100.000	Publiekslocatie, kantoor
Totaal					129.119	€ 16.397.189	€ 3.550.488	

Tabel 3.2: Overzicht publieks- en kantoorlocaties

De business case AndersWerken heeft een behoorlijke impact op een aantal van deze locaties. De komende jaren zal een deel van deze locaties afgestoten worden; vanuit de clusters is gevraagd naar alternatieve huisvesting. Dit laatste vooral voor het wijk- en opgavegestuurd werken.

3.2.3 UITVOERINGSLOCATIES, MET EN ZONDER KANTOORRUIMTE

Uitvoeringslocaties met kantoorruimte

Het gaat hierbij om een aantal heel grote locaties, zoals het Kleinpolderplein, Ir. P. Kosterlaan, Zuidlaardermeer en Bovendijk (let op: bij laatstgenoemde locaties zijn de m2 niet correct). Dit zijn voornamelijk locaties van Stadsbeheer en Rotterdam Inclusief.

In deze categorie is een groot aantal veranderingen:

- In verband met gebiedsontwikkeling Nieuw-Kralingen wordt het gebiedskantoor en gemeentekwekerij aan de Ir. Kosterlaan verplaatst naar de Melanchtonweg en Fair Oaksbaan. Vanaf daar weer een ontwikkeling van twee standaard milieuparken naar één milieupark 2.0 aan de Soesterbergstraat / Bovendijk;
- De Marconistraat 1-11 betreft een verplaatsing van het laboratorium van SO;
- Groene Kruisweg 36 vraagt om een uitbreiding. Onderzoek heeft uitgewezen dat een deel van de gebruikers uitgeplaatst moet worden;
- De Lucie Vuylsteckeweg, een dure huurlocatie, wordt opgezegd en wordt opgenomen in de Koperstraat 23;
- De uitvoeringslocaties van W&I, Rotterdam Inclusief, vragen een gedegen huisvestingsvisie. Wat heeft Rotterdam Inclusief aan huisvesting nodig om de komende 10 jaar hun primaire processen goed vorm te geven?
- Laanslootseweg is de vervangende locatie voor de Keileweg; verwachte ingebruikname in 2021.

Straatnaam	Huisnr.	SO object	eigendom / inhu	Waardering	BVO	KDH	MJOP	Soort gebruik
Ingenieur P. Kosterlaan	20-40	3185	eigendom	strategisch	128.911	699.951	255.110	Gebiedskantoor
Kleinpolderplein	5	1581	eigendom	strategisch	23.175	2.976.283	1.053.778	Gebiedskantoor
Laagjes	22	1582	eigendom	strategisch	4.103	407.780	155.246	Gebiedskantoor
Marconistraat	1 - 11.	3224	inhuur	strategisch	4.936	816.330	98.236	Uitvoeringslocatie SO
Molenvliet	6-10.	3171	eigendom	strategisch	2.224	357.821	76.640	Gebiedskantoor
Prinses Beatrixlaan	3	3236	eigendom	strategisch	1.297	151.679	70.147	Gebiedskantoor
Bovendijk	100	1577	eigendom	Lang	5.262	314.156	68.454	Uitvoeringslocatie RI
Ceintuurbaan	213b	3169	inhuur	Lang	630	123.466	61.250	Uitvoeringslocatie
Groene Kruisweg	36	3806	eigendom	Lang	1.141	212.710	72.927	Gebiedskantoor
Koperstraat	23	3237	eigendom	Lang	2.552	157.458	92.823	Gebiedskantoor
Lucie Vuylsteckeweg	5	1603	inhuur	Lang	3.945	919.926	15.785	Gebiedskantoor
Nikkelstraat	21-31	3306	inhuur	Lang	1.815	129.978	84.015	Postkamer/archief
Zuidlaardermeer	10	1586	eigendom	Lang	17.015	636.145	543.402	Uitvoeringslocatie RI
Keileweg	26	213	eigendom	kort	913	43.242		Gebiedskantoor
Melanchtonweg	125	3234	eigendom	kort	1.791	172.279	107.608	Gebiedskantoor
Laanslootseweg	19	1410	eigendom		669	0		Uitvoeringslocatie
Totaal					200.379	€ 8.119.202	€ 2.755.421	

Tabel 3.3: Overzicht uitvoeringslocaties met kantoorruimte

Uitvoeringslocaties zonder kantoorruimte

Hier gaat het over milieuparken, huisvesting wijkreinigingsteams en ook werkplaatsen van SB/Vervoer & Materieel. Het zijn veelal kleinere locaties.

Op Rotterdam-Zuid is een gebiedsontwikkeling rondom Feijenoord-City. Dit betekent een aanpassing voor het wintersteunpunt aan de Laagjesweg en mogelijk aanpassingen van de Laagjes en de Molenvliet.

Hoe om te gaan met de verschillende milieuparken: samenvoegen tot zgn. milieuparken 2.0? Hoe ziet het klantenbestand van de afdeling Vervoer & Materieel er over 5 jaar uit? Dit heeft weer effect op de renovatie en/of uitbreiding van bijvoorbeeld de Van Graftstraat.

Straatnaam	Huisnr.	SO objectn	eigendom / inhu	Waardering	BVO	KDH	MJOP	Soort gebruik
Aploniastraat	12	1575	eigendom	strategisch	102	44.348	34.082	Milieupark
Badweg	61	3469	eigendom	strategisch	500	15.060	15.552	Uitvoeringslocatie
Badweg	69	3774	eigendom	strategisch	271	64.068		Uitvoeringslocatie
Bosland	20-30	1576	eigendom	strategisch	5.262	100.164	74.615	WRT
Frans Halsstraat	2	3553	eigendom	strategisch	1.345	34.888	28.393	Milieupark
Giessenweg	14	1599	eigendom	strategisch	3.822	130.774	95.533	Wintersteunpunt
Paul Krugerstraat	68	3891	eigendom	strategisch	138	13.558	13.195	Marktmeester kantoor
Prins Hendrikweg	56	1611	eigendom	strategisch	422	23.238	23.942	WRT
Ceintuurbaan Achter	213A	3168	inhuur	Lang	281	26.313		Opslag en/of terrein
Heer Bokelweg	121-171	3427	inhuur	Lang	1.071	21.136		WRT (Garage)
Hekendorpstraat	55	1579	eigendom	Lang	102	42.173	26.801	Milieupark
Keilezijweg	15	1590	eigendom	Lang	102	48.319	25.220	Milieupark
Koddeweg	24	10000	inhuur	Lang	835	91.937	4.748	Opslag en/of terrein
Mijestraat	Geen Nr.	5068	inhuur	Lang	7.837	124.739		Opslag en/of terrein
Nikkelstraat	131b	1580	eigendom	Lang	102	50.909	24.990	Milieupark
Ringersstraat	7	1614	inhuur	Lang	2.279	222.760	62.306	Uitvoeringslocatie
Schoterbosshof	1-5.	1898	inhuur	Lang	822	128.500	58.060	WRT
Steenhouwerstraat	39	1584	eigendom	Lang	21	53.696		Opslag en/of terrein
Steenhouwerstraat	70-72	1585	eigendom	Lang	2.481	180.146	100.263	WRT
Van Ghentstraat	59	4701	inhuur	Lang	55	2.692		Garage
Zekkenweg	100	3781	inhuur	Lang	500	51.923	55.834	Milieupark
Zoutmanstraat	8	4910	inhuur	Lang	50	8.615		Garage
Baden Powellaan	2	56	eigendom	kort	235	15.651		Uitvoeringslocatie
Breeweg	13-15	5164	eigendom	kort	346	5.325		Opslag en/of terrein
Colosseumweg	450	1595	eigendom	kort	267	9.989		Uitvoeringslocatie
Dwarsdijk	10	1578	eigendom	kort	174	11.340		Uitvoeringslocatie
Laagjesweg	30b	1591	eigendom	kort	2.284	71.308	51.628	Uitvoeringslocatie
Melanchtonweg	139	1592	eigendom	kort	169	48.077	37.473	Milieupark
Toepad	120	4704	inhuur	kort	245	439.194		Opleidingen T&H
Van Grafstraat	35	1621	eigendom	kort	489	98.602		Vervoer & Materieel
Van Grafstraat	25	1620	eigendom	kort	2.064	95.894	104.904	Vervoer & Materieel
Van Riemsdijkweg	43	3272	inhuur	kort	572	62.014		Opslag en/of terrein
Metaalhof	33	1369	an eigendom			28.973		Opslag en/of terrein
Totaal					35.244	€ 2.366.323	€ 837.539	

Tabel 3.4: Overzicht uitvoeringslocaties zonder kantoorruimte

3.2.4 OVERIGE LOCATIES

Er zijn diverse zgn. ‘overige locaties’: wijklocaties, ‘geen plek te gek’ en locaties bij ketenpartners. Wat nog een flinke stempel drukt zijn de Piekfijn-winkels; deze zijn inmiddels overgegaan naar ‘Het goed’; dit is echter nog niet in het vastgoedsysteem verwerkt.

Het aantal m2 BVO voor de wijklocaties e.d. is relatief beperkt. Toch vragen deze kleine tijdelijke locaties veel aandacht en zijn daarmee ‘duur’. Het zijn overwegend huurlocaties met een korte looptijd; de investeringen vanuit CHV worden uit de exploitatie betaald en niet geactiveerd.

Wijklocaties

Type gebruik	Aantal	M2 BVO	KDH	MJOP
Stadsmariniers	13	1753	€ 221.730	€ 11.289
Duurzaamheidswinkels	2	288	€ 72.719	€ 5.485
Wijkhubs	3	1.036	€ 82.190	€ 4.337
MO wijkteams*	8	837	€ 154.877	€ 2.761
Totalen		3.914	€ 531.516	€ 23.872
Meegenomen in collectieve huurovereenkomst				

Tabel 3.5: Overzicht wijklocaties

Geen plek te gek en Overige

Type gebruik	Aantal	M2 BVO	KDH	MJOP
GPTG -Divers	3	401	€ 46.619	€ 1.835
Bij ketenpartners en vm Piekfijn-winkels*	7	6.620	€ 608.599	€ 4.421

*De Piekfijn-winkels zijn reeds overgegaan naar Het Goed. Een paar locaties zijn formeel nog niet overgedragen; zijn daarom hier nog genoemd.

Tabel 3.6: Overzicht Geen plek te gek en Overige locaties

Locaties die niet zijn opgenomen in de collectieve huurovereenkomst:

Soort gebruik	Aantal	Ligt bij
Huizen van de wijk	49	MO
Brugwachtershuisjes	25	SB
Gemalen	3	SB
Divers	8	divers
Begraafplaatsen en crematoria	10	SB

Tabel 3.7: Overzicht locaties die GEEN onderdeel vormen van de collectieve huurovereenkomst VG-CHV.

Deze worden opgenomen in integrale huisvestingsplannen van andere clusters.

3.2 PROJECTEN EN ONTWIKKELINGEN IN HUISVESTING CHV

In de vorige paragraaf is al een aantal ontwikkelingen benoemd. Hieronder een nadere uitwerking. Het gaat bij deze ontwikkelingen deels over vervangingen, een deel is uitbreiding en/of vernieuwing en – in meerdere gevallen – is het combinatie van allebei.

SO object nr	object adres	Ontwikkeling Vervanging CHV	Ontwikkeling Uitbreiding CHV	Ontwikkeling Vervanging VG	Ontwikkeling Uitbreiding VG	Opmerkingen
927	COOLSNGL 40 *	€ 2.450.000		€ 2.450.000		Opm: levensduur CHV 20 jaar ipv 10 jaar
3252	SCHIEDAMSEDK 95	€ 7.500.000		€ 6.000.000		Herhuisvesting agv gebiedsontwikkeling
1575	APLONIASTR 12	€ 200.000	€ 200.000	€ 1.836.000	€ 3.672.000	visie Milieuparken
4582	SOESTERBERGSTRAAT	€ 200.000		€ 2.409.295		Milieupark 2.0
3774	BADWG 69	€ 234.900				Onderdeel BC Hoek van Holland
1577	BOVENDK 100	€ 10.000.000		€ 25.000.000		Rl. Nader onderzoek uitbreidingsvraag loopt
3553	F HALSSTR 2	€ 200.000	€ 200.000	€ 2.972.450	€ 5.944.900	visie Milieuparken
3806	GROENE KRUISWG 36		€ 779.250			stijging KDH 350K
1579	HEKENDORPSTR 55	€ 200.000	€ 200.000	€ 1.836.000	€ 3.672.000	visie Milieuparken
1581	KLEINPOLDERPLN 5	€ 2.800.000		€ 2.340.000		Uitrol huisvestingsplan
3237	KOPERSTR 23	€ 687.489		€ 4.721.000		Samenvoegen Lucy Vuylstekeweg.
1591	LAAGJESWG 30 B	€ 1.240.000	€ 620.000	€ 10.808.550	€ 4.402.850	Wintersteunpunt; Feijenoord City
1580	NIKKELSTR 131 B	€ 200.000	€ 200.000	€ 1.836.000	€ 3.672.000	visie Milieuparken
1611	PR HENDRIKWG 56	€ 126.600		€ 1.848.600		Onderdeel BC Hoek van Holland
1584	STEENHOUWERSTR 39	€ 200.000	€ 200.000	€ 5.529.663	€ 1.000.000	visie Milieuparken
1620	V GRAFTSTR 25 en 35	€ 574.425	€ 574.425	€ 4.231.598	€ 4.231.598	BC Vervoer & Materieel
1586	ZUIDLAARDERMEER 10	pm	pm	pm	pm	Rl. Nader onderzoek uitbreidingsvraag loopt
3234	MELANCHTONWEG 125 (+Fairokslaan)	€ 1.700.000		€ 2.753.000		A.g.v. gebiedsontwikkeling Nieuw-Kralingen
div	MOW WIJKTEAMS	€ 765.000				
3224	MARCONISTR 1-11	€ 3.400.000				SO laboratorium
3781	ZEKKENWG 100	€ 200.000		€ 1.105.000		visie Milieuparken / BC Hoek van Holland
	TOTAAL INVESTERINGEN	€ 32.878.414	€ 2.973.675	€ 77.677.156	€ 26.595.348	

Tabel 3.8: Overzicht vervangings- en uitbreidingsinvesteringen van Concernhuisvesting en Vastgoed, per locatie

In bovenstaande tabel zijn de ontwikkelingen gekwantificeerd. Uitbreiding of vernieuwing is veelal een gevolg van wensen vanuit het cluster. Het desbetreffende cluster zorgt daar dan ook mede voor de dekking. In bijlage 2 zijn deze ontwikkelingen in een planning opgenomen.

Projecten en ontwikkelingen kantoor- en/of publiekslocaties

- *Coolsingel 40*, stadhuis: het betreft hier het laatste deel van een grote renovatie, in dit geval het voorhuis. Het is een vervanging, waarbij zowel SO-VG als CHV investeren.
- *Schiedamsedijk 95*: Mede door herontwikkeling van de locatie Schiedamsedijk moeten de gebruikers van de Schiedamsedijk verhuizen naar één of meerdere locaties. Als gevolg van AndersWerken gaat de verhuizing nog vooral om de GGD (met specifieke publieksfuncties) en SB (specifiek T&H en GB). De overige gebruikers worden opgenomen in andere gemeentelijke locaties. Nog niet duidelijk is of GGD en/of SB naar een huurlocatie of een eigendomslocatie gaan.

Projecten en ontwikkeling en uitvoeringslocaties, met en zonder kantoorruimte

De meeste projecten en ontwikkelingen zijn hierboven al benoemd. De belangrijkste op een rijtje:

- Er wordt gewerkt aan een huisvestingsvisie voor Rotterdam Inclusief (W&I): naar verwachting is deze medio 2021 afgerond. In dit huisvestingsplan is alleen de vervanging van de Bovendijk opgenomen.
*Bovendijk 100*⁶: Door achterstallig onderhoud, hoge kosten voor het verduurzamen van de locatie en gebiedsontwikkeling (woningbouw) is vervanging en herontwikkeling van de Bovendijk 100 noodzakelijk. Er wordt een tijdelijke kantoorvoorziening op Bovendijk 100 ingericht. Structurele vervanging vanaf 2025.
Voor andere bestaande locaties wordt gezien welke aanpassingen e/o uitbreidingen nodig zijn voor het kunnen uitvoeren van de primaire processen.
- *Marconistraat 1-11*: Verplaatsing lab (SO). betreft een huurlocatie voor SO. Deze locatie wordt herontwikkeld.
- *Prins Hendrikweg 56, Badweg 69 en Zekkeweg, Hoek van Holland*: er wordt een huisvestingsonderzoek uitgevoerd naar de uitvoeringslocaties in Hoek van Holland (SB). Het onderhouds- en kwaliteitsniveau van deze locaties is laag. Voorgesteld wordt zoveel mogelijk te bundelen.
- Uitrol masterplan *Kleinpolderplein* (SB): in 2019 – 2020 zijn – gezamenlijk met SB - plannen ontwikkeld voor het oplossen van een aantal huisvestingsvragen en -knelpunten op het Kleinpolderplein. Dit heeft betrekking op zowel SO-VG als CHV. Los hiervan zal SO-VG nog een grote vervangingsinvestering doen in de gebouwen E en F. Dit is hier nog niet in meegenomen.
- *Koperstraat 23*, samenvoeging uitvoeringslocaties Prins Alexander (SB): Het betreft hier het renoveren van de gebouwen aan de Koperstraat 23 en vervolgens het hierbij onderbrengen van de activiteiten uit de (dure) huurlocatie Lucie Vuylstekeweg. Het is een vervangingsinvestering, zowel voor SO-VG als CHV.
- *Van Grafstraat 25 en 35*: Betreft renovatie en uitbreiding van een van de locaties van Vervoer & Materieel (SB). De bestaande gebouwen hebben veel achterstallig onderhoud. Daar komt bij dat de werkzaamheden van V&M veranderen (elektrificering van het wagenpark) en toenemen door contracten met externe regionale organisaties. De huurlocatie Ringerstraat in Schiedam kan, wanneer de uitbreiding gerealiseerd is, opgezegd worden. Dekking vanuit SO-VG, CHV en SB.
- *Laagjesweg 30B (wintersteunpunt), de Laagjes en Molenvliet*: Mede ingegeven door gebiedsontwikkeling Feijenoord City is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd hoe de verschillende uitvoerende processen het beste ondergebracht kunnen worden. Gezien de wensen van het cluster SB voor een geavanceerd wintersteunpunt en mogelijke herschikking, zal sprake zijn van een combinatie van vervanging, vernieuwing en uitbreiding. Dit betekent dat de dekking gevonden moet worden bij SO-VG, CHV en SB.

⁶ Noot SO-VG: De verhuizing van het complex aan de Bovendijk zou uiterlijk voor 1-1-2023 moeten plaatsvinden vanwege de energielabelverplichting van het kantorendeel. Voor de vervanging van de locatie Bovendijk 100 is een bedrag gereserveerd van €25 mln. In overleg met W&I, Rotterdam Inclusief wordt eerst voorzien in tijdelijke huisvesting van het kantorendeel op de Bovendijk; ondertussen wordt definitieve huisvesting elders gezocht.

- *Groene Kruisweg 36*: Hier speelt een uitbreidingsvraag voor deze locatie. Dekking voor deze uitbreiding ligt bij SB.
- *Melanchtonweg en Fair Oaksbaan*: Als gevolg van de gebiedsontwikkeling Nieuw-Kralingen (SB), wordt de Ir. P. Kosterlaan, uitvoeringslocatie met gemeentekwekerij, verplaatst naar de Melanchtonweg en Fair Oaksbaan. De verwachting is dat dit project omstreeks 2024 is afgerond.
- *Soesterbergstraat 0*: Van standaard milieupark naar milieupark 2.0: de milieuparken Melanchtonweg en de Keilezijweg worden – vanuit gebiedsontwikkelingen – samengevoegd en uitgebreid tot een milieupark 2.0 aan de Soesterbergstraat. Verwachte ingebruikname is 2023. De verwachting is dat in de komende periode, tot aan 2030, nog 2 grote en 2 kleinere milieuparken 2.0 gerealiseerd worden. In dit geval is sprake van een combinatie van vervanging en vernieuwing. SB draagt bij in de dekking. Deze plannen moeten nog verfijnd worden. In de planning en het financieel overzicht zijn deze verwerkt in de periode 2025 – 2028.

Projecten en ontwikkelingen overige locaties

Er is een tweetal ontwikkelingen te noemen: de overname van een aantal MO-wijklocaties door CHV en de uitbreiding van het aantal zgn. wijkhubs. Deze laatste is opgenomen bij de business case AndersWerken.

- CHV heeft inmiddels een aantal MO-wijklocaties in beheer; de overige worden nu overgenomen. Overname van deze MO-wijklocaties (nu nog onderdeel van MO) veroorzaakt een financieel knelpunt, omdat de KDH zal stijgen en er achterstallig huurdersonderhoud uitgevoerd moet worden. In bijlage 4 zijn de kosten inzichtelijk gemaakt. Het investeringsbedrag zoals genoemd in het overzicht, dekt niet alle kosten. In totaal gaat het om een eenmalige investering van € 765.000, uit te geven in 2021, 2022 en 2023.

3.3 ANALYSE EN SAMENVATTING

In beeld is gebracht hoe de vastgoedportefeuille van CHV eruitziet. Het is een combinatie van drie categorieën: kantoor- en publiekslocaties, de uitvoeringslocaties (met en zonder kantoor) en 'overige' locaties. Qua omvang zijn de eerste twee uiteraard het meest bepalend. Tegelijkertijd vragen met name de kleinere locaties relatief veel tijd en aandacht. Hieronder aandachts- en knelpunten.

Projecten en ontwikkelingen

Het gaat om een breed palet aan projecten en ontwikkelingen. Opvallend is dat vrijwel alle opgaven gepland zijn in de komende 4 à 5 jaar, daarna zou het stilvallen. Dat laatste zal niet gebeuren; tegen die tijd zijn er weer andere vragen en opgaven. Doorschuiven is vaak niet mogelijk: wanneer het primair proces een dringende huisvestingsvraag heeft of een gebiedsontwikkeling dwingt tot vertrek, dan is vooruitschuiven geen geschikte optie.

Van belang is, zowel voor SO-VG als voor CHV, voor de jaren tot en met 2030, goed in beeld te brengen wat de overige huisvestingsopgaven qua vervanging (en uitbreiding) zijn.

De financiering van deze ontwikkelingen kan op verschillende manieren geregeld zijn. Per opgave zal bezien moeten worden of het om vervanging dan wel vernieuwing of uitbreiding gaat.

Aanvullende wensen en gebruikersgerelateerde zaken zal het desbetreffende cluster zelf moeten financieren. Als het niet alleen om vervanging maar ook om vernieuwing en/of uitbreiding van het vastgoed gaat, is eveneens aanvullende dekking vanuit het cluster nodig. Dit kan bijvoorbeeld via een claim bij de Langetermijninvesteringsplanning of vanuit hun begroting.

Bij de uitvoeringslocaties zijn de twee belangrijkste clusters Stadsbeheer en W&I/Rotterdam Inclusief.⁷ Bij SB zijn de opgenomen ontwikkelingen bekend; de verdeelsleutel tussen vernieuwing / uitbreiding resp. vervanging is nog niet volledig uitgekristalliseerd.

Samen met W&I/Rotterdam Inclusief wordt gewerkt aan een huisvestingsvisie, gebaseerd op de (gewenste) werkprocessen van RI. Op basis daarvan kan een match gemaakt worden met bestaande en nieuwe huisvesting. Een complicerende factor voor W&I is de overgang van Magis naar Rotterdam Inclusief, met name voor vervangende huisvesting Bovendijk. In deze stukken is ervan uitgegaan dat de Bovendijk volledig wordt opgenomen in de CHV-vastgoedportefeuille. De consequenties voor de (financiering van de) huisvesting zijn nog niet volledig in beeld gebracht.

De overgang van een aantal MO-wijklocaties naar de CHV-portefeuille wordt ook als ontwikkeling gezien. Een aantal van deze locaties is – met dekking - het afgelopen jaar reeds overgenomen. Voor de overige locaties is onvoldoende dekking beschikbaar binnen het cluster. Hierover worden in Q1 2021 nadere afspraken gemaakt.

Ander aandachtspunt is dat een deel van de ontwikkelingen samenhangt met gebiedsontwikkelingen. Betrokken diensten zullen bij een gebiedsontwikkeling andere huisvesting nodig hebben; dat hoeft op zich geen probleem te zijn, ware het niet dat herhuisvesting vaak extra geld kost. Geadviseerd wordt eenduidige, nadere afspraken te maken met SO/Gebiedsontwikkeling, SO-VG over financiering en dekking.

De kostendekkende huur (KDH) zal door de diverse ontwikkelingen en vervangingsprojecten de komende periode fors toenemen. Zie volgende hoofdstuk en bijlage 4.

AndersWerken

De business case AndersWerken heeft binnen dit huisvestingsplan een speciale status. De baten uit het versneld afstoten van locaties vloeien terug naar AndersWerken. Hieruit wordt het AndersWerken gefinancierd.

Door voortschrijdend inzicht is het afstootschema van de panden gewijzigd. Tegelijkertijd worden op andere fronten, bijvoorbeeld ICT, wel kosten gemaakt. Hierdoor ontstaat in de eerste jaren een tekort op de begroting van CHV.

In dit plan worden de (financiële) effecten van AndersWerken buiten beschouwing gelaten.

Duurzaamheidsmaatregelen

De gebouwgebonden duurzaamheidsmaatregelen zijn bekend; over de financiering en de consequenties voor de KDH (voor de tweede tranche) moeten de afspraken nog vastgesteld worden. Derhalve zijn in de financiële overzichten de duurzaamheidsmaatregelen niet opgenomen.

⁷ Met beide clusters is afgestemd over een bijdrage bij uitbreiding e/of vernieuwing. Voor projecten van SB zijn deze in de stukken opgenomen. Vanuit SB is nadrukkelijk aangegeven dat per project een nadere onderbouwing noodzakelijk is.

4 FINANCIEN EN RISICO'S

4.1 ALGEMEEN

Dit hoofdstuk geeft een financieel meerjarig inzicht en overzicht van de vastgoedportefeuille concernhuisvesting. Afgesloten wordt met een korte risico-analyse.

Het onderscheid tussen vervanging en vernieuwing is relevant, niet zozeer voor de meerjaren-exploitatiebegroting, maar wel voor de investeringsaanvragen. Bij vervanging kan de claim voor SO-VG en voor CHV meegaan in het Integraal huisvestingsplan Rotterdam 2021–2030. Het feit dat ook CHV-opgaven worden meegenomen, is waardevol, omdat de aanvragen voor SO-VG en CHV vaak onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Bij vernieuwing is dekking vanuit het desbetreffende cluster nodig en kan de claim bijvoorbeeld meegenomen worden in het Lange termijn investeringsplan (LTIP). Qua tijdspad kunnen deze gelijk lopen (voorjaarsretraite 2021).

De uitrol van alle vervangingsprojecten veroorzaakt een stijging van de kapitaalslasten en daarmee de kostendeekkende huur. Deze kan niet opgevangen worden binnen de reguliere exploitatiebegroting van CHV.

Zoals bij de scope benoemd, worden facilitaire (exploitatie)kosten, energie en verzekeringen buiten beschouwing gelaten. Transitie- en frictiekosten (bijv. tijdelijke huisvesting en verhuiskosten, versnelde afschrijving kapitaalslasten en wederopleveringskosten) worden – al dan niet indicatief – meegenomen in de meerjarenbegroting van CHV. Deze zijn ook verwerkt in de financiële overzichten.

4.1 INVESTERINGSKALENDER

In deze paragraaf eerst een overzicht van alle investeringen, zowel van SO-VG als van Concernhuisvesting. Er zijn 4 overzichten gemaakt:

- a. **Vervangingsinvesteringen SO-VG**
- b. Uitbreidings- of vernieuwingsinvesteringen SO-VG
- c. **Vervangingsinvesteringen CHV (inbouwpakket en inrichting)**
- d. Uitbreidings- of vernieuwingsinvesteringen CHV

De onderdelen a en c worden – zoals in de vorige paragraaf al opgemerkt - meegenomen in het Integraal huisvestingsplan Rotterdam 2021-2030.

B en d zijn vaak het gevolg van wensen vanuit het desbetreffende cluster. Het cluster zal in dat geval mede moeten zorgen voor financiële dekking van de opgave.

4.1.1 INVESTERINGEN

In totaal wordt in de CHV-portefeuille de komende 10 jaar bijna € 180 mln geïnvesteerd.

bedragen x 1.000.	SO-VG	CHV	totaal
Vervangingsinvesteringen (via IHP)	77.677	71.378	149.055
Uitbreiding / vernieuwingsinvesteringen (via / met clusters, bijv. LTIP)	26.595	2.974	29.569
totaal	104.272	74.352	178.624

Tabel 4.1: Investeringsoverzicht voor vervanging en uitbreiding

Bijna € 150 mln is vervanging, bijna € 30 mln zijn uitbreidingen of vernieuwingen. Deze laatste moeten mede gedekt worden vanuit het desbetreffende cluster. Verhoudingsgewijs zijn de vervangingsinvesteringen bij SO-VG laag. Verderop wordt dit nader toegelicht.

Onderstaande schema's, eerst voor SO-VG en daarna voor CHV:

- geven meerjarig het benodigde investeringsbudget weer voor de vervangingsinvesteringen en investeringen voor vernieuwing of uitbreiding;
- met daaronder de bijbehorende kapitaalslasten;
- vervolgens de dekking vanuit vrijval kapitaalslasten, welke weer ingezet kan worden en
- de dekking vanuit exploitatiebudget (is bij CHV niet van toepassing);
- daarna de opslag vanuit SO-VG.
- Dit resulteert in een benodigd budget.

Toelichting SO-VG

bedragen x 1.000	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	totaal
SO-VG											
vervangingsinvesteringen	890	20.240	15.200	13.340	12.530	8.840	1.840	4.810	0	0	77.690
Kapitaallasten investeringen	-	31	964	1.431	1.962	2.400	2.709	2.773	2.941	2.941	18.151
Dekking kapitaallasten	-	-1.118	-1.118	-1.119	-1.119	-1.120	-1.120	-2.597	-2.772	-2.773	-14.855
Exploitatiebudget	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13% opslag kapitaallasten	-	-	-	186	255	312	352	361	382	382	2.230
Totaal benodigd budget	0	-1.086	-155	498	1.097	1.592	1.941	537	551	551	5.526
<i>KDH mutatie a.g.v. investeringen (= kapitaalslasten + 13% opslag)</i>		35	1.089	1.617	2.217	2.712	3.061	3.134	3.324	3.324	20.511
SO-VG uitbreidings- en vernieuwingsinvesteringen	0	0	4.400	4.230	1.000	3.670	3.670	9.620	0	0	26.590
Kapitaallasten investeringen	-	-	-	154	302	337	465	594	930	922	3.704
Dekking kapitaallasten	-	-	-	-174	-341	-381	-526	-671	-1.051	-1.042	-4.186
Exploitatiebudget	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13% opslag kapitaallasten	-	-	-	20	39	44	60	77	121	120	482
Totaal benodigd budget	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Tabel 4.2: Overzicht SO-VG vervangings- en uitbreidingsinvesteringen, 2021-2030

Het totaal benodigde budget (per jaar) is een som van de kapitaalslasten en opslag minus de vrijval van kapitaalslasten. Dit bedrag moet overeenkomen met de mutaties in de kostendeekkende huur (KDH). Voor een nadere toelichting zie 4.1.2; de mutaties in de KDH zijn volledig opgenomen in bijlage 4.

Uitvoering van de vervangingsprojecten is vooral in de eerste 5 jaar. Bij uitbreiding en vernieuwing is er meer spreiding. De investeringen in de latere jaren hebben voornamelijk betrekking op de uitrol van milieuparken 2.0 en de vervanging van de Bovendijk 100.

Vooralsnog zijn alleen de al geplande huisvestingsopgaven (projecten en ontwikkelingen) verwerkt. Voor de jaren 2025 en verder zal dit nader bepaald moeten worden.

Daarbij is vanuit SO-VG nog opgemerkt dat een aantal panden binnen de CHV-portefeuille verouderd is. Omdat uit functioneel perspectief echter nog geen aanleiding bestaat om te vernieuwen (lees: vervangen), is er geen investering voor deze locaties in het IHP opgenomen. SO-VG zal deze verouderde locaties vooralsnog alleen verduurzamen. Het gebruikerscomfort zal mogelijk afnemen. In een volgend IHP zal ook dit aspect meegewogen worden.

Een aantal opslagen bij de vervangingsinvesteringen staat op 0, omdat er voldoende dekking is.

Bij de uitbreiding of vernieuwing is ervan uitgegaan dat het desbetreffende cluster meebetaalt om de opgaven ten uitvoer te brengen. Derhalve zijn de saldi daar 0.

Noot. In de collectieve huurovereenkomst, gesloten tussen SO-VG en BCO-CHV is opgenomen dat de kapitaalslasten, opgenomen in de KDH, jaarlijks worden aangepast. De KDH voor eigendomspanden wordt hiermee jaarlijks lager door de jaarlijkse afschrijving. Het budget van de vrijval kapitaalslasten zit

hierdoor niet bij SO-VG, maar bij BCO-CHV. De ruimte in vrijval kapitaalslasten moet beschikbaar blijven voor vervanging en renovatie. BCO-CHV moet het vrijgekomen budget hiervoor reserveren en kan dit niet aan andere zaken uitgeven.

Toelichting CHV

De genoemde vervangingsinvestering bij CHV bestaat uit twee delen: de zgn. projecten en ontwikkelingen, totaal bijna € 33 mln, die in het vorige hoofdstuk zijn geschetst en voor € 38,5 mln gepland groot onderhoud en vervanging volgens de meerjarenonderhouds- en investeringsplannen van de locaties.

BCO-CHV vervanging ontwikkelingen	720	13.270	6.990	4.890	3.200	3.200	200	400	0	0	32.870
Investerings reguliere vervanging	0	0	0	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	38.500
Kapitaallasten investeringen	-	64	1.460	2.146	3.063	3.808	4.542	5.035	5.535	5.943	31.596
Dekking kapitaallasten	-271	-834	-911	-1.041	-1.063	-2.200	-2.480	-2.733	-3.213	-3.218	-17.965
Exploitatiebudget	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
0% opslag kapitaallasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Totaal benodigd budget	-271	-771	549	1.105	2.000	1.608	2.062	2.301	2.322	2.725	13.631
BCO-CHV uitbreidings- en vernieuwingsinvesteringen	780	0	620	570	200	200	200	400	0	0	2.970
Kapitaallasten investeringen	-	91	90	161	225	245	265	284	323	317	2.000
Dekking kapitaallasten	-	-91	-90	-161	-225	-245	-265	-284	-323	-317	-2.000
Exploitatiebudget	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
0% opslag kapitaallasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Totaal benodigd budget	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Tabel 4.3: Overzicht CHV vervangings- en uitbreidingsinvesteringen, 2021-2030

Geconcludeerd kan worden dat vanaf 2023 onvoldoende dekking beschikbaar is om zowel alle projecten en ontwikkelingen als ook de reguliere vervanging uit te voeren. Dat loopt op naar een tekort van ruim € 13,6 mln aan kapitaalslasten in 2030. Dit onderdeel wordt meegenomen in de Bestuursopdracht 'Borging investeringsruimte voor vervangingsinvesteringen, renovaties en restauraties', spoor Overig bezit.

Bijlage 4 geeft een nadere onderbouwing en toelichting op deze cijfers.

4.1.2 FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Mutaties kostendekkende huur

In het volgende schema is te zien dat door Vastgoed de komende jaren voor bijna € 78 mln in vervangingsprojecten wordt geïnvesteerd. De bijbehorende kapitaalslasten zijn ruim € 18 mln. Met een opslag van 13% is de toename van de kostendekkende huur bepaald op totaal € 20,5 mln. Daarvan kan bijna € 15 mln gedekt worden uit vrijval van kapitaalslasten; het tekort van ruim € 5,5 mln wordt meegenomen in het Integrale huisvestingsplan Rotterdam 2021-2030 en de Bestuursopdracht 'Borging investeringsruimte voor vervangingsinvesteringen, renovaties en restauraties', spoor Vastgoed.

bedragen x 1.000	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	totaal
SO-VG											
vervangingsinvesteringen	890	20.240	15.200	13.340	12.530	8.840	1.840	4.810	0	0	77.690
Kapitaallasten investeringen	-	31	964	1.431	1.962	2.400	2.709	2.773	2.941	2.941	18.151
Dekking kapitaallasten	-	-1.118	-1.118	-1.119	-1.119	-1.120	-1.120	-2.597	-2.772	-2.773	-14.855
Exploitatiebudget	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13% opslag kapitaallasten	-	-	-	186	255	312	352	361	382	382	2.230
Totaal benodigd budget	0	-1.086	-155	498	1.097	1.592	1.941	537	551	551	5.526
KDH mutatie a.g.v. investeringen (= kapitaallasten + 13% opslag)		35	1.089	1.617	2.217	2.712	3.061	3.134	3.324	3.324	20.511

Tabel 4.4: Verklaring mutaties kostendekkende huur

Voor het totale overzicht van wijzigingen in de KDH wordt verwezen naar bijlage 4.

Frictie- of transitiekosten

Fricatiekosten kunnen niet geactiveerd worden en moeten meegenomen worden in de exploitatie. In een aantal business cases van huisvestingsopgaven zijn de transitiekosten al opgenomen. Het genoemde bedrag van € 3,4 mln (gebaseerd op kengetallen) is uitsluitend voor de ontwikkelingen die nog niet elders zijn verwerkt. Er is nog een verschuiving in jaren mogelijk.

	totaal	2021	2022	2023	2024
frictiekosten CHV	3.400.000	50.000	2.000.000	800.000	550.000

4.2 RISICOANALYSE

Er zijn tal van risico's te benoemen. Hieronder is onderscheid gemaakt in vastgoed- en project- of procesgerelateerde risico's resp. organisatiegerelateerde risico's. Er zijn nog geen beheersmaatregelen en/of financiële effecten benoemd. In willekeurige volgorde:

Vastgoed-, project- of procesgerelateerd

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

Organisatiegerelateerd

- AndersWerken:
- Gedragcomponent:
 - o Veranderbereid minder groot dan voorzien
 - o Adaptievermogen van leidinggevenden
- Minder thuiswerken dan voorzien
- Beoogde spreiding over de week wordt niet gerealiseerd
- Demotivatie bij medewerkers
- Digitalisering processen leidt niet tot minder werken
- Vertraging in uitrol digitale werkomgeving
- Groei organisatie
- Langer in stand blijven COVID-19 -organisatie (BCO)
- Langer intelligente lockdown; verlenging maatregelen agv corona

Communicatie is essentieel: In alle gevallen is het noodzakelijk dat op het juiste moment, de juiste boodschap wordt gecommuniceerd.

Geadviseerd wordt op korte termijn een volledige risico-inventarisatie en -analyse uit te voeren.

5 VERVOLG

5.1 RESTERENDE OPGAVE

In deze paragraaf zijn openstaande vragen en acties benoemd.

Vraagpunten:

- De financiering en dekking van de verschillende opgaven
- Wat als de benodigde budgetten niet beschikbaar komen?
- Hoe kunnen de risico's beheersbaar worden en blijven?

Acties:

CHV en SO-VG:

- Verfijning van de verschillende huisvestingsopgaven, die komende jaren uitgevoerd moeten worden, met name voor Rotterdam Inclusief en de diverse ontwikkelingen bij Stadsbeheer.
- Visie en haalbaarheidsonderzoek: van standaard-milieupark naar een milieupark 2.0.
- In beeld brengen welke grote vervangingsprojecten vanaf 2025 – 2030, los van de reeds genoemde opgaven, worden uitgevoerd, zowel aan de zijde van SO-VG als van CHV. Deze opnemen in een meerjareninvesteringsplan.
- Risicoanalyse met beheersmaatregelen.

Bestuursopdracht Sturen en begroten Vastgoed:

- Duurzaamheidsmaatregelen.
- Bovendijk 100 (overgang Magis naar W&I; effect op KDH).
- MO-wijklocaties (overname in CHV-portefeuille van MO-wijklocaties door SO-VG resp. CHV; zie bijlage 4).

5.2 PROCESVOORSTEL VOOR VERVOLG

Stap 1: Goedkeuring van e/o ter informatie naar diverse gremia: CHV, IIFO, ambtelijke en bestuurlijke stuurgroep Bestuursopdrachten. Maar ook afstemming met de diverse gebruikers en Centrale ondernemingsraad, zeker voor wat betreft de projecten en ontwikkelingen.

Stap 2: Bij de voorjaarsretraite de diverse budgetten aanvragen voor de genoemde projecten en ontwikkelingen:.

- Claim via dit IHP voor de vervangingsinvesteringen van SO-VG (èn CHV), periode 2021–2030
- BO Toekomstbestendig sturen en begroten Vastgoed: Aanpassingen a.g.v. toegenomen m2; effecten verduurzamen gebouwen
- BO Borging investeringsruimte voor vervangingsinvesteringen, renovaties en restauraties: spoor 1 Vastgoed en spoor 3 Overige
- Via e/o met de clusters aanvragen doen voor de Langetermijninvesteringsplanning.

Een en ander opnemen in de meerjareninvesterings- en de meerjarenonderhoudsplanning van CHV.

Stap 3: Uitwerken en in de tijd wegzetten van de verschillende huisvestingsopgaven.

Stap 4: Door alle ontwikkelingen in het kader van AndersWerken is het niet mogelijk gebleken altijd een gedegen (financiële) onderbouwing te geven; er is soms met aannames gewerkt. Herijking en verfijning van dit plan in de loop van 2021 is zeker gewenst.

Stap 5: De ontwikkelingen, zowel vervanging als uitbreiding en vernieuwing, spelen allemaal in de eerste 5 jaar. Daarna zijn deze niet meer gespecificeerd. Het is zowel aan de kant van SO-VG als CHV noodzakelijk voor de jaren daarna deze te plannen en uit te werken.

BIJLAGEN

1. Objectenkaarten en -lijsten
2. Prioritering renovatie en nieuwbouw; totaaloverzicht ontwikkelingen
3. Analyse objecten (expiratedata / kwaliteit / waardering etc)
4. Financiële analyses

BIJLAGE 1. OBJECTENKAARTEN EN -LIJSTEN

Alle locaties zijn opgenomen in een digitale plattegrond. Hierbij de link:

<https://rotterdam.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=37763efdaa2f4f70baade304c4fc3e95>

Locaties binnen de collectieve huurovereenkomst (op volgorde van categorie)

Straatnaam	Huisnr.	eigendom / inhuur	Gebied	Wijk	Soort gebruik
Wilhelminakade	179	inhuur	Feijenoord	Kop van Zuid	Kantoor
Halvemaanpassage	90	eigendom	Centrum	Stadsdriehoek	Kantoor
Rue Du Marais, Brussel	55	inhuur	?	?	Ambassade
Oostmaaslaan	71	inhuur	Kralingen-Crooswijk	Kralingen	Kantoor
Prins Alexanderplein	25	inhuur	Pr. Alexander	Oosterflank	Kantoor
Meent	106 (5e)	inhuur	Centrum	Stadsdriehoek	Kantoor
Dordtselaan	19	inhuur	Charlois	Tarwewijk	Kantoor
Zuiderparkweg	300	eigendom	Charlois	Zuidwijk	Publiekslocatie, kantoor
Vroomstraat	14	eigendom	Pernis	Pernis	Publiekslocatie, kantoor
Schiedamsedijk	95	eigendom	Centrum	Stadsdriehoek	Publiekslocatie, kantoor
Maashaven OZ	230	inhuur	Feijenoord	Afrikaanderwijk	Publiekslocatie, kantoor
Libijesteeg	2 - 4.	eigendom	Centrum	Stadsdriehoek	Publiekslocatie, kantoor
Jan van Goyenstraat	1	eigendom	Rozenburg	Rozenburg	Publiekslocatie, kantoor
Hofdijk	651	eigendom	Noord	Agniesebuurt	Gemeentearchief
Herenwaard	21	inhuur	IJsselmonde	Groot IJsselmonde N	Publiekslocatie, kantoor
Herenwaard	23	inhuur	IJsselmonde	Groot IJsselmonde N	Publiekslocatie, kantoor
Coolsingel	40	eigendom	Centrum	Stadsdriehoek	Stadhuis
Schiekade	830	inhuur	Noord	Agniesebuurt	Publiekslocatie, kantoor
Prins Alexanderplein	6-22.	inhuur	Pr. Alexander	Oosterflank	Publiekslocatie, kantoor
Oostzeedijk	276	inhuur	Kralingen-Crooswijk	Kralingen	Publiekslocatie, kantoor
Mercatorweg	50	huur van eigendo	Hoek van Holland	Dorp	Publiekslocatie, kantoor
Looiershof	1	inhuur	Delfshaven	Delfshaven	Publiekslocatie, kantoor
Eudokiaplein	35	inhuur	Noord	Bergpolder	Publiekslocatie, kantoor
Cloese	200	inhuur	Hoogvliet	Hoogvliet - Centrum	Publiekslocatie, kantoor
Burg. Baumannlaan	178	inhuur	Overschie	Kleinpolder	Publiekslocatie, kantoor
Argonautenweg	23	inhuur	Hillegersberg-Schiebroek	110-morgen	Publiekslocatie, kantoor
Annie M.G. Schmidtplein	16	inhuur	Charlois	Zuidplein	Publiekslocatie, kantoor
s Gravendijkwal	28-36	inhuur	Centrum	Oude Westen	Publiekslocatie, kantoor
Blaak	40	inhuur	Centrum	Stadsdriehoek	Kamer van Koophandel
Prinses Beatrixlaan	3	eigendom	Kralingen-Crooswijk	Kralingen Oost	Gebiedskantoor
Molenvliet	6-10.	eigendom	IJsselmonde	Lombardijen	Gebiedskantoor
Marconistraat	1 - 11.	inhuur	Delfshaven	Nieuw Mathenesse	Uitvoeringslocatie
Laagjes	22	eigendom	IJsselmonde	Lombardijen	Gebiedskantoor
Kleinpolderplein	5	eigendom	Overschie	Kleinpolder	Gebiedskantoor
Ingenieur P. Kosterlaan	20-40	eigendom	Kralingen-Crooswijk	Nieuw Crooswijk	Gebiedskantoor
Zuidlaardemeer	10	eigendom	Pr. Alexander	Zevenkamp	Uitvoeringslocatie
Nikkelstraat	21-31	inhuur	Pr. Alexander	Het Lage Land	Postkamer/archief
Lucie Vuylstekeweg	5	inhuur	Pr. Alexander	Prinsenland	Gebiedskantoor
Koperstraat	23	eigendom	Pr. Alexander	Het Lage Land	Gebiedskantoor
Groene Kruisweg	36	eigendom	Charlois	Zuiderpark	Gebiedskantoor
Ceintuurbaan	213b	inhuur	Noord	Kleiwegkwartier	Uitvoeringslocatie
Bovendijk	100	eigendom	Hillegersberg-Schiebroek	Zestienhoven	Uitvoeringslocatie
Melanchtonweg	125	eigendom	Hillegersberg-Schiebroek	Schiebroek	Gebiedskantoor
Keileweg	26	eigendom	Delfshaven	Nieuw Mathenesse	Gebiedskantoor
Prins Hendrikweg	56	eigendom	Hoek van Holland	Dorp	WRT
Paul Krugerstraat	68	eigendom	Feijenoord	Afrikaanderwijk	Marktmeester kantoor
Giessenweg	14	eigendom	Overschie	Spaanse polder	Wintersteunpunt
Frans Halsstraat	2	eigendom	Rozenburg	Rozenburg	Milieupark
Bosland	20-30	eigendom	Kralingen-Crooswijk	Struisenburg	WRT
Badweg	61	eigendom	Hoek van Holland	Strand en Duin	Uitvoeringslocatie
Badweg	69	eigendom			Uitvoeringslocatie
Aploniastraat	12	eigendom	Charlois	Charlois-Zuidrand	Milieupark
Zoutmanstraat	8	inhuur	Centrum	Cool	Garage
Zekkenweg	100	inhuur	Hoek van Holland	Dorp	Milieupark
Van Ghentstraat	59	inhuur	Centrum	Cool	Garage
Steenhouwerstraat	39	eigendom	Hoogvliet	Hoogvliet Noord	Opslag en/of terrein
Steenhouwerstraat	70-72	eigendom	Hoogvliet	Hoogvliet Noord	WRT

Vervolg locaties binnen collectieve huurovereenkomst

Straatnaam	Huisnr.	eigendom / inhuur	Gebied	Wijk	Soort gebruik
Schoterboshof	1-5.	inhuur	Noord	Agniesebuurt	WRT
Ringersstraat	7	inhuur	Schiedam	s Gravenlandsepolde	Uitvoeringslocatie
Nikkelstraat	131b	eigendom	Pr. Alexander	Het Lage Land	Milieupark
Mijestraat	Geen Nr.	inhuur	?	?	Opslag en/of terrein
Koddeweg	24	inhuur	Hoogvliet	Hoogvliet Noord	Opslag en/of terrein
Keilezijweg	15	eigendom	Delfshaven	Nieuw Mathenesse	Milieupark
Hekendorpstraat	55	eigendom	IJsselmonde	Groot IJsselmonde	Milieupark
Heer Bokelweg	121-171	inhuur	Noord	Agniesebuurt	WRT (Garage)
Ceintuurbaan Achter	213A	inhuur	?	?	Opslag en/of terrein
Van Riemsdijkweg	43	inhuur	Waalhaven-Eemhaven	Waalhaven zuid	Opslag en/of terrein
Van Grafstraat	35	eigendom	Waalhaven-Eemhaven	Waalhaven zuid	Vervoer & Materieel
Van Grafstraat	25	eigendom	Waalhaven-Eemhaven	Waalhaven zuid	Vervoer & Materieel
Toepad	120	inhuur	Kralingen-Crooswijk	De Esch	Opleidingen T&H
Melanchtonweg	139	eigendom	Hillegersberg-Schiebroek	Schiebroek	Milieupark
Laagjesweg	30b	eigendom	IJsselmonde	Lombardijen	Uitvoeringslocatie
Dwarsdijk	10	eigendom	?	?	Uitvoeringslocatie
Colosseumweg	450	eigendom	Feijenoord	Vreewijk	Uitvoeringslocatie
Breeweg	13-15	eigendom	Feijenoord	Hillesluis	Opslag en/of terrein
Baden Powellaan	2	eigendom			Uitvoeringslocatie
Metaalhof	33	huur van eigendom			Opslag en/of terrein
Laanslootseweg	19	eigendom	Delfshaven	Oud-Mathenesse	WRT
Wolphaertsbocht	356	inhuur	Charlois	Tarnewijk	Wijkhub
Wolphaertsbocht	358	inhuur	Charlois	Tarnewijk	Wijkhub
Verlengde Motorstraat	12	inhuur	Charlois	Zuiderpark(wijk) en z	Stadsmarinier - wijkpost
Schiedamseweg	123c	inhuur	Delfshaven	Bospolder Tussendijk	Stadsmarinier - wijkpost
Rosener Manzstraat	57	inhuur	Delfshaven	Bospolder Tussendijk	Wijkhub
Riederlaan	79	inhuur	Feijenoord	Hillesluis	Stadsmarinier - wijkpost
Pleinweg	202	inhuur	Charlois	Carnisse	Wijkteam MOW
Plein 1953	24	inhuur	Charlois	Pendrecht	Duurzaamheidswinkel
Lange Hillelviet	19B	eigendom	Feijenoord	Bloemhof	Stadsmarinier - wijkpost
Keizerswaard	80	inhuur	IJsselmonde	Groot IJsselmonde	Duurzaamheidswinkel
Heijplaatstraat	21	inhuur	Waalhaven-Eemhaven	Waalhaven	Locatie SO
Groene Tuin	265	inhuur	IJsselmonde	Groot IJsselmonde N	Wijkteam MOW
Galateestraat	7F	inhuur	Overschie	Spaanse polder	Stadsmarinier - wijkpost
Dantestraat	454	inhuur	IJsselmonde	Lombardijen	Stadsmarinier - wijkpost
Brigantijnstraat	29	inhuur	Delfshaven	Oud Mathenesse	Wijkteam MOW
Beijerlandse laan	167A	inhuur	Feijenoord	Hillesluis	Stadsmarinier - wijkpost
Ambachtsplein	85	inhuur	Pr. Alexander	Zevenkamp	Stadsmarinier - wijkpost
Aar	41-313	inhuur	Pr. Alexander	Zevenkamp	Wijkteam MOW
Wolphaertsbocht	362	inhuur	Charlois	Tarnewijk	Wijkhub
Sandelingplein	16	inhuur	Feijenoord	Vreewijk	Wijkteam MOW
Riederlaan	81a	inhuur	Feijenoord	Hillesluis	Stadsmarinier - wijkpost
Pythagorasweg	13	inhuur	IJsselmonde	Lombardijen	Wijkteam MOW
Nieuwe Binnenweg	200A	inhuur	Delfshaven	Middelland	Stadsmarinier - wijkpost
Hillelviet	90 BG	inhuur	Feijenoord	Hillesluis	Wijkhub
Hillelviet	90 1e	inhuur	Feijenoord	Hillesluis	Wijkhub
Groene Hilledijk	202a	inhuur	Feijenoord	Hillesluis	Stadsmarinier - wijkpost
Crooswijksestraat	115	inhuur	Kralingen-Crooswijk	Oud-Crooswijk	Wijkteam MOW
Bevelandsestraat	30H	inhuur	Charlois	Carnisse	Stadsmarinier - wijkpost
Bevelandsestraat	30M	inhuur	Charlois	Carnisse	Stadsmarinier - wijkpost
Persijnstraat 4-6	4-6.	inhuur	Centrum	Middelland	Wijkteam MOW
Soesterbergstraat	0	eigendom	Overschie	Zestienhoven	Woonvorm
Plein 20 Unit 5	20 Unit 5	inhuur			Ketenpartner
Wolphaertsbocht	314	inhuur	Charlois	Tarnewijk	Bewonersplek
Wolphaertsbocht	246	inhuur	Charlois	Carnisse	Piekfijnwinkel
Middenbaan Noord	218	eigendom	Hoogvliet	Hoogvliet Zuid	Piekfijnwinkel
Mariniersweg	255-257	inhuur	Centrum	Stadsdriehoek	Piekfijnwinkel
Hoodrift	45-49	inhuur	Delfshaven	Nieuwe Westen	Bewonersplek
Hoogstraat	110	huur van eigendo	Centrum	Stadsdriehoek	RotterdamPas
Aluminiumstraat	6	eigendom	Pr. Alexander	Het Lage Land	Piekfijnwinkel
Hoogwerf singel	2	inhuur	Hoogwerf	Hoogwerf-zuid	Ketenpartner



Locaties die niet zijn opgenomen in de collectieve huurovereenkomst (op alfabetische volgorde)

Straatnaam	Huisnr.	Plaatsnaam	Gebied	Wijk	Soort gebruik
Achterweg	50 (BC)	Hoogvliet	Hoogvliet	Zalmplaat	crematorium
Afrikaanderplein	7	Rotterdam	Feijenoord	Afrikaanderwijk	Huis van de wijk
Ambachtsplein	141	Rotterdam	Pr. Alexander	Zevenkamp	Huis van de wijk
Apollostraat	207-213	Rotterdam	Hillegersberg-Schiebroek	Hillegersberg	Huis van de wijk
Badweg	55	Rotterdam	Hoek van Holland	Strand en Duin	Strandzaken
Badweg	53	Rotterdam	Hoek van Holland	Strand en Duin	Strandzaken
Badweg	94	Rotterdam	Hoek van Holland	Strand en Duin	Strandzaken
Badweg	92	Rotterdam	Hoek van Holland	Strand en Duin	Uitvoeringslocatie
Banierstraat	1	Rotterdam	Noord	Agnesebuurt	Huis van de wijk
Bergse Linker Rottekade	300	Rotterdam	Hillegersberg-Schiebroek	Terbregge	Brugwachtershuis
Bergse Rechter Rottekade	155	Rotterdam	Hillegersberg-Schiebroek	Terbregge	Brugwachtershuis
Beukelsweg	150	Rotterdam	Delfshaven	Nieuwe Westen	Brugwachtershuis
Bevelandsestraat	30	Rotterdam	Charlois	Carnisse	Stadsmarinier - wijkpost
Blaak	5	Rotterdam	Centrum	Stadsdriehoek	Fietsenstalling
Blankenburg	5	Rozenburg	Rozenburg	Rozenburg	Fietsenstalling
Bramanteplein	2	Rotterdam	Pr. Alexander	's Graveland/Kralingse Veld	Huis van de wijk
Burg. Hoffmanplein	22	Rotterdam	Feijenoord	Noordereiland	Huis van de wijk
Catullusweg	11 - 13.	Rotterdam	IJsselmonde	Lombardijen	Wijkteam MOW
Charloisse Hoofd	27	Rotterdam	Charlois	Oud Charlois	Maastunnel
Charloisse Hoofd	25	Rotterdam	Charlois	Oud Charlois	Maastunnel
Clemensstraat	111	Rotterdam	Charlois	Oud Charlois	Wijkteam MOW
Clemensstraat	111	Rotterdam	Charlois	Oud Charlois	Huis van de wijk
Cypruslaan	408	Rotterdam	Pr. Alexander	Nesselande	Wijkteam MOW
Cypruslaan	404	Rotterdam	Pr. Alexander	Nesselande	Huis van de wijk
Delftweg 3046 ND	230	Rotterdam	Overschie	Schieveen	Begraafplaats en/of
Dempostraat	143	Rotterdam	Delfshaven	Schiemond	Huis van de wijk
Doenkade	200	Rotterdam	Overschie	Zestienhoven	Brugwachtershuis
Doklaan	145	Rotterdam	Charlois	Oud-Charlois	Maastunnel
Dreef	71	Rotterdam	Feijenoord	Vreewijk	Wijkteam MOW
Dreef	71	Rotterdam	Feijenoord	Vreewijk	Huis van de wijk
Fruitlaan	8	Rotterdam	Feijenoord	Katendrecht/Noordereiland	Huis van de wijk
Gaffelstraat	63b	Rotterdam	Centrum	Oude Westen	Huis van de wijk
Galileistraat	33	Rotterdam	Nieuw-Mathenesse	Nieuw-Mathenesse	Uitvoeringslocatie
Geldersekade	25	Rotterdam	Centrum	Stadsdriehoek	Brugwachtershuis
Gordelpad	185	Rotterdam	Noord	Bergpolder	Brugwachtershuis
Grote Hagen	92	Rotterdam	IJsselmonde	IJsselmonde-Noord	Huis van de wijk
Hamakerstraat	77	Rotterdam	Hillegersberg-Schiebroek	Schiebroek	Huis van de wijk
Havenstraat	8	Rotterdam	Delfshaven	Tussendijken	Brugwachtershuis
Havenstraat	80	Rotterdam	Delfshaven	Tussendijken	Brugwachtershuis
Hekendorpstraat	65	Rotterdam	IJsselmonde	Groot IJsselmonde Noord	Milieupark
Hilleviet	90	Rotterdam	Feijenoord	Hillesluis	Huis van de wijk
Hoendiep	38	Rotterdam	IJsselmonde	Oud-IJsselmonde	Brugwachtershuis
Hoge Schiehof	39	Rotterdam	Overschie	Kleinpolder	Huis van de wijk
Isaac Hubertstraat	153	Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Oud-Crooswijk	Huis van de wijk
Jacob Loisstraat	18	Rotterdam	Noord	Provenierswijk	Huis van de wijk
Jan Kobellstraat	51	Rotterdam	Delfshaven	Bospolder-Tussendijken	Huis van de wijk
Keilezijweg	12	Rotterdam	Delfshaven	Nieuw Mathenesse	Milieupark
Kerkhoflaan (Rijksmonument)	1-5 (Rijksm)	Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Nieuw Crooswijk	Begraafplaats en/of
Kerkhofweg	6	Hoek van Holland	Hoek van Holland	Strand en Duin	Begraafplaats en/of
Kipstraat	37	Rotterdam	Centrum	Stadsdriehoek	Huis van de wijk
Kobehof	5	Rotterdam	Pr. Alexander	Oosterflank	Huis van de wijk
Langepad	10	Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Kralingse bos	Brugwachtershuis
Lekstraat	14	Rotterdam	Nieuw-Mathenesse	Nieuw-Mathenesse	Uitvoeringslocatie
Maasboulevard	110	Rotterdam	Centrum	Stadsdriehoek	Brugwachtershuis
Mathenesserplein	90	Rotterdam	Delfshaven	Spangen	Brugwachtershuis
Meent	94	Rotterdam	Centrum	Stadsdriehoek	Kantoor
Meerijstraat	10	Rotterdam	Charlois	Zuidplein	Opslag en/of terrein
Menanderstraat	89	Rotterdam	IJsselmonde	Lombardijen	Huis van de wijk
Mercatorweg	50	Hoek van Holland	Hoek van Holland	Dorp	Huis van de wijk



Vervolg locaties die niet zijn opgenomen in de collectieve huurovereenkomst

Straatnaam	Huisnr.	Plaatsnaam	Gebied	Wijk	Soort gebruik
Mezenhof	1	Rotterdam	Charlois	Oud Charlois	Huis van de wijk
Millinxstraat	69	Rotterdam	Charlois	Tarwewijk	Huis van de wijk
Molenweg	40	Rozenburg	Rozenburg	Rozenburg	crematorium
Mosoelstraat	20	Rotterdam	Hoogvliet	Hoogvliet - Zuid	Huis van de wijk
Nassaukade	33	Rotterdam	Feijenoord	Feijenoord	Brugwachtershuis
Nikkelstraat	131	Rotterdam	Pr. Alexander	Het Lage Land	Milieupark
Noordplein	23	Rotterdam	Noord	Oude Noorden	Gemaal
Oleanderplein	43	Rotterdam	Feijenoord	Bloemhof Noord	Huis van de wijk
Ommoordsestraat	12	Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Kralingen	Huis van de wijk
Oostmolenwerf	28	Rotterdam	Centrum	Stadsdriehoek	Brugwachtershuis
Othelloweg	8	Hoogvliet	Hoogvliet	Hoogvliet - Noord	Huis van de wijk
Oude Watering	324	Rotterdam	IJsselmonde	Beverwaard	Wijkteam MOW
Oude Watering	324	Rotterdam	IJsselmonde	Beverwaard	Huis van de wijk
Oudelandseweg	211	Hoogvliet	Hoogvliet	Hoogvliet Noord	crematorium
Oudelandstraat	75	Rotterdam	Feijenoord	Bloemhof Zuid	Huis van de wijk
Overschie Dorpsstraat	90	Rotterdam	Overschie	Overschie	crematorium
Overschieseweg	2	Rotterdam	Overschie	Overschie	Brugwachtershuis
Parkkade	30	Rotterdam	Centrum	Nieuwe Westen	Maastunnel
Parkkade	31	Rotterdam	Centrum	Nieuwe Westen	Maastunnel
Persoonsdam	142	Rotterdam	Feijenoord	Feijenoord	Huis van de wijk
Piekstraat	23	Rotterdam	Feijenoord	Feijenoord	Wijkteam MOW
Pieter De Hooghweg	1f	Rotterdam	Delfshaven	Delfshaven	Brugwachtershuis
Pinasplein	3A	Rotterdam	Delfshaven	Oud Mathenesse	Wijkcomitee
Pinkstraat	10	Rotterdam	Delfshaven	Oud Mathenesse	Huis van de wijk
Prins Hendrikkade	73	Rotterdam	Feijenoord	Noordereiland	Brugwachtershuis
Rederijstraat	2	Rotterdam	Centrum	Stadsdriehoek	Brugwachtershuis
Remmet van Milplaats	15	Rotterdam	Pr. Alexander	Lage Land	Huis van de wijk
Rendierstraat	3	Rotterdam	Pr. Alexander	Kralingse Veer	Huis van de wijk
Rijnwaterstraat	23	Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	De Esch	Huis van de wijk
Ring	224	Rotterdam	Pernis	Pernis	Huis van de wijk
Ring	548	Rotterdam	Pernis	Pernis	crematorium
Ringdijk /Hoek Peppelweg (BC)	Hoek Peppelweg	Rotterdam	Hillegersberg-Schiebroek	Schiebroek	Begraafplaats en/of
Rösener Manzstraat	80	Rotterdam	Delfshaven	Bospolder Tussendijken	Wijkteam MOW
Ruivenstraat	81	Rotterdam	Noord	Oude Noorden	Huis van de wijk
Schoenerplaats	4	Rotterdam	Delfshaven	Oud Mathenesse	Gemaal
Schommelstraat	69	Rotterdam	Noord	Oude Noorden	Huis van de wijk
Sint Agathastraat	54	Rotterdam	Noord	Liskwartier	Ketenpartner
Slaghekstraat	140	Rotterdam	Feijenoord	Slaghekbuit	Huis van de wijk
Slinge	50	Rotterdam	Charlois	Zuiderpark	Begraafplaats en/of
Slinge	303	Rotterdam	Charlois	Zuidwijk	Onbekend
Slinge	250	Rotterdam	Charlois	Pendrecht	Huis van de wijk
Spartastraat	1	Rotterdam	Delfshaven	Spangen	Huis van de wijk
Stichtseplein	2	Rotterdam	Feijenoord	Riederkwartier	Huis van de wijk
Stieltjesplein	2	Rotterdam	Feijenoord	Kop van Zuid - Entrepot	Brugwachtershuis
Stresemannplaats	8	Rotterdam	Pr. Alexander	Ommoord	Ketenpartner
Susannadijk	153	Rotterdam	IJsselmonde	IJsselmonde-Zuid	Huis van de wijk
Texelsestraat	18	Rotterdam	Charlois	Carnisse	Huis van de wijk
Thomas Mannplaats	150	Rotterdam	Pr. Alexander	Ommoord	Wijkteam MOW
Thomas Mannplaats	150	Rotterdam	Pr. Alexander	Ommoord	Huis van de wijk
Tidemanstraat	80	Rotterdam	Delfshaven	Nieuwe Westen	Huis van de wijk
Vasteland	2	Rotterdam	Centrum	Stadsdriehoek	Brugwachtershuis
Vuurplaat	83	Rotterdam	Feijenoord	Kop van Zuid	Huis van de wijk
Westzeedijk	375	Rotterdam	Centrum	Nieuwe Westen	Brugwachtershuis
Westzeedijk	379	Rotterdam	Centrum	Nieuwe Westen	Brugwachtershuis
Wierstraat	100	Hoek van Holland	Hoek van Holland	Strand en Duin	Camping
Wilhelminakade	111	Rotterdam	Feijenoord	Kop van zuid	Brugwachtershuis
Willem Buytewechstraat	4	Rotterdam	Delfshaven	Schiemond	Brugwachtershuis
Willem Ruyslaan	235	Rotterdam	Kralingen-Crooswijk	Struisenburg	Brugwachtershuis
Wolphaertsbocht	91	Rotterdam	Charlois	Tarwewijk	Gemaal

BIJLAGE 2. PRIORITERING RENOVATIE EN NIEUWBOUW, OVERZICHT ONTWIKKELINGEN

Hieronder de investeringen voor geplande grootschalige projecten en ontwikkelingen voor SO-VG, in de tijd weggezet. Eerst vervanging, daarna uitbreiding. Eindigt in 2028; daarna nog geen huisvestingsopgaven bepaald.

SO object nr	object adres	Ontwikkeling Vervanging VG	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
927	COOLSNGL 40 *	€ 2.450.000	€ 367.500	€ 1.225.000	€ 857.500					
3252	SCHIEDAMSEDK 95	€ 6.000.000		€ 6.000.000						
1575	APLONIASTR 12	€ 1.836.000						€ 1.836.000		
4582	SOESTERBERGSTRAAT 0	€ 2.409.295		€ 2.409.295						
3774	BADWG 69									
1577	BOVENDK 100	€ 25.000.000		€ 3.000.000		€ 8.000.000	€ 7.000.000	€ 7.000.000		
3553	F HALSSTR 2	€ 2.972.450								€ 2.972.450
3806	GROENE KRUISWG 36 (uitbreiding mbv inhuur)									
1579	HEKENDORPSTR 55	€ 1.836.000								€ 1.836.000
1581	KLEINPOLDERPLN 5	€ 2.340.000	€ 520.000	€ 130.000	€ 1.690.000					
3237	KOPERSTR 23	€ 4.721.000		€ 4.721.000						
1582	LAAGJES 22									
1591	LAAGJESWG 30 B	€ 10.808.550			€ 10.808.550					
3171	MOLENVLIET 6-8-10									
1580	NIKKELSTR 131 B	€ 1.836.000							€ 1.836.000	
1611	PR HENDRIKWG 56	€ 1.848.600				€ 1.848.600				
1584	STEENHOUWERSTR 39	€ 5.529.663					€ 5.529.663			
1620	V GRAFTSTR 25 en 35	€ 4.231.598				€ 4.231.598				
1586	ZUIDLAARDERMEER 10	pm								
3234	MELANCHTONWEG 125 (+Fairokslaan)	€ 2.753.000		€ 2.753.000						
div	MOW WIJLTEAMS									
3224	MARCONISTR 1-11									
3781	ZEKKENWG 100	€ 1.105.000				€ 1.105.000				
	TOTAAL INVESTERINGEN	€ 77.677.156	€ 887.500	€ 20.238.295	€ 13.356.050	€ 15.185.198	€ 12.529.663	€ 8.836.000	€ 1.836.000	€ 4.808.450

SO object nr	object adres	Ontwikkeling Uitbreiding VG	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
927	COOLSNGL 40 *									
3252	SCHIEDAMSEDK 95									
1575	APLONIASTR 12	€ 3.672.000						€ 3.672.000		
4582	SOESTERBERGSTRAAT 0									
3774	BADWG 69									
1577	BOVENDK 100									
3553	F HALSSTR 2	€ 5.944.900								€ 5.944.900
3806	GROENE KRUISWG 36 (uitbreiding mbv inhuur)	stijging KDH 350K								
1579	HEKENDORPSTR 55	€ 3.672.000								€ 3.672.000
1581	KLEINPOLDERPLN 5									
3237	KOPERSTR 23									
1582	LAAGJES 22									
1591	LAAGJESWG 30 B	€ 4.402.850			€ 4.402.850					
3171	MOLENVLIET 6-8-10									
1580	NIKKELSTR 131 B	€ 3.672.000							€ 3.672.000	
1611	PR HENDRIKWG 56									
1584	STEENHOUWERSTR 39	€ 1.000.000					€ 1.000.000			
1620	V GRAFTSTR 25 en 35	€ 4.231.598				€ 4.231.598				
1586	ZUIDLAARDERMEER 10	pm								
3234	MELANCHTONWEG 125 (+Fairokslaan)									
div	MOW WIJLTEAMS									
3224	MARCONISTR 1-11									
3781	ZEKKENWG 100									
	TOTAAL INVESTERINGEN	€ 26.595.348	€ -	€ -	€ 4.402.850	€ 4.231.598	€ 1.000.000	€ 3.672.000	€ 3.672.000	€ 9.616.900

Gewenste bijdrage SB: bij uitbreiding Laagjesweg en Van Graftstraat: totaal ca. € 10 mln. Uitbreiding Groene Kruisweg wordt volledig gedragen door SB. Ontwikkeling milieuparken naar milieuparken 2.0 vraagt nog nader onderzoek.



Hieronder de investeringen in reeds geplande grootschalige ontwikkelingen en projecten voor Concernhuisvesting, in de tijd weggezet. Eerst vervanging, daarna uitbreiding. Eindigt eveneens in 2028.

SO object nr	object adres	Ontwikkeling Vervanging CHV	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
927	COOLSINGL 40 *	€ 2.450.000	€ 367.500	€ 1.225.000	€ 857.500					
3252	SCHIEDAMSEDK 95	€ 7.500.000		€ 7.500.000						
1575	APLONIASTR 12	€ 200.000						€ 200.000		
4582	SOESTERBERGSTRAT 0	€ 200.000			€ 200.000					
3774	BADWG 69	€ 234.900			€ 234.900					
1577	BOVENDK 100	€ 10.000.000		€ 500.000		€ 3.500.000	€ 3.000.000	€ 3.000.000		
3553	F HALSSTR 2	€ 200.000								€ 200.000
3806	GROENE KRUISWG 36 (uitbreiding mbv inhuur)									
1579	HEKENDORPSTR 55	€ 200.000								€ 200.000
1581	KLEINPOLDERPLN 5	€ 2.800.000	€ 100.000	€ 2.700.000						
3237	KOPERSTR 23	€ 687.489		€ 687.489						
1582	LAAGJES 22									
1591	LAAGJESWG 30 B	€ 1.240.000			€ 620.000	€ 620.000				
3171	MOLENVLIET 6-8-10									
1580	NIKKELSTR 131 B	€ 200.000							€ 200.000	
1611	PR HENDRIKWG 56	€ 126.600			€ 126.600					
1584	STEENHOUWERSTR 39	€ 200.000					€ 200.000			
1620	V GRAFTSTR 25 en 35	€ 574.425				€ 574.425				
1586	ZUIDLAARDERMEER 10	pm								
3234	MELANCHTONWEG 125 (+Fairokslaan)	€ 1.700.000			€ 1.700.000					
div	MOW WIJKTEAMS	€ 765.000	€ 255.000	€ 255.000	€ 255.000					
3224	MARCONISTR 1-11	€ 3.400.000		€ 400.000	€ 3.000.000					
3781	ZEKKENWG 100	€ 200.000				€ 200.000				
	TOTAAL INVESTERINGEN	€ 32.878.414	€ 722.500	€ 13.267.489	€ 6.994.000	€ 4.894.425	€ 3.200.000	€ 3.200.000	€ 200.000	€ 400.000

NB. Bij Kleinpolderplein investeert SB in 2021 circa € 150k mee in de realisatie van het zgn. Centraal magazijn.

SO object nr	object adres	Ontwikkeling Uitbreiding CHV	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
927	COOLSINGL 40 *									
3252	SCHIEDAMSEDK 95									
1575	APLONIASTR 12	€ 200.000						€ 200.000		
4582	SOESTERBERGSTRAT 0									
3774	BADWG 69									
1577	BOVENDK 100									
3553	F HALSSTR 2	€ 200.000								€ 200.000
3806	GROENE KRUISWG 36 (uitbreiding mbv inhuur)	€ 779.250	€ 779.250							
1579	HEKENDORPSTR 55	€ 200.000								€ 200.000
1581	KLEINPOLDERPLN 5									
3237	KOPERSTR 23									
1582	LAAGJES 22									
1591	LAAGJESWG 30 B	€ 620.000			€ 620.000					
3171	MOLENVLIET 6-8-10									
1580	NIKKELSTR 131 B	€ 200.000							€ 200.000	
1611	PR HENDRIKWG 56									
1584	STEENHOUWERSTR 39	€ 200.000					€ 200.000			
1620	V GRAFTSTR 25 en 35	€ 574.425				€ 574.425				
1586	ZUIDLAARDERMEER 10	pm								
3234	MELANCHTONWEG 125 (+Fairokslaan)									
div	MOW WIJKTEAMS									
3224	MARCONISTR 1-11									
3781	ZEKKENWG 100									
	TOTAAL INVESTERINGEN	€ 2.973.675	€ 779.250	€ -	€ 620.000	€ 574.425	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 400.000

BIJLAGE 3. ANALYSE OBJECTEN

Uitwerking Objectvisies en IHP		
De uitgewerkte documenten en berekeningen zijn gebaseerd op huidig bekende gegevens en inzichten. De documenten en berekeningen zijn zo goed als mogelijk samengesteld. Wel moet rekening gehouden worden met onderstaande opmerkingen, aanvullingen en uitgangspunten.		
Objectvisie	De eerste versie van de OBV is vastgesteld in mei 2020. Vervolgens zijn de OBV geupdated in oktober 2020. Hierbij is <u>geen</u> rekening gehouden met de BC AndersWerken. Deze is namelijk nog niet vastgesteld.	De BC AndersWerken heeft invloed op de uiteindelijk te nemen besluiten.
	De opgenomen locaties, KDH, onderhoudsprijzen en vierkante meters zijn gebaseerd op de objectenlijst (versie 5 2020) behorende bij de CHO.	x
	Over de vierkante meters wordt vermeld dat deze in de CHO nog gebaseerd zijn op de gegevens uit HORIZON en nog niet alle nieuw opgestelde NEN2580 tekeningen zijn verwerkt.	Dit kan in een later stadium tot verschillen leiden
Investeringsen	Bij de eigendomspanden zijn aan de hand van geëxtrapoleerde DMOP, de investeringskosten voor het verduurzamen van de panden berekend. De kosten zijn per stap Label C, Label A, BENG en ENG uitgewerkt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van kengetallen. De daadwerkelijke DMOP moeten nog worden uitgewerkt.	De uitwerking van de DMOP kan in een later stadium voor verschillen zorgen. Er worden op dit moment voor een viertal panden vervroeg DMOP uitgewerkt. Planning nog onduidelijk.
	Bij de eigendomspanden is aan de hand van kengetallen en het huidig aantal m ² bepaald wat de verwachte nieuwbouwkosten zullen zijn. Deze zijn vergeleken met de verduurzamingskosten	Indien in een later stadium de objecten groter/kleiner worden, dan wel de kengetallen te hoog of te laag zijn ingeschat kan dit tot verschillen leiden. (zie kengetallen onder 'ontwikkelingen, laatste pagina)
	Vanuit functioneel oogpunt is beoordeeld of er aanpassingen aan een eigendomsobject nodig zijn.	x
	Beoordeeld is, conform de bestuursopdracht kapitaalslasten, of een eigendomspand in eigendom behouden / herontwikkeld moet worden.	x
	De inbouwkosten zijn vervolgens aan de hand van kengetallen bepaald.	Zie laatste pagina, onder 'ontwikkelingen'
	Er is een schatting gemaakt binnen welke periode investeringen nodig zijn.	
	Bij de investeringen wordt uitgegaan van 100% gebruik van een locatie. Er zijn zeer beperkt externe verhuringen. Het effect van deze meters is te verwaarlozen.	
Eindadvies	De totaalgegevens zijn samengevoegd tot één advies	Hierbij dient rekening gehouden te worden met bovengenoemde uitgangspunten.
	Projecten en ontwikkelingen zijn elders in het IHP, in hoofdstuk 3, opgenomen.	



Eigendomslocaties

Object-ref	Object	Plaats	Eigendom	KDH per m²	Energielabel	Waardering	Advies	Investeren casco	termijn	Investering inbouwpakket
3469	BADWG 61	HOEK VAN H	eigendom	€ 23	A	strategisch	Niet investeren	€ 171.047	20-30 jaar	€ -
3774	BADWG 69	HOEK VAN H	eigendom	€ 236	A	strategisch	Investeren	€ 915.980	0-5 jaar	€ 234.900
1611	PR HENDRIKWG 56	HOEK VAN H	eigendom	€ 9	D	strategisch	Investeren	€ 932.620	0-2 jaar	€ 126.600
3502	MIDDEBAAN N 218	HOOGVLIET	eigendom	€ 102	A	Lang	Niet investeren	€ -	0	€ -
1584	STEENHOUWERSTR 39	HOOGVLIET	eigendom	€ 2.740	grond	Lang	Investeren	€ -	0-10 jaar	€ -
1585	STEENHOUWERSTR 70-72	HOOGVLIET	eigendom	€ 79	F	Lang	Investeren	€ 234.583	0-10 jaar	€ -
153	VROOMSTR 14	PERNIS	eigendom	€ 88	D	strategisch	Investeren	€ 253.524	10-30 jaar	€ -
97	ALUMINIUMSTR 6	ROTTERDAM	eigendom	€ 44	C	Lang	Niet investeren	€ -	0	€ -
1575	APLONIASTR 12	ROTTERDAM	eigendom	€ 487	G	strategisch	Nader onderzoek	€ -	0	€ -
56	B POWELLN 2	ROTTERDAM	eigendom	€ 76	G	kort	Niet investeren	€ -	0	€ -
1576	BOSLAND 18-30	ROTTERDAM	eigendom	€ 38	C	strategisch	Investeren	€ 646.736	0-10 jaar	€ -
1577	BOVENDK 100	ROTTERDAM	eigendom	€ 65	F	Lang	Niet investeren	€ -	0	€ -
5164	BREEWEG 13-15	ROTTERDAM	eigendom	€ 15	nb	kort	Niet investeren	€ -	0	€ -
1595	COLOSSEUMWG 450	ROTTERDAM	eigendom	€ 42	C	Lang	Investeren	€ 33.185	0-10 jaar	€ -
927	COOLSNGL 40	ROTTERDAM	eigendom	€ 212	MONUMENT	Strategisch	Investeren	€ -	0	€ -
1578	DWARSDK 10	ROTTERDAM	eigendom	€ 74	G	Kort	Niet investeren	€ -	0	€ -
1599	GIESSENWG 14	ROTTERDAM	eigendom	€ 36	B	strategisch	Investeren	€ 123.743	0-10 jaar	€ -
3806	GROENE KRUISWG 36	ROTTERDAM	eigendom	€ 214	A	Lang	investeren	€ 320.125	10-30 jaar	€ -
937	HALVEMAANPASSAGE 90	ROTTERDAM	eigendom	€ 144	A	Strategisch	Niet investeren	€ -	0	€ -
1579	HEKENDORPSTR 55	ROTTERDAM	eigendom	€ 482	G	Lang	investeren	€ 57.898	0-10 jaar	€ -
1313	HOFDK 651	ROTTERDAM	eigendom	€ 72	A	strategisch	Investeren	€ 5.406.831	10-30 jaar	€ -
3185	IR P KOSTERLN 20 EN 40	ROTTERDAM	eigendom	€ 5	A	strategisch	Nieuwbouw, budget	€ -	0	€ -
2920	JOSEPHSTR 4	ROTTERDAM	eigendom	€ 2.814	nb	kort	Niet investeren	€ -	0	€ -
213	KEILEWG 28	ROTTERDAM	eigendom	€ 55	G	kort	Niet investeren	€ -	0	€ -
1590	KEILEZWG 15	ROTTERDAM	eigendom	€ 538	G	Lang	Nieuwbouw, budget	€ -	0	€ -
1581	KLEINPOLDERPLN 5	ROTTERDAM	eigendom	€ 162	GEB AB -	strategisch	Onderzoeken	€ 2.893.844	0-10 jaar	€ -
3237	KOPERSTR 23	ROTTERDAM	eigendom	€ 66	F	Lang	Niet investeren	€ 714.124	10-30 jaar	€ -
1582	LAAGJES 22	ROTTERDAM	eigendom	€ 112	F	strategisch	Niet investeren	€ 1.403.692	10-30 jaar	€ -
1591	LAAGJESWG 30 B	ROTTERDAM	eigendom	€ 35	NB	kort	investeren	€ 215.891	0-10 jaar	€ -
5056	Lange Hilleviet 19b	ROTTERDAM	eigendom	€ 18	nb	kort	Niet investeren	€ -	0	€ -
3318	LIBRYESTG 4 / BOTERSLOOT	ROTTERDAM	eigendom	€ 139	C	strategisch	investeren	€ 3.720.558	0-10 jaar	€ -
3234	MELANCHTONWG 125	ROTTERDAM	eigendom	€ 100	G	kort	Nieuwbouw, budget	€ -	0-4 jaar	aan te vragen
1592	MELANCHTONWG 139	ROTTERDAM	eigendom	€ 367	G	kort	Nieuwbouw, budget	€ -	0-4 jaar	aan te vragen
3171	MOLENVLIT 6-8-10	ROTTERDAM	eigendom	€ 172	D	Strategisch	Niet investeren	€ 760.790	10-30 jaar	€ -
1580	NIKKELSTR 131 B	ROTTERDAM	eigendom	€ 554	G	Lang	investeren	€ 57.898	0-10 jaar	€ -
3891	P KRUGERSTR 68	ROTTERDAM	eigendom	€ 217	G	strategisch	investeren	€ 80.192	0-10 jaar	€ -
3236	PR BEATRIXLN 3	ROTTERDAM	eigendom	€ 2.571	A	strategisch	Niet investeren	€ 443.354	10-30 jaar	€ -
3252	SCHIEDAMSEDK 95	ROTTERDAM	eigendom	€ 65	B/C	strategisch	Investeren	€ -	0-2 jaar	€ -
4582	SOESTERBERGSTR 0	ROTTERDAM	eigendom	€ -	grond	Lang	Nieuwbouw, budget	€ -	0-4 jaar	aan te vragen
1620	V GRAFTSTR 25	ROTTERDAM	eigendom	€ 34	C	Kort	Investeren	€ -	0	€ -
1621	V GRAFTSTR 35	ROTTERDAM	eigendom	€ 240	G	Kort	Investeren	€ -	0	€ -
976	WOLPHAERTSBOCHT 314	ROTTERDAM	eigendom	€ 73	A	kort	Niet investeren	€ -	0	€ -
978	WOLPHAERTSBOCHT 356	ROTTERDAM	eigendom	€ 28	B	kort	Niet investeren	€ -	0	€ -
979	WOLPHAERTSBOCHT 358	ROTTERDAM	eigendom	€ 3.200	B	kort	Niet investeren	€ -	0	€ -
941	ZUIDERPARKWG 300	ROTTERDAM	eigendom	€ 46	B	Strategisch	Investeren	€ 2.760.146	0-10 jaar	€ -
1586	ZUIDLAARDEMEER 10	ROTTERDAM	eigendom	€ 40	A	Lang	investeren	€ 5.820.735	10-30 jaar	€ 5.104.500
3553	F HALSSTR 2	ROZENBURG	eigendom	€ 26	D	strategisch	Investeren	€ 576.224	0-10 jaar	€ -
3539	J V GOYENSTR 1	ROZENBURG	eigendom	€ 61	C	strategisch	Investeren	€ 623.852	0-10 jaar	€ -

€ 29.167.572

Gaat uit de portefeuille

Planvorming en budget gereed

De €/m² geeft af en toe een vertekend beeld. Dit kan komen door optelling svk, parkeerplaatsen of als er een groot terrein gebruikt wordt.

Investerings inbouwpakket worden aangevuld bij 'Ontwikkelingen'.



Inhuurlocaties

							Contractdata		
Objectnr	Object	Object plaats	eigendom/inhuur	KDH per	Energie-label	Waardering	Ingangsdatum	expiratedatum	verlengings-termijn
4627	AAR 41-313	ROTTERDAM	inhuur	€ 5.202	nb	Kort	1-12-2015	31-12-2021	1 jaar
5120	AMBACHTSPLEIN 85	ROTTERDAM	inhuur	€ 54	nb	kort	1-7-2017	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd
4978	ANNIE MG SCHMIDTPLN 16	ROTTERDAM	inhuur	€ 165	nb	Lang	1-6-2018	31-5-2028	5 jaar
3791	ARGONAUTENWEG 23	ROTTERDAM	inhuur	€ 234	nb	Lang	1-9-2011	31-8-2026	5 jaar
5059	BENTHEMSTRAAT 30 PP	ROTTERDAM	inhuur	€ 1.853	nb	Lang	1-12-2014	onbepaalde tijd	31-12-2020
10023	Beverlandsestraat 30H	Rotterdam	inhuur	€ 75	nb	kort	1-4-2020	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd
10023	Beverlandsestraat 30M	Rotterdam	inhuur	€ 52	nb	kort	1-7-2020	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd
4790	BEYERLANDSELN 167A	ROTTERDAM	inhuur	€ 158	nb	kort	1-3-2019	29-2-2024	5 jaar
5121	BLAAK 40	ROTTERDAM	inhuur	€ 24.756	nb	kort	1-1-2019	31-12-2021	1 jaar
4740	BRIGANTYNSTR 29	ROTTERDAM	inhuur	€ 121	nb	Kort	1-10-2015	1-10-2021	1 jaar
3996	BURG BAUMANNLN 178	ROTTERDAM	inhuur	€ 144	nb	Lang	1-1-20108	31-12-2027	5 jaar
3401	BURG V LIERPLN 1-3	VLAARDINGEN	inhuur	€ 63	nb	kort	1-4-2010	31-3-2020	opgezegd
3169	CEINTUURBAAN 213 B	ROTTERDAM	inhuur	€ 196	nb	Lang	15-4-2002	14-4-2023	3 jaar
3168	CEINTUURBAAN ACHTER 213 A	ROTTERDAM	inhuur	€ 94	nb	Lang	15-4-2007	14-4-2022	1 jaar
3905	CLOSE 200	HOOGVLIET	inhuur	€ 350	nb	Lang	1-11-2012	28-2-2028	x
10013	Crooswijksestraat 115	Rotterdam	inhuur	€ 236	nb	kort	1-3-2020	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd
5044	DANTESTRAAT 454	ROTTERDAM	inhuur	€ 70	nb	kort	1-10-2018	30-9-2021	geen
3925	DORDTSELN 19	ROTTERDAM	inhuur	€ 267	nb	kort	1-5-2013	30-4-2023	5 jaar
3937	EUDOKIAPLN 35	ROTTERDAM	inhuur	€ 233	nb	Lang	1-10-2017	30-9-2022	5 jaar
4696	GALATEESTRAAT 7F	ROTTERDAM	inhuur	€ 48	nb	Kort	1-6-2016	31-5-2021	1 jaar
10098	Groene Hilledijk 202a	Rotterdam	inhuur	€ 70	nb	kort	1-7-2020	30-6-2022	1 jaar
3560	GROENE TUIN 265	ROTTERDAM	inhuur	€ 41.250	nb	Kort	1-1-2010	31-8-2023	5 jaar
4173	GRT VISSERYSTR 7B	ROTTERDAM	inhuur	€ 85	nb	kort	1-5-2015	30-6-2020	onbepaalde tijd
3427	HEER BOKELWEG 121-171	ROTTERDAM	inhuur	€ 10	nb	Lang	1-10-2019	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd
3790	HERENWAARD 21	ROTTERDAM	inhuur	€ 283	nb	strategisch	1-7-2011	30-6-2025	5 jaar
3790	HERENWAARD 21	ROTTERDAM	inhuur	€ 283	nb	strategisch	1-11-2013	31-10-2021	1 jaar
3998	HERENWAARD 23	ROTTERDAM	inhuur	€ 289	nb	strategisch	1-10-2011	30-9-2041	5 jaar
3504	HEYPLAATSTR 21	ROTTERDAM	inhuur	€ 73	nb	Kort	1-6-2010	30-6-2021	1 jaar
10114	Hilleviet 90 1e	Rotterdam	inhuur	€ 27	nb	kort	1-10-2020	30-9-2023	1 jaar
10114	Hilleviet 90 bg	Rotterdam	inhuur	€ 14	nb	kort	1-10-2020	31-8-2021	1 jaar
3438	HOOGSTRAAT 110	ROTTERDAM	huur van eigendo	€ 112	€ -	Lang	1-1-2020	31-12-2021	1 jaar
4171	HOOGWERFENGL 2 SPIJKENIS	SPIJKENISSE	inhuur	€ 239	nb	kort	1-4-2014	14-6-2023	2 jaar
3936	HOODRIFT 45-49	ROTTERDAM	inhuur	€ 74	nb	Lang	1-4-2013	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd
4999	KEIZERSWAARD 80	ROTTERDAM	inhuur	€ 536	nb	kort	15-9-2018	14-9-2021	geen
10000	KODDEWEG 24	HOOGVLIET	inhuur	€ 110	A	Lang	1-1-2020	31-12-2024	5 jaar
1603	L VUYLSTEKEWEG 5	ROTTERDAM	inhuur	€ 295	waarschijn	Lang	1-11-2001	31-10-2021	5 jaar
3888	LOOIERSHOF 1	ROTTERDAM	inhuur	€ 189	A	Lang	15-5-2018	14-5-2028	5 jaar
3977	MAASHAVEN OZ 230	ROTTERDAM	inhuur	€ 204	nb	Strategisch	1-1-2007	31-12-2027	5 jaar
3224	MARCONISTR 1-11	ROTTERDAM	inhuur	€ 202	nb	Strategisch	15-5-2007	14-5-2022	5 jaar
1604	MARINIERSWEG 255/257	ROTTERDAM	inhuur	€ -	nb	Lang	15-9-1996	14-9-2021	5 jaar
5048	MEENT 106	ROTTERDAM	inhuur	€ 276	nb	Kort	1-8-2016	31-7-2026	5 jaar
2395	MECHATORWEG 50	HOEK VAN HOLLAND	huur van eigendo	€ 156	nb	Lang	1-1-2018	31-12-2021	1 jaar
1369	Metaalhof 33	Rotterdam	eigendom/inhuur	€ 87	nb	kort	1-1-2020	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd
5068	MUESTRAAT 0	ROTTERDAM	inhuur	€ 124.739	nvt	Lang	1-5-2019	30-11-2020	onbepaalde tijd
10024	Nieuwe Binnenweg 200a	Rotterdam	inhuur	€ 180	nb	kort	1-3-2020	2 jaar	28-2-2022
10011	Nieuwe Binnenweg 284	Rotterdam	inhuur	€ 8.061	nb	kort	1-1-2020	31-7-2020	per maand
3306	NIKKELSTR 21-31	ROTTERDAM	inhuur	€ 72	nb	Lang	1-1-2006	31-12-2025	5 jaar
10017	OOSTMAASLAAN 49-71	ROTTERDAM	inhuur	€ 202	A	Lang	1-12-2019	30-11-2024	1 jaar
3994	OOSTZEEDK 276	ROTTERDAM	inhuur	€ 150	nb	Lang	1-4-2017	31-3-2022	5 jaar
4629	PERSYNSTR 4	ROTTERDAM	inhuur	€ 205	nb	Kort	1-12-2015	30-11-2021	1 jaar
3280	PLEIN 20	S GRAVENHAGE	inhuur	€ 369	nb	Lang	1-8-2000	1-8-2023	2 jaar
10002	PLEINWEG 1953 24	ROTTERDAM	inhuur	€ 151	nb	kort	15-12-2019	14-12-2021	3 jaar
4454	PLEINWEG 196B-202	ROTTERDAM	inhuur	€ 61	nb	Kort	1-1-2010	31-12-2021	1 jaar
3999	PR ALEXANDERPLN 25	ROTTERDAM	inhuur	€ 301	nb	kort	1-6-2006	31-5-2021	5 jaar
3298	PR ALEXANDERPLN 6-22	ROTTERDAM	inhuur	€ 309	nb	Lang	1-7-2017	30-6-2027	5 jaar
10012	Pythagorasweg 13	Rotterdam	inhuur	€ 120	nb	kort	1-3-2020	28-2-2022	1 jaar
10084	Riederlaan 81a	Rotterdam	inhuur	€ 69	nb	kort	1-7-2020	31-12-2021	1 jaar
3976	RIEDERLN 79	ROTTERDAM	inhuur	€ 74	nb	Kort	1-12-2013	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd
1614	RINGERSSTR 7	SCHIEDAM	inhuur	€ 98	nb	Lang	1-1-2007	31-12-2021	1 jaar
4815	ROSENER MANZSTRAAT 57	ROTTERDAM	inhuur	€ 99	nb	Kort	1-1-2017	31-12-2023	1 jaar
3391	RUE DU MARAIS 55	BRUSSEL	inhuur	€ 202	nb	Lang	12-2-2005	11-2-2021	1 jaar
3164	S GRAVENDYKWAL 28-36	ROTTERDAM	inhuur	€ 221	nb	Kort	1-1-2009	31-12-2021	2 jaar
3887	Sandelingplein 16e	Rotterdam	inhuur	€ 299	nb	kort	1-9-2017	31-8-2022	1 jaar
5096	SCHIEDAMSEWEG 123c	ROTTERDAM	inhuur	€ 291	nb	kort	1-6-2019	31-6-2022	1jaar
3303	SCHIEDK 830	ROTTERDAM	inhuur	€ 185	nb	Lang	1-4-2018	30-6-2021	5 jaar
1898	SCHOTERBOSHOF 1 + 3/ALMON	ROTTERDAM	inhuur	€ 1.559	nb	Lang	1-1-2008	31-12-2022	5 jaar
4704	TOEPAD 120 VAN GHENTKAZER	ROTTERDAM	inhuur	€ -	nb	kort	1-5-2016	30-4-2041	onbepaalde tijd
3272	V RIEMSDYKWEG 43	ROTTERDAM	inhuur	€ 36	nb	kort	1-5-2000	30-4-2021	1 jaar
4701	VAN GHENTSTR 59	ROTTERDAM	inhuur	€ 54	nb	Lang	15-3-2016	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd
5006	VERL MOTORSTR 12	ROTTERDAM	inhuur	€ 137	nb	kort	1-10-2018	30-9-2021	1 jaar
3872	VLIET 2	HELLEVOETSLUIS	inhuur	€ 214	nb	Kort	1-4-2012	31-12-2020	5 jaar
3972	WILHELMINAKD 179	ROTTERDAM	inhuur	€ 304	nb	Strategisch	15-11-2013	14-11-2028	15 jaar
1627	WOLPHAERTSBOCHT 232-246	ROTTERDAM	inhuur	€ 89	nb	Lang	1-1-1997	31-12-2021	5 jaar
976	WOLPHAERTSBOCHT 314	Rotterdam	inhuur	€ 23	nb	kort	1-10-2020	30-9-2021	1 jaar
978	WOLPHAERTSBOCHT 356-358	Rotterdam	inhuur	€ 17	nb	kort	1-10-2020	30-9-2021	1 jaar
961	Wolphaertsbocht 362	Rotterdam	eigendom	€ 18	nb	kort	1-1-2020	x	x
961	Wolphaertsbocht 362	Rotterdam	inhuur	€ 18	nb	kort	1-10-2020	30-9-2021	1 jaar
3781	ZEEKENWEG 100	HOEK VAN HOLLAND	inhuur	€ 104	nb	Lang	1-5-2011	1-5-2022	1 jaar
4910	ZOUTMANSTR 8 (GARAGE)	ROTTERDAM	inhuur	€ 172	nb	Lang	1-11-2017	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd

huur is opgezegd

Voor de projecten en ontwikkelingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Kengetallen

De (vervangings)investeringen bij SO-VG worden afgeschreven in 40 jaar, bij CHV in 10 jaar. Uitzondering hierop is voor CHV het Stadhuis: als monumentaal pand is de termijn opgehoogd naar 20 jaar.

Algemene uitgangspunten casco+ (SO-VG)		
€ 800	per m ² bvo	Prijs verduurzamen van een gebouw volgens ABC Nova
€ 2.600	per m ² bvo	Nieuwbouw eenvoudig kantoor (afschrijving in 40 jaar)
€ 1.700	per m ² bvo	Nieuwbouw eenvoudige uitvoeringslocatie (afschrijving in 40 jaar)
30%		Begeleidingskosten PMB

Algemene uitgangspunten inbouwpakket (CHV) (afschrijving 10 jaar)		
€ 870	per m ² bvo	kantoorfunctie backoffice
€ 1.200	per m ² bvo	kantoorfunctie frontoffice
€ 300	per m ² bvo	Inrichting werkplaats
€ 150	per m ² bvo	terreininrichting

BIJLAGE 4. ENKELE FINANCIËLE ANALYSES

Toelichting berekeningen investeringen en kapitaalslasten CHV

CHV heeft een tweetal budgetten voor huisvestingsopgaven: Kapitaalslasten en Huurdersonderhoud. Deze zijn niet constant: AndersWerken heeft hier effect op. Het beschikbare budget neemt geleidelijk af van € 16 mln in 2021 tot € 10,3 mln in 2029.

Bedragen x 1.000	Budget Totaal	tbv AW	Beschikbaar voor vervanging
Kapitaalslasten	7.000	2.641	4.359
Huurdersonderhoud	9.000	3.130	5.870
	16.000	5.771	10.229

Wanneer activeren?

- Investeren kan alleen bij kwaliteitsverbetering, levensduurverlenging en vanuit zaken als wet- en regelgeving.
- Onderhoud houdt of brengt een object in goede, oorspronkelijke staat en is dus niet van invloed op de vooraf bepaalde gebruiksduur (afschrijvingstermijn) van het object. Kosten van onderhoud mogen daarom niet worden geactiveerd.

Methodieken vaststellen hoogte investeringen

Er zijn twee methoden toegepast voor het vaststellen van het benodigde budget voor kapitaalslasten. De eerste is het uitwerken van de reeds aangevraagde projecten en ontwikkelingen: investeringsbedrag van € 32,9 mln. Deze projecten worden opgenomen in het meerjareninvesteringsplan (MJIP) en worden volledig geactiveerd.

De andere methode is een theoretische exercitie op basis van kengetallen (vergelijkbaar met de Bestuursopdracht 'Borging investeringsruimte voor vervangingsinvesteringen, renovaties en restauraties', spoor Vastgoed). Dit betreft de vervangingswaarde voor de totale portefeuille, exclusief de voornoemde projecten. Dit is een bedrag van afgerond € 100 mln. Deze vervangingsinvesteringen worden gefinancierd vanuit het budget kapitaalslasten en vanuit de post huurdersonderhoud. In onderstaand schema is dat uitgewerkt.

investering vanaf 2024	TOTAAL	Vervanging ontwikkelingen	investeren		Vervanging regulier	investeren		onderdeel huurdersonderhoud	
			10 jr	15 jr		10 jr	15 jr	10 jr	15 jr
eigendom	98.541.082	21.213.414	6.854.024	13.134.390	€ 77.327.668	€ 15.750.000	€ 36.750.000	€ 24.827.668	€ 0
eigendom wordt huur	7.500.000	7.500.000	1.225.000			€ 0		€ 0	
inhuur	21.187.610	4.165.000	7.500.000		€ 17.022.610	€ 0		€ 17.022.610	
huur v eigendom	649.722		4.165.000		€ 649.722	€ 0		€ 649.722	
meubilair	5.000.000				€ 5.000.000	€ 0		€ 5.000.000	
	132.878.414	32.878.414	19.744.024	13.134.390	100.000.000	15.750.000	36.750.000	47.500.000	0
					verdeling	52,5%		47,5%	

Totaal gaat het om een totale vervangingswaarde van € 132,9 mln. De € 32,9 mln voor grootschalige projecten wordt dus volledig geactiveerd, waarbij 30% in 10 jaar en 70% in 15 jaar wordt afgeschreven. Van de € 100 mln reguliere vervanging wordt 52,5%, dus € 52,5 mln, geactiveerd; daarbij gaat het alleen om eigendomslocaties. Ook hierbij 30% in 10 jaar en 70% in 15 jaar afschrijven. De overige € 47,5 mln wordt onderdeel van het huurdersonderhoud. Dit betreft zowel eigendoms- als huurlocaties en meubilair. Hier geldt een maximale afschrijvingstermijn van 10 jaar.

Er is een spreiding over de jaren: de projecten en ontwikkelingen zijn voornamelijk in 2021 – 2025. Tegelijkertijd speelt dan ook de uitrol van AndersWerken. Daarna wordt gestart met de vervangingsopgaven, die onderdeel vormen van de € 100 mln. De investeringsplanning ziet er dan als volgt uit:

BCO-CHV vervanging ontwikkelingen	720	13.270	6.990	4.890	3.200	3.200	200	400	0	0	32.870
Investerings reguliere vervanging	0	0	0	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	38.500
Kapitaallasten investeringen	-	64	1.460	2.146	3.063	3.808	4.542	5.035	5.535	5.943	31.596
Dekking kapitaallasten	-271	-834	-911	-1.041	-1.063	-2.200	-2.480	-2.733	-3.213	-3.218	-17.965
Exploitatiebudget	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
0% opslag kapitaallasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Totaal benodigd budget	-271	-771	549	1.105	2.000	1.608	2.062	2.301	2.322	2.725	13.631

De investering voor reguliere vervanging staat op € 38,5 mln en niet op € 52,5 mln. Dat heeft te maken met het moment van investeren; dit plan loopt van 2021-2030; de investeringsreeks voor reguliere vervanging loopt van 2024-2030 (en niet tot 2034).

De kapitaallasten voor beide typen investeringen zijn bij elkaar geteld en bedragen € 31,6 mln in 10 jaar.

De dekking kapitaallasten ontstaat door vrijval van kapitaallasten, bijna € 18 mln. Uiteindelijk is er een tekort van ruim € 13,6 mln in 10 jaar.

Huurdersonderhoud

Zoals hierboven aangegeven wordt uit de post huurdersonderhoud € 47,5 mln, per jaar € 4,75 mln, besteed aan vervangingsinvesteringen. Het overige beschikbare budget voor huurdersonderhoud wordt niet geactiveerd.

Mutaties kostendekkende huur

Als gevolg van alle ontwikkelingen ontstaan mutaties in de kostendekkende huur. Hiervoor zijn de effecten van AndersWerken buiten beschouwing gelaten.

obj. code	KDH voor IHP CHV	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
927	COOLSNGL 40 *		14.523	62.933	96.820	96.820	96.820	96.820	96.820	96.820	96.820
1575	APLONIASTR 12		0	0	0	0	0	72.556	72.556	72.556	72.556
1577	BOVENDK 100 (nw)		0	372.477	372.477	688.625	965.254	1.241.884	1.241.884	1.241.884	1.241.884
1579	HEKENDORPSTR 55		0	0	0	0	0	0	0	72.556	72.556
1580	NIKKELSTR 131 B		0	0	0	0	0	0	72.556	72.556	72.556
1581	KLEINPOLDERPLN 5		20.550	25.687	92.473	92.473	92.473	92.473	92.473	92.473	92.473
1584	STEENHOUWERSTR 39		0	0	0	0	218.524	218.524	218.524	218.524	218.524
1591	LAAGJESWG 30 B		0	0	427.137	427.137	427.137	427.137	427.137	427.137	427.137
1611	PR HENDRIKWG 56		0	0	0	73.054	73.054	73.054	73.054	73.054	73.054
1620	V GRAFTSTR 25 en 35		0	0	0	167.226	167.226	167.226	167.226	167.226	167.226
3234	MELANCHTONWEG 125 (+Fairkkslaan)		0	108.794	108.794	108.794	108.794	108.794	108.794	108.794	108.794
3237	KOPERSTR 23		0	186.567	186.567	186.567	186.567	186.567	186.567	186.567	186.567
3252	SCHIEDAMSEDK 95		0	237.111	237.111	237.111	237.111	237.111	237.111	237.111	237.111
3553	F HALSSTR 2		0	0	0	0	0	0	0	117.467	117.467
3781	ZEKKENWG 100		0	0	0	43.668	43.668	43.668	43.668	43.668	43.668
4582	SOESTERBERGSTRAAT 0		0	95.212	95.212	95.212	95.212	95.212	95.212	95.212	95.212
		0	35.073	1.088.781	1.616.592	2.216.687	2.711.840	3.061.025	3.133.581	3.323.604	3.323.604

Dit zijn puur de effecten van de vervangingsinvesteringen op de kostendekkende huur. Daarbij is nog geen rekening gehouden met vrijval van kapitaallasten.

Totaaloverzicht MO-wijklocaties

Er is een structureel tekort van € 558k en een eenmalig tekort van € 765k.

Overdracht locaties MO									
KDH CHO is prijspeil 2020 met beheerfee									
KDH geen CHO locaties is gebaseerd op informatie MO									
KDH uitbreiding is een schatting van gezochte aantal m² x €150									
				Structurele kosten				Eenmalige investering	
nr	Object-code	Locaties opgenomen in de CHO	CHO	KDH (incl beheerfee)	Facilitaire kosten	BCO dekking MO	Structureel tekort	Aanpassingen locatie	Meubilair
1	4627	Aar 41-313	ja	€ 5.202	€ 10.300	€ 5.202	€ 10.300	€ -	€ 10.500
2	4740	Brigantynstraat 29	ja	€ 7.621	€ 12.978	€ 7.621	€ 12.978	€ -	€ 7.500
3	10013	Crooswijksestraat 115	ja	€ 10.359	€ 7.622	€ 10.359	€ 7.622	€ -	€ -
4	3560	Groene Tuin 265	ja	€ 41.253	€ -	€ 41.253	€ -	€ -	€ -
5	4629	Persynstraat 4	ja	€ 14.327	€ 3.186	€ 14.327	€ 3.186	€ 11.550	€ 10.200
6	4454	Pleinweg 196B-202	ja	€ 34.262	€ -	€ 34.262	€ -	€ 35.750	€ 8.600
7	10012	Pytagorasweg 13	ja	€ 13.936	€ 19.982	€ 13.936	€ 19.982	€ -	€ -
		Subtotaal		€ 126.960	€ 54.068	€ 126.960	€ 54.068	€ 47.300	€ 36.800
				Structurele kosten				Eenmalige investering	
nr	Object-code	Niet opgenomen in de CHO	CHO	KDH* (incl beheerfee)	Facilitaire kosten	BCO dekking MO	Structureel tekort	Aanpassingen locatie	Meubilair
8 x		Piekstraat 15	nee	€ 18.540	€ 9.558	€ 18.540	€ 9.558	€ 18.128	€ 9.750
9 x		Dreef 71	nee	€ 9.322	€ 8.961	€ 9.322	€ 8.961	€ 17.210	€ 9.050
10 x		Rösener Manzstraat 80	nee	€ 42.600	€ 9.558	€ 42.600	€ 9.558	€ 39.875	€ 23.700
11 x		Clemensstraat 111	nee	€ 30.900	€ 10.300	€ 30.900	€ 10.300	€ 17.204	€ 11.600
12 x		Thomas Mannplaats 150	nee	€ 6.695	€ 5.356	€ 6.695	€ 5.356	€ 6.554	€ 5.900
13 x		Cypruslaan 404	nee	€ 10.300	€ 8.240	€ 10.300	€ 8.240	€ 5.775	€ 3.950
14 x		Oude Watering 324	nee	€ 12.360	€ 8.478	€ 12.360	€ -	€ -	€ 8.100
		Subtotaal	nee	€ 130.717	€ 60.451	€ 130.717	€ 51.973	€ 104.745	€ 72.050
				Structurele kosten				Eenmalige investering	
nr	Objec-tcode	Uitbreiding/vervanging	CHO	KDH* (incl beheerfee)	Facilitaire kosten	BCO dekking MO	Structureel tekort	Aanpassingen locatie	Meubilair
15 x		Wijk Beverwaard	nee	€ 48.750	€ 36.462	€ 12.360	€ 72.852	€ 91.111	€ -
16 x		Wijk Schiebroek	nee	€ 48.750	€ 30.900	€ -	€ 79.650	€ 76.995	€ -
17 x		Wijk Ommoord	nee	€ 48.750	€ 30.900	€ -	€ 79.650	€ 76.995	€ -
18 x		Wijk Katendrecht	nee	€ 48.750	€ 30.900	€ -	€ 79.650	€ 76.995	€ -
19 x		Wijk Wittedorp	ja	€ 48.750	€ 36.462	€ 7.621	€ 77.591	€ 91.111	€ -
20 x		Wijk Zevenkamp	ja	€ 48.750	€ 36.462	€ 22.323	€ 62.889	€ 91.111	€ -
		Subtotaal	nee	€ 292.500	€ 202.086	€ 42.304	€ 452.282	€ 504.317	€ -
Tekort									
Structureel		€ 558.323					€ 558.323		
Eenmalig		€ 765.213							€ 765.213