

Markt-, Grond- en Vastgoedrapportage Rotterdam 2023.



Inzicht in marktontwikkelingen en de mogelijke effecten op de grond- en vastgoedportefeuille



Gemeente
Rotterdam

Colofon.

Titel

Markt-, Grond- en Vastgoedrapportage Rotterdam [MGVR] 2023

Datum

September 2023

Opsteller

Stadsontwikkeling

Afbeelding voorzijde: <https://m4hrotterdam.nl/projecten/merwehaven/>

Impressie van hoe het gebied rond de Merwehaven er over ca. 15 jaar uit kan zien

Inhoud.

Samenvatting.....	4
Marktontwikkelingen.....	6
Woningen	6
Werklocaties	8
Kantoren.....	8
Bedrijven	9
Detailhandel	9
Horeca.....	10
Grondportefeuille.....	12
Samenstelling gemeentelijke portefeuille.....	12
Trends en ontwikkelingen grondportefeuille.....	14
Vastgoedportefeuille.....	18
Samenstelling gemeentelijke portefeuille.....	18
Trends en ontwikkelingen vastgoed.....	20

Samenvatting.

Rotterdam heeft een groot aantal plannen in voorbereiding voor de (her)ontwikkeling van de stad. Zo zorgen we dat je hier gezond kunt leven, kunt groeien en ondernemen en alles klaar is voor nu en in de toekomst. Als gemeente zetten we hiervoor ook onze eigen grond en vastgoed in. Hoewel we soms opdrachtgever zijn voor bouw- of verduurzamingsprojecten, bouwen we niets zelf. Daarnaast hebben we steeds minder eigen grond- en vastgoed in bezit. Daarom werken we nauw samen met ontwikkelaars, corporaties en bouwbedrijven. Op dit moment bevinden we ons in een uitdagende periode. De economische omstandigheden verslechteren en juist de bouwsector is daar gevoelig voor. De Markt-, Grond- en Vastgoedrapportage Rotterdam [MGVR] biedt jaarlijks inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen die er spelen. En welke kansen en risico's deze opleveren voor de gemeentelijke grond- en vastgoedportefeuilles.

Trends en ontwikkelingen 2023

Nadat vorig jaar de laatste coronamaatregelen werden opgeheven, werd Europa opgeschrikt door een oorlog in Oekraïne. Eerst leken sommige economische effecten schoksgewijs op te treden en was Nederland veerkrachtig. Een aantal effecten krijgt inmiddels een meer blijvend karakter. Daarnaast waren er afgelopen jaar ook nieuwe ontwikkelingen:

- Nederland is in recessie, de economische vooruitzichten zijn matig. Het Rijk probeert het effect op de koopkracht en armoede te beperken, bijvoorbeeld met het energieprijzplafond. Maar mochten omstandigheden verslechteren, komen meer mensen in de problemen. Bij economische onzekerheid neemt het vertrouwen in de vastgoedmarkten af. Consumenten en bedrijven worden bijvoorbeeld terughoudender om te verhuizen of te investeren in hun vastgoed.
- Nadat de energieprijzen stegen houdt de inflatie langer aan dan gedacht. De ECB heeft de kapitaalmarktrentes verhoogd en houdt deze naar verwachting voor langere tijd hoger dan we afgelopen 10 jaar gewend waren. Mogelijk keren deze ook niet meer naar die lage standen terug. Dit heeft grote gevolgen voor de bouwsector, omdat deze rentes doorwerken in hogere hypotheekrentes voor consumenten en hogere rendementseisen voor investeerders en beleggers. Dit zet de financiering van projecten onder druk.
- Met name grote steden, zoals Rotterdam, hebben een grote aantrekkingskracht op mensen en groeien door. De vraag naar woningen, werklocaties en andere voorzieningen en daarmee de druk op de ruimte in de stad, blijft de komende jaren hoog.

Kansen en risico's

Specifiek voor de Rotterdamse grond- en vastgoedportefeuilles zien we op basis van bovenstaande ontwikkelingen de volgende kansen en risico's:

- Vanwege de verslechterde economische omstandigheden staat de doorgang van bouw- en verduurzamingsprojecten onder druk. De bouwsector reageert vertraagd op de veranderde omstandigheden. Hoewel de verwachting is dat de prijsdaling van bestaande koopwoningen tot ca. 5 – 10% beperkt blijft, is de beleggingswaarde van huurwoningen fors gedaald. Gezien de herwaardering van vastgoedportefeuilles van grote institutionele beleggers, daalt de waarde van deze woningen met ca. 20%. Dit komt mede vanwege de hogere rendementseisen sinds de gestegen rentes. Daarnaast zet de aanhoudende inflatie de kostendekkendheid van het beheer en onderhoud van gemeentelijk vastgoed onder druk. Een nieuw evenwicht tussen hogere financieringskosten en de nog altijd hoge bouw-, ontwikkel- en aankoopkosten van woningen, werklocaties en voorzieningen, is nog niet bereikt. Hierdoor vallen verwachte opbrengsten uit grondexploitaties op korte termijn terug. Dit zal zonder aanpassing van lopende projecten resulteren in het nemen van verliezen op de grondportefeuille. Tegelijkertijd worden opbrengsten gelimiteerd vanwege landelijke regulering op de woningmarkt, zoals maximering van de

huurprijs in het middensegment. Hoewel deze regulering kansen biedt om het aandeel betaalbare woningen te vergroten, zorgt dit ook voor een risico voor de doorgang van projecten, onder andere vanwege de stapeling van beleidseisen.

- Het bouwvraagstuk is steeds meer verweven met het klimaatvraagstuk. De gebouwde omgeving draagt momenteel voor 1/3^{de} bij aan de CO₂-uitstoot van Rotterdam (exclusief het havengebied) en beslaat de helft van alle primaire grondstoffen die verbruikt worden in Rotterdam. In de komende jaren staat ons nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid te wachten. De huidige wetgeving is nog niet toereikend om de 2030- en 2050-klimaatdoelstellingen te behalen. Vooral op het gebied van CO₂ en andere broeikasgassen is er actie nodig om te voorkomen dat de bouw verrast wordt door nieuwe emissiebeperkingen en – net zoals bij stikstof – op slot kan komen te zitten.
- Het klimaat verandert steeds sneller en krijgt meer invloed op de stad. Dit zorgt onder andere voor meer wateroverlast, bodemdaling en overstromingsrisico's. Dit heeft effect op de verkoop en verzekeringsmogelijkheden van grond en vastgoed in risicovolle gebieden, bijvoorbeeld op plekken met veel bodemdaling.
- Het verleggen van de focus van de landelijke politiek naar buiten de Randstad kan voor minder aandacht en financiële middelen voor de grote steden zorgen. Dat terwijl er een bezuinigingsopgave in Rotterdam loopt, verschillende opgaves incidenteel gefinancierd zijn en steeds vaker naar het Rijk wordt gekeken voor het overnemen van onrendabele kosten. Voor onze verstedelijkings- en verduurzamingsopgave zijn juist structurele middelen nodig. Bijvoorbeeld voor de herontwikkeling van bedrijventerreinen en het op peil houden van maatschappelijk vastgoed. Zonder prioriteit vanuit de Tweede Kamer, worden deze opgaves bemoeilijkt.
- Medeoverheden zoals het Rijk en Provincie Zuid-Holland nemen een meer sturende positie in de ruimtelijke ordening van Nederland. Hierdoor worden we in Rotterdam steeds afhankelijker van beslissingen van anderen bij onze ruimtelijke ordening.

Conclusie

Er zijn veel ontwikkelingen die op korte en langere termijn invloed hebben op de gemeentelijke grond- en vastgoedportefeuilles. Dit vraagt de gemeente om keuzes te maken. Zetten we een gepland bouw- of verduurzamingsproject op de huidige voet door? Moeten projecten opgeknipt worden in fases of een andere invulling krijgen? Moet er een verlies genomen worden of pakken we de opgave op een gunstiger moment op? Inzichten in externe ontwikkelingen dragen bij aan een verantwoorde risicobeheersing op portefeuilleniveau. De inzichten uit de MGVR helpen om bovenstaande keuzes (ambtelijk) voor te bereiden en onderbouwd voor te leggen. Uiteindelijk ligt de beslisbevoegdheid bij het college en de gemeenteraad om bij te sturen op projectniveau waar nodig. Dit kan bijvoorbeeld bij de vaststelling van een grondexploitatie of in de begroting voor volgend jaar.

Marktentwikkelingen.

Woningen

Bestaande koopwoningen

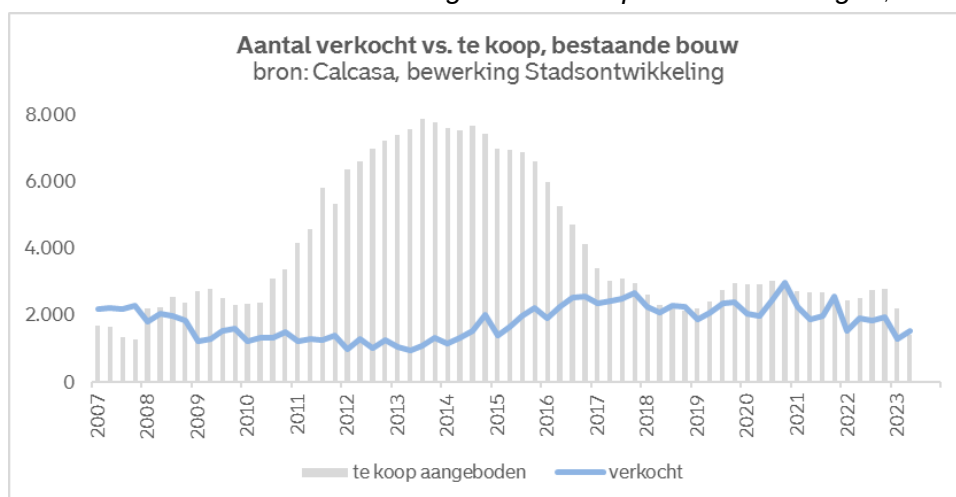
Sinds de zomer van 2022 is de woningmarkt snel veranderd. Onder invloed van gestegen energiekosten, hoge inflatie en in navolging daarvan stijgende kapitaal- en hypotheekrentes, nam de vraag naar woningen – met name in het hogere nieuwbouwsegment – af. Deze omstandigheden verslechterde de financiële positie van potentiële kopers en er ontstond economische onzekerheid over de nabije toekomst, wat slecht is voor een vertrouwensmarkt zoals de woningmarkt. Dit had afkoeling van de koopmarkt en een daling van de landelijke transactiepreisen – na 9 jaar van onophoudelijke prijsstijgingen – tot gevolg.

Opvallend was dat verkopen in de Rotterdamse bestaande voorraad niet meegingen in deze landelijke prijsdaling eind 2022. Hoewel het aantal transacties ook daalde ten opzichte van een jaar eerder, steeg de gemiddelde transactieprijs van bestaande koopwoningen nog met 10% ten opzichte van Q4 2021. Een verklaring hiervoor is dat er nog rek zat in de relatief lagere koopprijzen in Rotterdam en/of dat de vraag naar woningen in grotere steden robuuster is dan in andere gebieden.

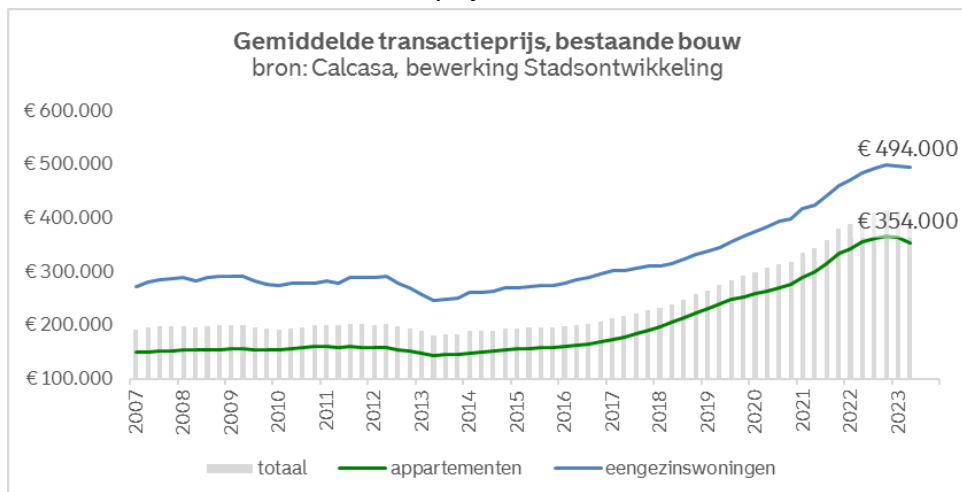
De eerste helft van 2023 laat een stabilisatie zien van de macro-economische factoren die invloed hebben op de woningmarkt. De hypotheekrente ligt vergeleken met de afgelopen 10 jaar nog steeds hoog maar is al een tijd stabiel rond de 4 – 5%. Ook de inflatie lijkt over een piek heen te zijn en neemt inmiddels af (5,7% j-o-j in juni). In het bijzonder dalen de prijzen van energie sinds januari gestaag.

Afgelopen halfjaar sluiten de verkopen in de Rotterdamse bestaande voorraad meer aan bij de landelijke trends. Het aanbod van woningen en het aantal transacties zijn beide gedaald. Ook de gemiddelde koopsom is gedaald in het eerste halfjaar van 2023. In Q2 2023 was de gemiddelde vierkantemeterprijs in de bestaande voorraad € 4.050, wat resulteerde in een gemiddelde koopsom van € 406.000. De gemiddelde vierkantemeterprijs is met € 50 licht gedaald t.o.v. het eerste kwartaal, maar ten opzichte van Q2 2022 is vooralsnog sprake van een stijging van 2,4%.

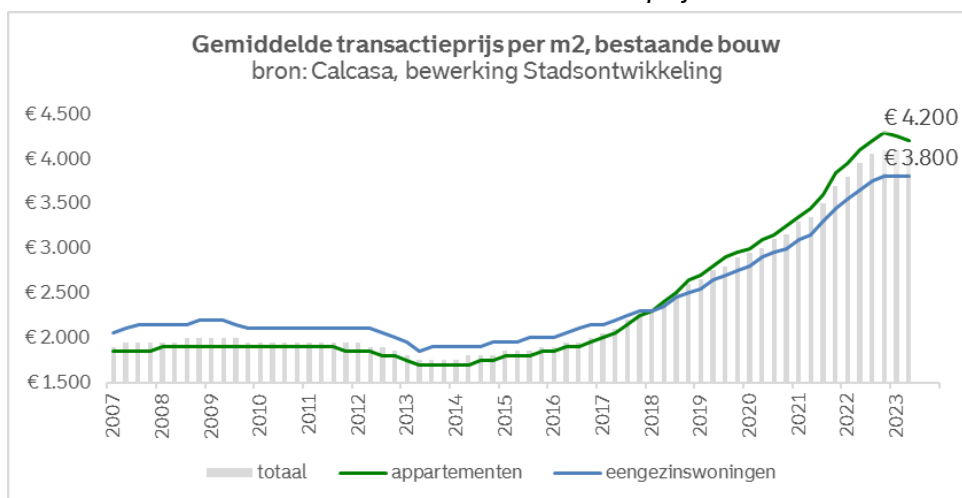
Grafiek 1: Aantal verkochte woningen vs. te koop staande woningen, bestaande bouw



Grafiek 2: Gemiddelde transactieprijs bestaande bouw



Grafiek 3: Gemiddelde vierkantemeter-transactieprijs bestaande bouw



Bestaande vrijesectorhuurwoningen

Landelijk, maar vooral in de vijf grote steden, merkt Pararius dat het aanbod van huurwoningen in de vrije sector sinds de invoering van de WOZ-cap daalt. In het tweede kwartaal van 2023 werden in de vijf grote steden 27% minder huurwoningen aangeboden via het platform dan een jaar eerder. Het gevolg hiervan is een stijging van zowel de landelijke als Rotterdamse vrijesectorhuurprijzen. In Rotterdam ging de gemiddelde vierkantemeterprijs 7,3% (j-o-j) omhoog naar € 18,64.

Nieuwbouwwoningen

De NVM rapporteert dat er landelijk sprake is van herstel van de nieuwbouwmarkt, zowel het aanbod als de verkoopdynamiek neemt toe. Ook in Rotterdam zien zij een sterke toename van de verkoopdynamiek, maar het aanbod van nieuwbouwwoningen is hier niet gestegen. Als gemeente doen we ons best om voldoende bouwlocaties te creëren. Momenteel is voor 19.000 woningen het bestemmingsplan al vastgesteld en voor een deel van de planvoorraad – circa 8.000 woningen – is de planvorming afgerond en is de omgevingsvergunning aangevraagd. Van deze projecten kan de bouw binnenkort starten. Tegelijkertijd zien we dat de daadwerkelijke realisatie van nieuwbouwwoningen, met name betaalbare, vanwege de veranderde marktomstandigheden onder druk staat.

Werklocaties

Algemene trends commercieel vastgoed

De Nederlandse economie is medio 2023 in een milde recessie beland. De economie kromp in het tweede kwartaal met 0,3%, zo blijkt uit een voorlopige berekening van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In de eerste drie maanden van dit jaar werd nog een afname van 0,4% gerealiseerd. De krimp is terug te zien in de bestedingen van de consumenten en blijkt ook uit cijfers over de afname van de industriële productie.

De gestegen rente en de hoge energieprijzen zetten een rem op de vraag en bereidheid om te investeren in kantoren, bedrijfsruimte en logistiek vastgoed en daarmee op de belegginstransacties. De huidige rentestanden resulteren in hogere rendementseisen van beleggers. Aanvangsrendementen zijn daarom in het eerste kwartaal van 2023 in alle sectoren gestegen vergeleken met dezelfde periode in 2022. Ook heeft de verhoging van de overdrachtsbelasting, die sinds 1 januari 2023 van kracht is, geleid tot hogere transactiekosten voor vastgoedbeleggers. Naast de rente blijven beleggers bezorgd over de plannen van het demissionaire en het volgende kabinet. Buitenlandse beleggers verleggen hun focus naar andere landen. Mede hierdoor ligt de vraag naar beleggingen fors lager dan vorig jaar. Kantoren en winkels liggen het slechtst in de markt. Veel grote vastgoedpartijen die in Nederland opereren hebben een Amerikaanse oorsprong. Omdat het vastgoedklimaat daar nog meer onder druk staat dan hier, bestaat de kans dat negatieve ontwikkelingen overslaan naar de Nederlandse (met name kantoor-) markt. Tegelijkertijd moeten beleggers afwaarderen op andere delen van hun portefeuille, waardoor vastgoed in hun ogen een te groot aandeel krijgt en (deels) wordt verkocht, wat het aanbod kan laten toenemen. Ondanks een lichte correctie op de waarde verwachten makelaars dat bedrijfsruimten en logistiek vastgoed voor beleggers interessant blijven.

Kantoren

Op de kantoormarkt heeft het oplopen van de rente grote gevolgen volgens makelaarsorganisatie NVM. In het eerste half jaar zijn 30% minder vierkante meters aan kantoren verhuurd. Bij de kantoren is de inhaalvraag na de coronapandemie opgedroogd. De vraag naar kleine metrages tussen 200 en 500 m² bleef overigens stabiel. Het beschikbare aanbod in vierkante meters nam met 10% af ten opzichte van dezelfde periode een jaar geleden. Dit komt mede doordat nieuwbouw niet rendabel is en organisaties slechts beperkt ruimte afstoten, hoewel meer mensen thuiswerken. Het blijft kwakkelen op de kantorenmarkt. Het ontbreekt ook in Rotterdam zowel aan vraag als aan kwalitatief aanbod.



De problemen spelen vooral bij de grotere vloeroppervlaktes. Opnames van meer dan 5.000 m² komen nauwelijks voor. Volgens NVM-makelaars is er vooral een gebrek aan flexibel indeelbare kantoorruimtes op goede locaties. Door schaarste en hogere rendementseisen vanwege de gestegen risico's, steeg de mediane huurprijs wel naar € 131 per vierkante meter. Een hogere huurprijs biedt meer kansen om nieuwbouw kantoorlocaties te ontwikkelen, omdat de huursprong van bestaande kantoren naar nieuwe kantoren kleiner

wordt. Vanwege nieuwe duurzaamheidseisen voor kantoorvastgoed lopen de huurprijzen de laatste tijd ook op. De langeretermijnverwachting is dat de trek naar de stad aanhoudt en het aandeel van de grote steden in de totaalvraag naar kantoren hoog blijft. Randvoorwaarde is de verruiming van het aanbod in de meest aantrekkelijke gebieden (m.n. het gebied rond Centraal Station). Dit zal de dynamiek op de Rotterdamse kantorenmarkt ten goede komen. Hoewel de impact van het thuiswerken nog niet geheel duidelijk is, wordt verwacht dat gebieden met goede ov-bereikbaarheid en een hoog voorzieningenniveau in trek blijven.

Bedrijven

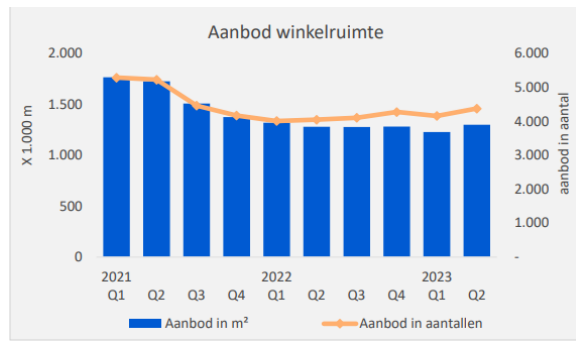
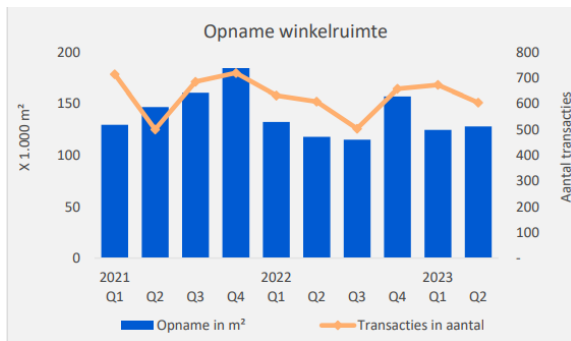
Er zijn in de eerste helft van 2023 bijna 30% minder bedrijfsruimtes verhandeld, terwijl de vraag naar bedrijfsruimtes en logistiek vastgoed er wel is. Het aanbod daalt echter al jaren.



Het totaal van de marktvraag blijft op peil door transacties in het segment boven de 25.000 m² (alleen te vinden in het havengebied van Rotterdam). Het aanbod bij de makelaars is in 2023 echter al 4% minder dan in dezelfde periode vorig jaar. De schaarste en de wenselijkheid van het beter benutten van bestaande locaties en panden blijft dus groot. Huurprijzen voor courant vastgoed zijn in Rotterdam gestegen tot boven de 100 euro voor logistiek en industrieel vastgoed. Maar door de hogere rente en bouwkosten en vooral de schaarste aan grond – en op sommige locaties ook het arbeidsmarkttekort – dalen de investeringen.

Detailhandel

Door het inflatie-effect zijn er hogere omzetten in de eerste helft 2023 in vergelijking met 2022, maar de verkoopvolumes nemen af. Vanwege schaalvergroting neemt de omvang van de bestaande winkelvoorraad nog toe, maar het aantal winkels (verkooppunten) neemt af. Hierdoor dreigt vershraling (afname diversiteit van het aanbod). De omzet van onlineverkoop stijgt in totaal minder snel dan in fysieke winkels. Dit geldt voor alle branches, met uitzondering van voedingsmiddelen; die groeit sneller. De consumentenbestedingen zijn ook in 2023 gegroeid in omvang (gecorrigeerd voor inflatie) door aanschaf van duurzame goederen (bv. auto's) en doordat er meer diensten zijn afgenomen, zoals verzekeringen, openbaar vervoer en een bezoek aan restaurant, evenementen of kapper. Bestedingen aan diensten maken ruim de helft van de totale binnenlandse consumptieve bestedingen door huishoudens uit.



Ondanks de huidige economische omstandigheden heeft de winkelvastgoedmarkt juist een goed eerste kwartaal in 2023 achter de rug. Hoewel de opname van winkelruimte met 6% is gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022, ligt het aantal winkels dat in gebruik is genomen 6% hoger. Het ruime aanbod neemt hierdoor af. Dit wordt versterkt door de transformatie (m.n. naar wonen) van verouderde winkelpanden op incurante locaties. In tegenstelling tot de kantorenmarkt zijn het hier juist de grote winkelruimtes van meer dan 1.000 m² die het beter doen dan de kleinere winkels; er is sprake van een schaalvergroting in de detailhandel. Zorgen zijn er ook, blijkt uit een enquête van NVM onder leden. De dalende verkopen (verkoopvolume), personeelstekorten en forse huurverhogingen dwingen steeds meer winkeliers tot stoppen. Dit kan resulteren in een toenemende winkelleegstand. Dit is echter buiten de winkelconcentratiegebieden een kans om bv. bedrijfsruimte te creëren. Op die manier krijgt de wijk economie nieuwe kansen.

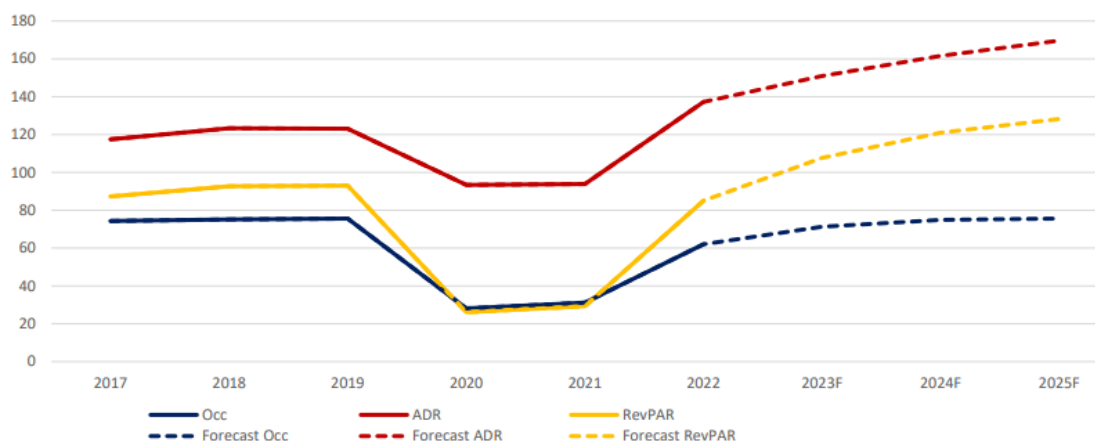
In de winkelgebieden is een daling van huurprijzen te verwachten voor oudere panden, die daardoor kansrijker worden voor benutting door maatschappelijke en persoonlijke dienstverleners. In de Rotterdamse aanpak voor vitale kerngebieden wordt dit gesteund: gebieden moeten dankzij verschillende bezoekmotieven aantrekkelijker worden. Voor beleggers is dit een heroriëntatie: het gaat niet alleen om cash-makers maar ook om huurders met een toegevoegde waarde aan de beleving (*leisure*, cultuur en horeca) zoals ook in Westfield Mall of the Netherlands is terug te zien.

Horeca

Hotels profiteren van de opleving van het toerisme. Na een sterk herstel van de sector in 2022, zien we dat de horeca- en recreatiesector weer normaliseert. Hoewel omzetten in 2023 hoger zullen zijn dan in 2022, is de verwachting dat de volumes ongeveer gelijk blijven. De omzetstijging is dan ook compleet toe te schrijven aan de prijsstijgingen die de sector heeft doorgevoerd als gevolg van de kostenstijgingen. Toch zijn er duidelijke verschillen binnen de sector. Zo zullen hotels en vakantieparken, gedreven door een sterk herstel van het toerisme, het gemiddeld beter doen dan de overige sub-sectoren. Cafés daarentegen zullen een stagnerend beeld laten zien.

Hotels zien ten opzichte van 2020 vergelijkbare bezettingsgraden. Maar de hogere kamerprijzen zorgen voor een betere omzet. Doordat het internationaal toerisme verder herstelt, wordt verwacht dat de hotellerie een goed 2023 in het vooruitzicht heeft. De hogere prijzen zorgen ervoor dat marges van hotels over het algemeen goed op peil blijven.

Grafiek 4: Forecast hotels



Bron: STR / Horwath HTL

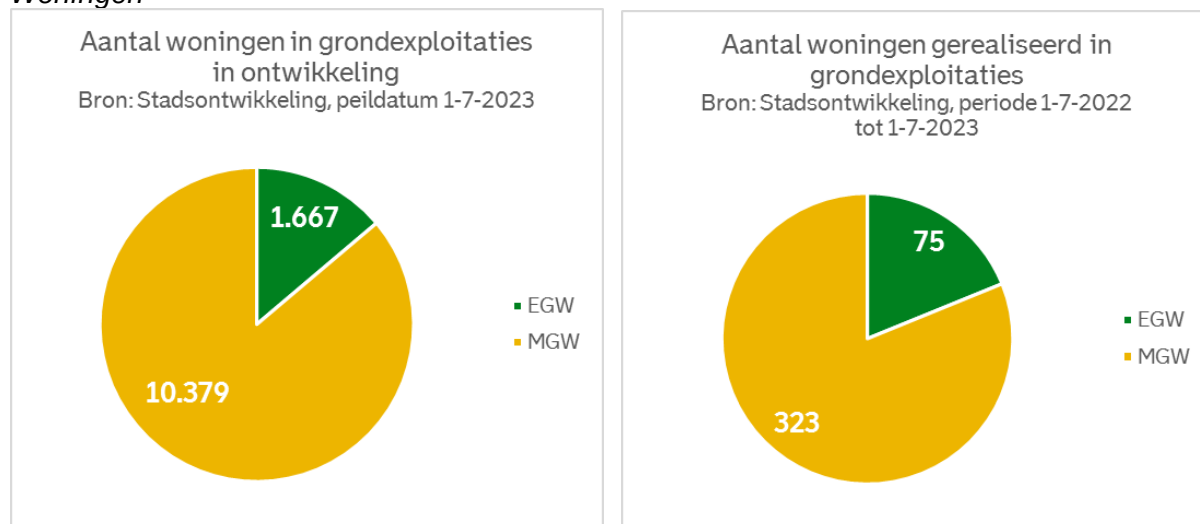
Restaurants kunnen in 2023 rekenen op een kleine plus ten opzichte van 2022, dit met name vanwege de afkoelende economie. Andere recreatie, zoals attractieparken, dierentuinen en theaters, zien in het begin van 2023 een verder herstel. De consument is weer op zoek naar vrijetijdsbesteding. De verwachting is dat deze sector nog een kleine groei zal doormaken in 2023.

Het aantal faillissementen is in mei 2023 op het hoogste niveau gekomen sinds het tweede kwartaal van 2020, toen er relatief veel bedrijven failliet gingen vanwege de uitbraak van de coronapandemie. Het aantal faillissementen laat sinds het derde kwartaal 2022 een stijgende trend zien, maar komt nu pas voor de tweede keer boven het gemiddelde van 2018/2019 uit. Hiermee ligt het aantal faillissementen in 2023 nog ruim 14% onder het langjarig gemiddelde. Ondanks de stijgende trend, ligt het aantal faillissementen dus nog relatief laag. De verwachting is dat het aantal faillissementen zal toenemen. Dit komt onder andere door stijgende kosten en terugbetaling van de coronaschulden. Ook voor de horeca wordt het belangrijker om in sterke gebieden te zitten met een mix van bezoekers.

Grondportefeuille.

Samenstelling gemeentelijke portefeuille

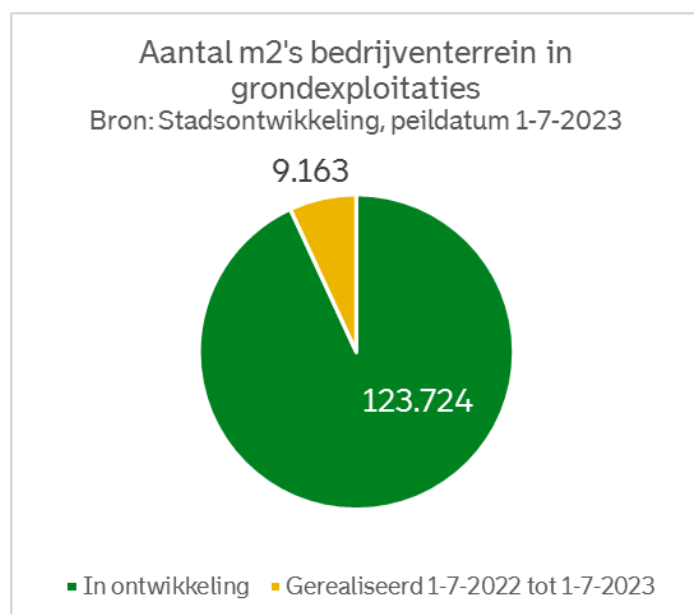
Woningen



De gemeentelijke grondexploitatieportefeuille in ontwikkeling bevat in totaal 12.046 woningen. Daarvan is 14% een eengezinswoning¹ (1.667) en 86% een meergezinswoning² (10.379). Het afgelopen jaar (1-7-2022 tot 1-7-2023) is er gemeentelijke grond verkocht voor de bouw van in totaal 398 woningen. Daarvan was 19% een eengezinswoning (75) en 81% een meergezinswoning (323).

Bedrijven

In totaal heeft de gemeente 123.724 m²'s grond voor bedrijventerreinen in grondexploitatie staan die in ontwikkeling zijn. Het afgelopen jaar (1-7-2022 tot 1-7-2023) is er voor de realisatie van 9.163 m²'s bedrijventerreinen gemeentelijke grond verkocht.



¹ Eengezinswoning: Hoek-, tussen- of vrijstaande woning

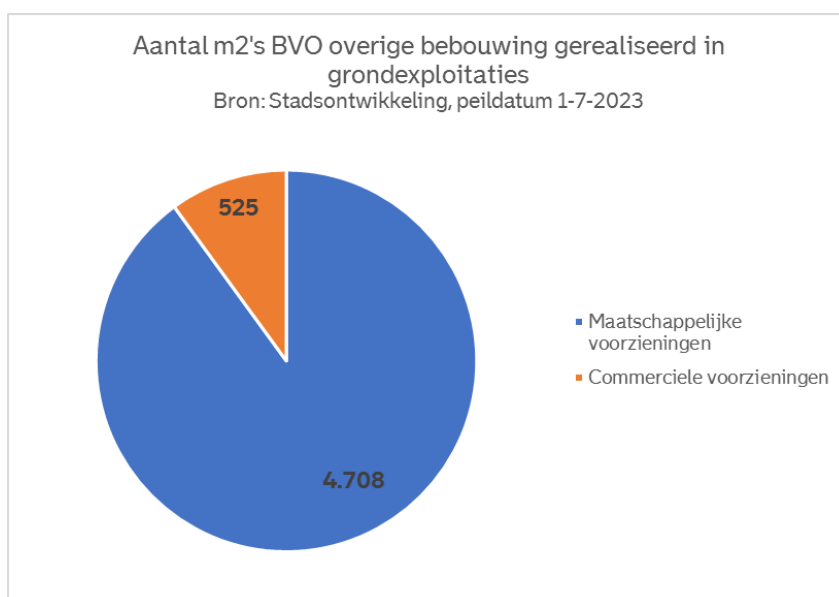
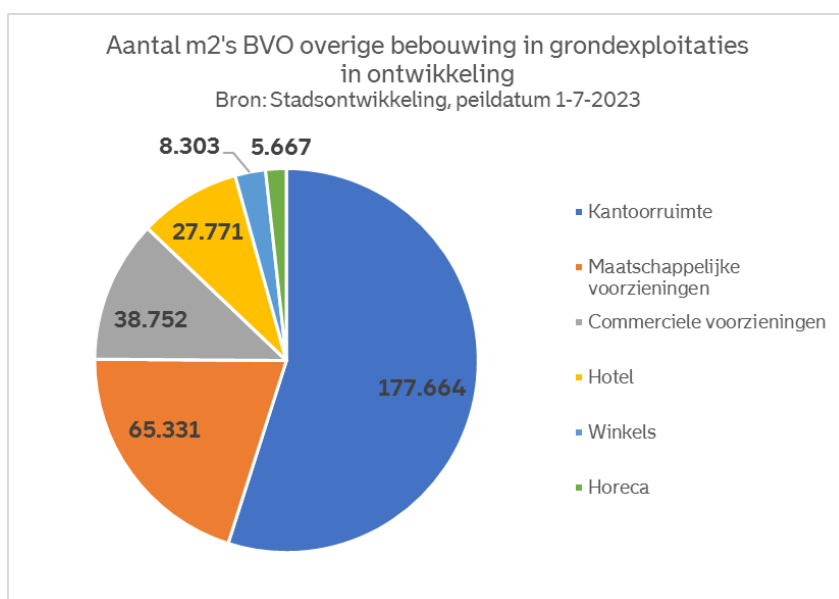
² Meergezinswoning: Appartement, maisonnette of beneden/bovenwoning

Overige bebouwing

Onder overige bebouwing vallen alle functies niet-zijnde woningen of bedrijventerreinen die in ontwikkeling of gerealiseerd zijn door de verkoop van grond uit de gemeentelijke grondexploitatieportefeuille. In tegenstelling tot bedrijventerreinen worden deze functies niet uitgedrukt in m²'s grond maar m²'s vloeroppervlakte (BVO).

In totaal is er 323.488 m²'s BVO overige bebouwing op gemeentegrond in ontwikkeling. Ruim 50% daarvan bestaat uit kantoren. Ongeveer 20% wordt gerealiseerd als maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen. Commerciële voorzieningen zijn een breed begrip. Wat hieronder valt zijn veelal de eerste verdiepingen van grotere gebouwen (de plinten) waarvan bekend is dat er een commerciële voorziening in komt, maar nog niet exact welke. Dat kan later alsnog bijvoorbeeld kantoor, horeca of een maatschappelijke voorziening worden.

Het afgelopen jaar is gemeentelijke grond verkocht voor de realisatie van in totaal 5.233 m²'s BVO overige bebouwing. De meeste grond is verkocht voor maatschappelijke voorzieningen.



Trends en ontwikkelingen grondportefeuille

Een grondexploitatie is een instrument om de kosten en opbrengsten op een gemeentelijke ontwikkellocatie inzichtelijk te maken en daarmee de (financiële) haalbaarheid te bepalen van een gebiedsontwikkeling. Grondexploitaties maken kosten bij de productie van bouwrijpe grond. Dit zijn de kosten voor de aankoop van bestaande vastgoedobjecten (gronden en opstallen). Deze volgen het marktsentiment van de bestaande bouw. Ook worden aannemers in de grond-, weg- en waterbouwsector (gww-sector) ingeschakeld voor het ophogen van locaties met grond, slopen van bebouwing, verwijderen en aanleggen van kabels en leidingen en het aanleggen van de buitenruimte rondom de uit te geven grond. Deze kosten worden gedekt door opbrengsten uit de verkoop van bouwgrond. De verkoopprijzen van bouwgrond worden beïnvloed door het marktsentiment in de bestaande bouw (koop- en huurprijzen), bouwkostenstijgingen en de ontwikkeling van de hypotheekrente. Afgelopen jaar zijn er veel veranderingen in de markten geweest waardoor de omstandigheden waarin een grondexploitatie opereert zeer zijn gewijzigd. Een opwaartse trend is dat we als gemeente vaker het initiatief nemen om grondexploitaties in voorbereiding te nemen en te openen.

Vastgoedcyclus

De verkoopprijzen van bouwgrond volgen het algemeen economische marktprincipe van cyclisch optredende prijs- en vraag/aanbodontwikkelingen, de zogenaamde varkenscyclus. De vastgoedmarkt beweegt in opgaande en neergaande fasen die elkaar afwisselen. De cyclus ontstaat door de lange ontwikkeltijd van ruimtelijke plannen en de benodigde productietijd van bouwgrond, waardoor de markt niet snel genoeg kan reageren op veranderingen. De cyclus kan in fasen worden opgedeeld:

- Bij het aantrekken van economische activiteit neemt de behoefte aan ruimte toe, waardoor eerder ontstane leegstand begint af te nemen. Als de leegstand voldoende is gedaald gaan de huurniveaus weer stijgen. De prijsstijgingen worden versterkt doordat financiering van vastgoed goedkoper wordt en makkelijker wordt verstrekt. Dit leidt tot een toename van nieuwbouw. Echter door de lange ontwikkeltijd past het aanbod zich schoksgewijs aan.
- Vervolgens zal er een fase aanbreken waarin de economische activiteit krimpt en huurders ruimte teruggeven aan de markt. In deze fase is het ook moeilijk om nieuwe huurders te vinden en neemt de leegstand toe, waardoor huren en prijzen dalen. Het gevolg is dat er minder nieuwbouw op de markt is.

De golfbeweging uit zich met name door de verschuivingen binnen de vraag- en aanbodverhouding, wat zich vertaalt in de huren en prijzen en de daarmee sterk samenhangende mate van leegstand en in ontwikkeling genomen projecten. De golven zijn echter nooit aan elkaar gelijk en zij verschillen daarbij ook per land, per regio en in de tijd. Het is duidelijk dat de stijgende lijn en de top van de golf in het verleden liggen. De markt is in de neergaande lijn richting dal.

Dalende opbrengsten en uitstel

De stijgende rente van de Europese Centrale Bank (ECB) heeft grote invloed op vastgoedontwikkeling; op de hypotheekrente voor kopers van woningen, de leningen van ontwikkelaars en beleggers. De verwachting is dat hypotheekrente de komende perioden gematigd verder zal stijgen, waardoor kopers met eenzelfde loon minder kunnen lenen. Dit heeft al tot een daling in de prijzen van bestaande woningen geleid. De vraag naar woningen blijft groot. Met de stijgende lonen lijken er tekenen te zijn van een stabiliserende verkoopprijs van sociale en middensegmentwoningen. Dit geldt nog niet voor het hoger en topsegment van nieuwbouwwoningen, omdat deze vaak gekocht worden door doorstromers die nog een te hoog risico zien in de verkoop van hun bestaande woning. De rendementen in de bouwgrondontwikkeling en vastgoedontwikkeling zijn bij duurdere woningen groter. De duurdere woningen maken daarmee de vaak onrendabele ontwikkeling van de grond en vastgoed van de goedkopere woningen mogelijk. Met het sturen op betaalbare woningen en

een hoog risico in de dure woningen, zijn sluitende businesscases in zowel bouwgrondontwikkeling als vastgoedontwikkeling zeer lastig.

Door de hogere rente zijn beleggers in hun zoektocht naar rendement bereid om minder te betalen voor de afname van huurwoningen van de ontwikkelaars. Bovendien verkleinen ze hun risico's en stappen ze pas in een ontwikkeling als de nieuwe bestemming is geregeld. Dit leidt ertoe dat ontwikkelaars moeilijk aan financiering komen in de voorfase van de ontwikkeling. Voor de ontwikkeling van de sociale huurwoningen speelt dit minder. Daar zijn de stijgende bouwkosten een pijnpunt.

Bij de bouwkosten is een afzwakking van de stijging zichtbaar. Als de nog steeds stijgende bouwkosten niet opgevangen worden door sterker stijgende woningprijzen, leidt dit tot een daling van de verkoopprijzen van de bouwgrond doordat deze residueel bepaald worden³. Met dalende verkoopprijzen van woningen en bouwkosten die minder stijgen, is de trend nog steeds dat de grondprijzen dalen. Ook bij huurwoningen dalen de grondprijzen door huurprijzen die stagneren en bouwkosten die nog stijgen.

Diverse ontwikkelaars stellen eerder afgesproken grondprijzen in overeenkomsten ter discussie. Ook zijn er tenders waar er geen aanmeldingen gedaan worden door ontwikkelaars. Dit leidt tot uitstel van verkoop van bouwgrond en start bouw, tot dalende opbrengsten in de grondexploitaties en daarmee tot lagere winstnemingen en het treffen van aanvullende verliesvoorzieningen op grondexploitaties. De mate waarin de marktontwikkelingen doorzetten, zal bepalen in welke mate de realisatie van plannen haalbaar is. Ontwikkelingen met appartementen en met name hoogbouw – waar de bouwkosten al hoger liggen – zijn locaties die stilvallen. Voor de complexe grootschalige, binnenstedelijke *mixed use*-ontwikkelingen is het moeilijk om voor alle producten gelijktijdig de juiste contracten met afnemers te sluiten.

Kostenstijgingen

De uitvoering van grondexploitaties wordt geconfronteerd met kostenstijgingen. Bij de bouwkosten is de stijging van de materiaalprijzen afgenomen van 19% in april 2022 tot 6% in mei 2023. In de bouw is voor de productie van een aantal bouwmaterialen veel energie nodig (bv. cement, isolatiematerialen en staal). Mocht in het najaar de energieprijzen weer stijgen, kan dat de bouwkosten weer omhoogduwen. De gasmarkt is sterk veranderd. Naast levering door Noorwegen is er een grote afhankelijkheid van Ing. Een oplevende economie in China of Azië zal tot een grote concurrentie in Ing leiden.

De loonstijging is toegenomen en volgt de landelijke trend. In de kosten van de aanbesteding bouwwerkzaamheden is nog een sterke stijging van de prijzen te zien van 14% in Q1 2023 ten opzichte van een jaar eerder⁴. Hieruit blijkt dat bouwers de prijsstijgingen voor arbeid en materialen inmiddels volledig doorrekenen in hun offertes. De verwachting is dat de werkvoorraad de komende maanden gaat afnemen en vervolgens de stijging in de bouwkosten zal afnemen. De prijsstijging in de gww-sector is afgevlakt naar 0% in april 2023. Dit wordt met name veroorzaakt door de dalende asfalt prijzen. Binnen de gww-sector zijn er flinke verschillen per type werk. Naast bovenstaande prijsontwikkelingen hebben personeelstekorten in de bouw en bij de gemeente, de afbouw van de hypotheekrenteaf trek, de regulering in de huurwoningmarkt en de invoering van de Omgevingswet een belangrijke invloed.

Stapelende eisen

Het stapelen van gemeentelijke en landelijke eisen (die vanuit maatschappelijk oogpunt gewenst zijn) van onder andere een hoog aandeel betaalbare woningen, klimaatadaptief en

³ Residueel berekenen betekent grofweg de opbrengsten van de verkoop van woningen minus de bouw- en ontwikkelkosten

⁴ Indexcijfers CBS voor gww-sector juli 2023

duurzaam bouwen en hogere veiligheidseisen, zet nieuwbouwprojecten verder onder druk. Door het stapelen van ambities en eisen worden opgaven complexer. Het stapelen van eisen betekent dat kosten en risico's van nieuwbouwprojecten groter worden en daardoor lagere verkoopprijzen van bouwgrond voor de gemeente. Hierdoor zijn steeds vaker extra (publieke) financiële middelen nodig om tot realisatie te komen.

Nieuwe projecten

Nieuwe gemeentelijke grondexploitaties worden door de gemeenteraad vastgesteld als deze boven een drempelwaarde⁵ in programma of financieel saldo uitkomen. Projecten worden meer binnenstedelijk gebouwd en op complexere locaties. Het actuele beleid van zowel gemeente als Rijk – dat zich richt op het betaalbare segment bij woningen – maakt zeker in relatie tot bovenbeschreven marktontwikkelingen dat het moeilijker zal worden om sluitende businesscases te bereiken. Vanuit het Rijk is naar verwachting alleen nog een 6^e tranche WBI-middelen (WoningBouw Impuls) beschikbaar. Deze middelen moeten altijd gekoppeld worden met inbreng van eigen gemeentelijke middelen. Voor projecten die starten in 2024 en 2025 zijn er SBI-middelen (Startbouwimpuls) vanuit het Rijk beschikbaar. Daarna zal een nieuw kabinet hierover gaan.

Op basis van deze ontwikkelingen is de verwachting dat de komende jaren het moeilijk zal zijn nieuwe projecten in uitvoering te brengen omdat de businesscases een tekort zullen laten zien. Er zullen dekkingsmiddelen nodig zijn om nieuwe grondexploitaties te kunnen starten.

Door de grote behoefte aan woningen wordt gewerkt aan grote, complexe, toekomstige ontwikkellocaties. De verwachting is dat deze minder snel opgepakt zullen worden door marktpartijen vanwege de grote benodigde voorinvesteringen. De gemeente zal daarom meer moeten toetreden tot de grondmarkt. Voor deze locaties zijn aanvullende middelen nodig, omdat de ontwikkeling ervan vaak geen financieel haalbare grondexploitatie oplevert. Naast de WBI- en SBI-middelen zijn dat middelen uit het mobiliteitsfonds en gebiedsbudget gekoppeld aan de NOVI-verstedelijkingsgebieden. Binnen de gemeente is ook beperkt budget beschikbaar vanuit het Doorbouwakkoord.

Vennootschapsbelasting

Sinds 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vennootschapsbelastingplicht van kracht. De wet houdt in dat de gemeente vennootschapsbelasting (Vpb) moet betalen over de winsten, die zij met ondernemingsactiviteiten heeft behaald. Eén van de mogelijke activiteiten die onder de wet vallen zijn de zogenaamde grondbedrijf activiteiten.

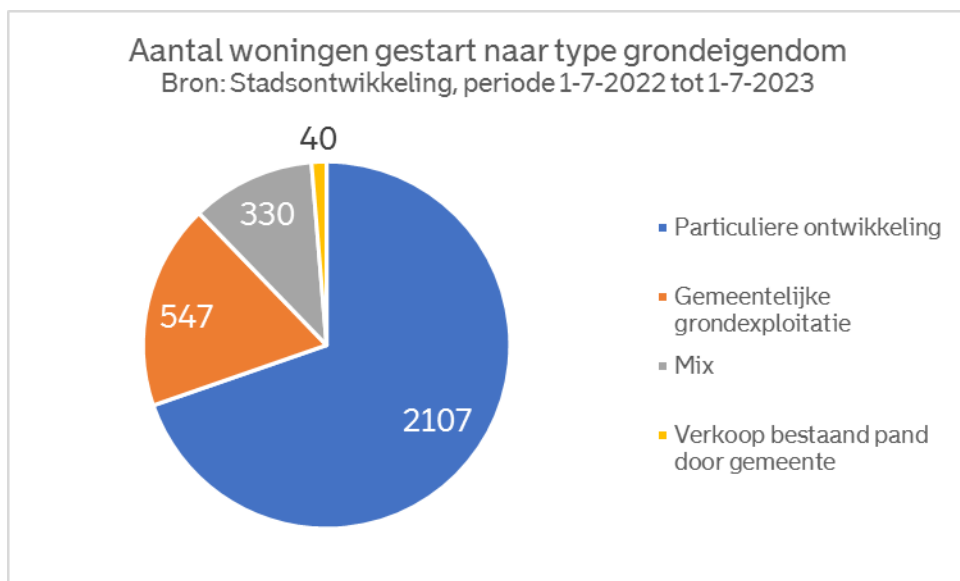
Verlieslatende grondexploitaties mogen met de winstgevende grondexploitaties worden verrekend. Aangetoond is dat de grondexploitatieportefeuille als onderdeel van de grondbedrijfsactiviteiten zwaar verliesgevend zijn. Daarmee is geen sprake van een structureel fiscaal winstoogmerk en is de gemeente niet Vpb-plichtig. Ondanks mogelijke aanpassingen in de samenstelling van de grondexploitatieportefeuille, zoals het afsluiten van projecten, marktontwikkelingen en/of wijzigingen in de wet- en regelgeving, zal de portefeuille in de nabije toekomst een negatief resultaat blijven kennen.

Tussen 2003 en 2013 was de grondexploitatieportefeuille verlieslatend en zijn er verliezen genomen. Hierdoor is vanaf 2014 in combinatie met een aantrekkende economie de situatie ontstaan dat de grondexploitaties winsten konden afdragen of verliezen konden terugdraaien. Inmiddels is de omgekeerde situatie ontstaan dat op de grondexploitatieportefeuille in 2022 weer verlies is genomen.

⁵ Zie Gemeenteraad 16 april 2019, 19bb13130, Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw.

Particuliere ontwikkelingen

Na de financiële crisis van 2008 is de gemeente teruggetreden uit de grondmarkt en heeft vaker een faciliterend grondbeleid gevoerd. Dit heeft geleid tot een toename aan particuliere ontwikkelingen. De gemeente heeft minder mogelijkheden voor sturing bij deze locaties. Voor de meeste ontwikkelingen worden privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten met de eigenaar van de grond. De afspraken die hierin worden gemaakt vloeien voort uit het onderdeel grondexploitatie van de Wet op de ruimtelijke ordening of uit bepalingen van eigendomscontracten. Het onderdeel grondexploitatie is overgenomen in de Omgevingswet en blijft dus mogelijk. Als de grond niet in eigendom van de ontwikkelaar is maar in erfpacht, worden op basis van het erfpachtcontract vergelijkbare afspraken gemaakt.



Stilvallende markt

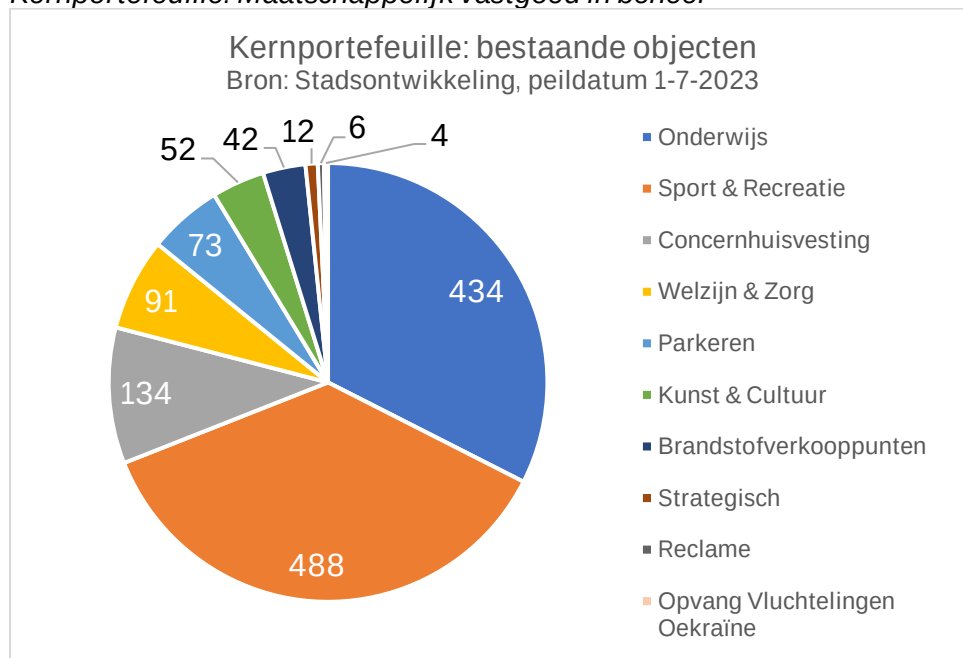
De verwachting voor volgend jaar is dat de rente minder hard of niet zal stijgen. Door stilvallende projecten zal de bouwkostenstijging verder dalen. Dit geeft enige verlichting in het systeem van vastgoedontwikkeling. Echter de meeste voorspellingen geven aan dat 2024 een slechter jaar zal worden voor de bouwproductie. Met de stijgende kosten in de gww-sector, waardoor de productie van bouwrijpe grond duurder wordt en de stabiliserende of dalende opbrengsten van verkoop van bouwgrond, blijven de grondexploitaties onder flinke druk te staan.

Door de stilvallende markt concurreren projecten met elkaar in middelen, aannemers, materialen en capaciteit (zowel bij marktpartijen als de gemeente). Voor de productie van woningen is het noodzakelijk om te kiezen voor projecten die het meest kansrijk zijn. Dat zijn projecten met grondgebonden eengezinswoningen tot het hogere segment en particuliere ontwikkelingen waarbij de bestemming geregeld is.

Vastgoedportefeuille.

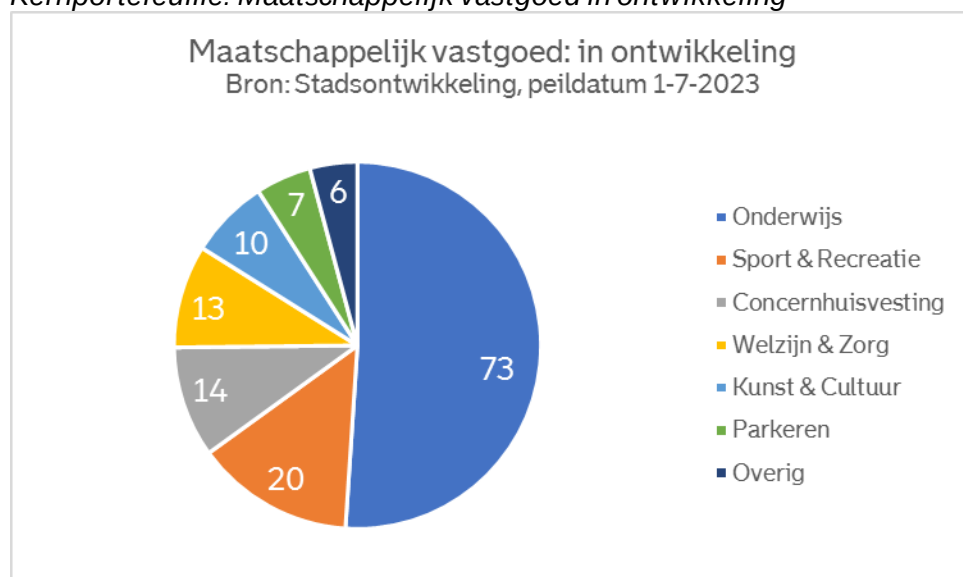
Samenstelling gemeentelijke portefeuille

Kernportefeuille: Maatschappelijk vastgoed in beheer



In totaal hebben we 1.332 objecten in beheer als maatschappelijk vastgoed. 1.176 objecten zijn in eigendom, 156 objecten huren we aan. Dit is de kernportefeuille van de gemeente. Ruim 1/3^{de} daarvan bestaat uit onderwijsobjecten en nog eens 1/3^{de} zijn objecten die vallen onder Sport & Recreatie.

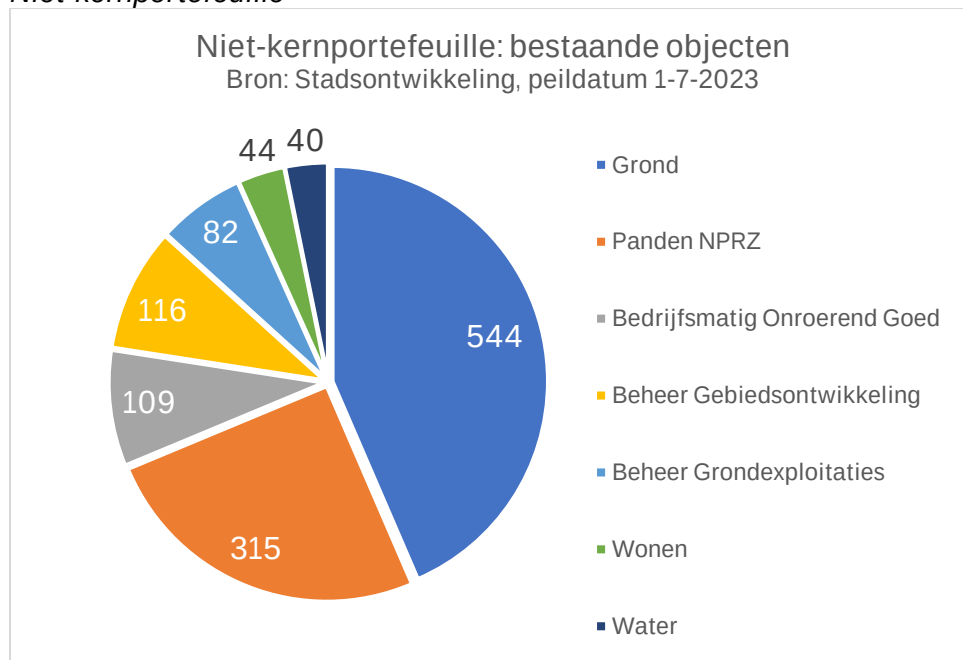
Kernportefeuille: Maatschappelijk vastgoed in ontwikkeling



Naast dat we als gemeente maatschappelijk vastgoed in beheer hebben, vernieuwen we het vastgoed door renovatie en vervangende nieuwbouw. Daarnaast is er een aantal projecten die geen vervanging zijn. In totaal wordt er gewerkt aan 143 projecten in de diverse portefeuilles, dit varieert van een vervanging van een gymzaal tot de vernieuwing van de Centrale Bibliotheek Rotterdam. De opgave staat beschreven in de IHP's, waarover meer

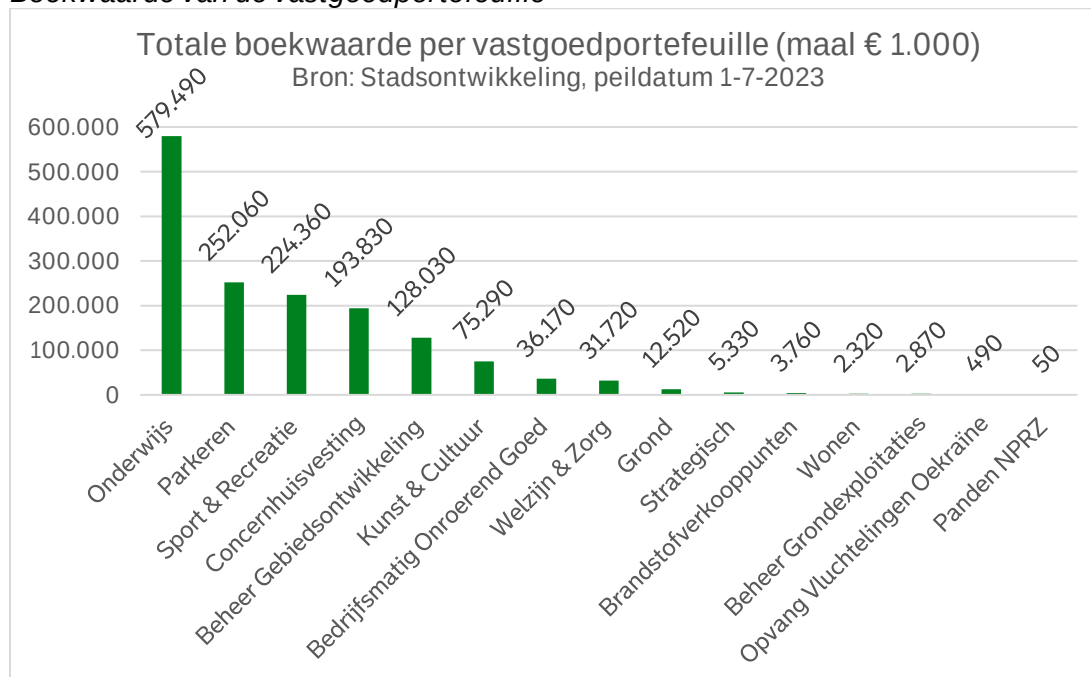
onder het kopje Vastgoedontwikkeling. Het meeste wat we in ontwikkeling hebben, bestaat uit onderwijshuisvesting; dit beslaat ongeveer de helft van de ontwikkelopgave.

Niet-kernportefeuille



De niet-kernportefeuille bestaat uit objecten die (op termijn) geen gemeentelijke beleidsdoelstellingen (meer) dienen. Deze worden in principe verkocht. Dit zijn in totaal 1.250 objecten. De komende jaren worden nog ruim 100 panden verkocht. Daarnaast zijn er verschillende objecten (tijdelijk) in beheer, bijvoorbeeld t.b.v. projecten in het NPRZ of omdat deze later worden ingezet bij nieuwe gebiedsontwikkelingen.

Boekwaarde van de vastgoedportefeuille



De totale waarde van alle maatschappelijke en commerciële objecten die de gemeente in beheer heeft, is ongeveer € 1,55 miljard. Zoals terug te zien in bovenstaande grafiek zit de

meeste waarde in de onderwijsportefeuille. Deze bevat met bijna € 579 miljoen ongeveer 1/3^{de} van de totale waarde. Daarna komt Parkeren, met ruim € 252 miljoen, gevolgd door de portefeuille Sport & Recreatie, met € 224 miljoen.

Trends en ontwikkelingen vastgoed

Als gemeente zijn we eigenaar van een aanzienlijke hoeveelheid grond- en waterpercelen en vastgoed, zoals scholen, culturele en welzijnsobjecten en sportaccommodaties. Maar ook woningen, jachthavens, parkeergarages, kantoren en bedrijfshuisvesting maken deel uit van het gemeentelijke vastgoedbezit. De totale gemeentelijke portefeuille omvat 2.582 objecten, met een boekwaarde van € 1,55 miljard (stand 1-7-2023).

Met dit vastgoed faciliteren we in eerste instantie de huisvesting van allerlei maatschappelijk gewenste voorzieningen. Maar naast het verzorgen van de huisvesting van deze veelal sociale, culturele en economische activiteiten, gebruiken we ons vastgoed ook waar mogelijk als sturingsmiddel voor verdere stedelijke ontwikkeling.

We gaan als goed rentmeester met ons vastgoed om. Het beheer en de ontwikkeling van het gemeentelijk vastgoed zijn sinds 2006 geconcentreerd op één plek en vallen onder het begrotingsprogramma Bestaande Stad van cluster Stadsontwikkeling. Deze bundeling van vastgoedkennis zorgt voor doelmatigheid bij de ontwikkeling en exploitatie van vastgoed. Wij hanteren daarbij de volgende missie: “We beheren en ontwikkelen vanuit een professionele en gezonde werkomgeving, in 2050 een volledig duurzame en betaalbare vastgoedportefeuille, die aansluit bij de behoefte van onze gebruikers en de inwoners van Rotterdam”.

De werkzaamheden die wij uitvoeren rondom vastgoed zijn onderverdeeld in drie hoofdprocessen: Beheer en Onderhoud, Verkoop en Vastgoedontwikkeling. Per onderdeel wordt de opgave beschreven, waarna op een aantal trends wordt ingegaan.

Beheer en Onderhoud

Opgave en missie

Als gemeente zijn we verantwoordelijk voor het beheer van een deel van de fysieke maatschappelijke infrastructuur binnen Rotterdam. Het is onze doelstelling om in 2050 een volledig duurzame en betaalbare vastgoedportefeuille in beheer te hebben, die aansluit bij de behoeften van onze gebruikers en de inwoners van de stad. Dit realiseren we door (ver)nieuwbouw van panden die technisch en/of functioneel aan vernieuwing toe zijn en door het onderhoud bij bestaande panden duurzaam uit te voeren. Daarbij hanteren we de spelregels die voor vastgoedbeheer en ontwikkeling zijn opgenomen in de Kadernota Vastgoed.

Inflatie

De stijgende inflatie heeft ook financiële consequenties voor de vastgoedportefeuille. De kosten voor het beheer en onderhoud van de portefeuille stijgen, waardoor de kostendeckendheid onder druk komt te staan. De huren worden jaarlijks geïndexeerd met de CPI (alle huishoudens). Niet alle huren worden op hetzelfde moment geïndexeerd. Dit is afhankelijk van de ingangsdatum van de huurovereenkomst. In januari 2022 was de CPI nog 2,3%, terwijl in juli datzelfde jaar de CPI 9,7% was. Voor 2023 geldt hetzelfde. Was de CPI in januari 14,5%, voor juli is dat 4,4%. Er zitten dus grote verschillen in de huurprijswijzigingen. Ook al probeert de gemeente dit voor bepaalde sectoren deels te compenseren, blijft dit toch een behoorlijke impact hebben op bijvoorbeeld de sectoren Kunst & Cultuur en Sport & Recreatie. Aan de kostenkant heeft de inflatie ook invloed op de prijsvorming voor onderhoud (stijgende onderhoudskosten door aanbestedingen die hoger uitvallen en vertraging in werk door schaarste in materiaal en arbeid), de beheerkosten (gestegen organisatiekosten) en de rente op investeringen (rente-aanpassing om inflatie te beheersen).

Met een schommelende inflatie en een verandering in de kosten is het de vraag in hoeverre de maatschappelijke portefeuille kostendekkend zal zijn de komende jaren. Omdat huurcontracten een lange looptijd hebben (vaak 5 jaar, maar soms ook langer) is het niet altijd mogelijk een huurprijsaanpassing te realiseren, waardoor het risico bestaat dat de kostendekkendheid omslaat in een tekort.

Verkoop

Opgave

De gemeentelijke vastgoedportefeuille met objecten die niet (meer) worden ingezet voor doeleinden die passen bij gemeenten – de niet-kernportefeuille – omvat bijna 1.250 objecten, waarvan naar verwachting circa 133 objecten de komende jaren nog worden verkocht (stand per 1-7-2023). Van deze 133 objecten staan 51 objecten op de verkooplijst voor 2023. In 2022 zijn in totaal 107 objecten verkocht.

Trends

Tot het moment van verkoop is effectief beheer van de portefeuille en het maximaliseren van het rendement een belangrijke doelstelling. Er is hier sprake van rendement in de breedste zin van het woord. Ook creatief leegstandsbeheer en het vergroten van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van een gebied, bijvoorbeeld door een vorm van *placemaking*, spelen een grote rol, waarbij de tijdige beschikbaarheid van panden en gronden altijd gegarandeerd moet blijven. Het uiteindelijke doel blijft om het beste resultaat voor de stad te bereiken. De gemeente stuurt hierbij meer dan voorheen op maatschappelijk rendement, waardoor het financieel rendement mogelijk onder druk komt te staan.

Het is niet ondenkbaar dat er in de toekomst ook strategische aankopen worden gedaan. De niet-kernportefeuille betreft dan ook een dynamische portefeuille.

Vastgoedontwikkeling

Opgave

Binnen vastgoedontwikkeling zijn we als gemeente verantwoordelijk voor de instandhouding en vernieuwing van ruim 1.300 vastgoedobjecten in de maatschappelijke portefeuille. Doordat een groot deel van deze gebouwen gebouwd is tussen de wederopbouwperiode tot de oliecrisis, voldoen deze veelal functioneel en/of technisch niet meer aan de eisen van de tijd. Deze gebouwen zijn aan vernieuwing toe. Voor de vervanging/vernieuwing zijn Integrale Huisvestingsplannen (IHP's) in 2021 vastgesteld, waarin ca. 25% van de objecten zijn opgenomen om in 10 jaar te vernieuwen. Daarnaast wordt in een aantal portefeuilles gewerkt aan uitbreiding van de portefeuille, waarvoor afzonderlijke kredieten beschikbaar zijn gesteld voor de voorbereiding of uitvoering van deze projecten. De IHP's worden door de verschillende beleidsvelden vernieuwd in 2024.

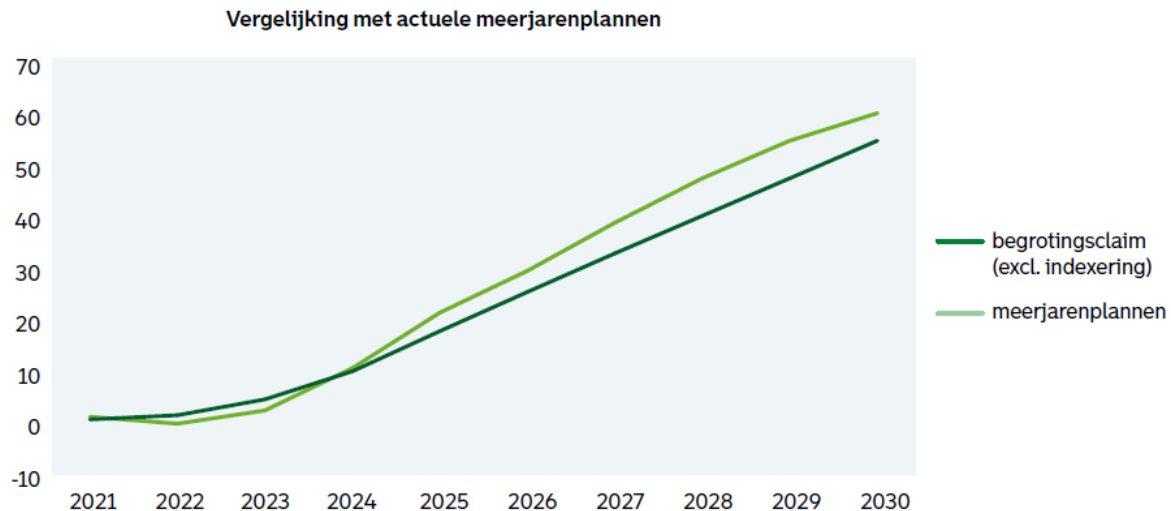
Tabel 4: Vervangingsopgave zoals vastgesteld in de IHP's

Vervanging <2030	Aantal	Oppervlak
PO/VO	133	289.794
Gym	55	
Sport	16	68.323
Cultuur	8	87.310
Zorg	4	4.116
Welzijn	7	9.540
Parkeren	9	106.503
Concern-huisvesting	13	67.249
Totaal	245	632.220

Als aanvulling op de Integrale Huisvestingsplannen is onderzoek gedaan naar de noodzakelijke structurele financiële ruimte voor een goede vastgoedvoorraad. Doordat de

huidige portefeuille grotendeels financieel is afgeschreven, is een structureel hogere kapitaallast noodzakelijk om te kunnen investeren. Met de vaststelling van de bestuursopdracht “Borging investeringsruimte voor vervanging, renovatie en restauratie van huidige bezit” zijn middelen van de Rotterdamse Investeringsmotor (RIM) afdoende middelen ter beschikking voor de continu noodzakelijke vernieuwing van gemeentelijke gebouwen. Voor uitbreiding zijn deze middelen er niet.

Vergelijking tussen de meerjarenplannen (IHP's) en de budgetruimte in RIM, in miljoenen €'s



De vaststelling van de IHP's en de budgettaire ruimte vanuit de RIM maken het mogelijk om programmatisch te sturen op de vastgoedontwikkelopgave en beleidsoverstijgend strategischer te acteren. Er is flexibiliteit om koppelkansen te benutten en hierdoor efficiënter met de inzet van personeel en financiële middelen om te gaan. Informatie over de voortgang van de projecten is terug te vinden in de IHP-voortgangsrapportage (tweemaal per jaar) en de Monitor Grote Projecten (MGP). Naast de inhoudelijke sturing via deze monitoren, sturen we op de uitputting van de financiële middelen in de RIM.

Uitdagingen

1. Koppelkansen

Doordat de vernieuwingsopgave voor de komende jaren inzichtelijk is, is het mogelijk om koppelkansen te benutten. Koppelkansen tussen verschillende beleidsvelden door een welzijnsaccommodatie in één keer mee te nemen bij de herontwikkeling van een school en koppelkansen met private partijen om sterkere plekken te realiseren. Plekken waar niet enkel de maatschappelijke kernopgave van de gemeente (scholen, huizen van de wijk, sportvoorzieningen) wordt ontwikkeld, maar ook aanvullend programma wordt gerealiseerd waar we als gemeente niet risicodragend voor wensen te ontwikkelen (huisartsen, kinderdagverblijven, (zorg)woningen). Mede door het Ontwerpend Ontwikkelen-traject, waarin in samenwerking met de gebruikers van de voorzieningen en ontwikkelaars de potentie voor vijf locaties is onderzocht, is er een aantal projecten in voorbereiding waarbij gemeentelijke voorzieningen worden voorzien in een bredere gebiedsontwikkeling. Op basis van de lessen van het voorgaande traject, wordt het traject Ontwerpend Ontwikkelen voortgezet door de opstart van nieuwe projecten in 2024.

2. Goede groei

Om maatschappelijk en economisch sterke wijken te realiseren, is het gewenst om bij een toename van het aantal inwoners ook voorzieningen te realiseren. De referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen (2021) geven inzicht in de ruimtelijke behoefte van de verschillende voorzieningen. Dit zijn zowel gemeentelijke voorzieningen (scholen, welzijns- en sportvoorzieningen) als voorzieningen waarvoor marktpartijen verantwoordelijk zijn (kinderdagverblijf, gezondheidscentra, etc.). Bij omvangrijke ontwikkelingen zoals M4H,

Rijnhaven, A tot Z en Feyenoord City worden de projectteams gevoed met de maatschappelijke vastgoedbehoefte, die deels bestaat uit gemeentelijke voorzieningen als een school en gymzaal en deels gerealiseerd kan worden in privaat eigendom zoals de huisartsenpraktijken.

3. Aanbestedingen

Bij de ontwikkeling van maatschappelijke vastgoedprojecten zien we een beperkte interesse van aannemers. Dit uit zich onder andere bij scholenbouw in een beperkt aantal inschrijvingen, wat de inschrijfprijs niet ten goede komt. In 2022 was het animo zeer laag. Waarschijnlijk zien we op dit moment, door de negatieve marktontwikkelingen van private ontwikkelingen, weer meer interesse in publieke selecties. Desondanks wordt met de schoolbesturen gezocht naar uniformiteit van de uitvraag en standaardisatie van een deel van de ontwikkeling om de bouwopgave voor aannemers aantrekkelijker te maken.

4. Prijsontwikkelingen

Als gevolg van de krappe arbeidsmarkt en schaarste van materialen ervaren we prijsstijgingen. Na de sterke inflatie in 2022, ervaren we stabilisatie en een gestage prijsstijging. De prijsstijgingen zijn een structureel probleem dat niet enkel speelt bij vastgoedontwikkelingen. De prijsstijging van de bouw (BDB-index) is in de afgelopen jaren hoger dan de Index Bruto Overheidsinvesteringen (IBOI-index), waarmee de dekking van de Rotterdamse Investeringsmotor (RIM) wordt geïndexeerd. Komend jaar wordt de onderbouwing van de Rotterdamse Investeringsmotor herzien zodat de dekking voor vastgoedontwikkelingen wordt gecorrigeerd naar het huidige prijspeil.

5. Afschrijftechniek

Bij de vaststelling van de RIM is bepaald dat een andere manier van afschrijven wordt onderzocht om rekening te houden met restwaarden van de gebouwen. De afschrijvingssystematiek is vastgelegd in de financiële verordening van de gemeente en legt een afschrijving naar grondwaarde op gedurende 40 en 20 jaar voor respectievelijk nieuwbouw en renovatie. Er wordt een andere manier van afschrijven onderbouwd om toekomstbestendigere ontwikkelingen te stimuleren waarbij onder andere in hergebruik van materialen wordt voorzien. Op basis van objectieve criteria wordt de wijze van afschrijven aangepast om bij toekomstige vervanging over voldoende middelen te beschikken.