

# Borging investeringsruimte voor vervanging, renovatie en restauratie van huidig bezit

## Eindrapport

Maart 2021

---



Gemeente  
Rotterdam

# Inhoud

<b>Samenvatting</b>	<b>3</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2. Omvang van bezit</b>	<b>5</b>
<b>3. Kwaliteit van bezit</b>	<b>7</b>
<b>4. Afschrijvingstermijnen en restwaarden</b>	<b>9</b>
<b>5. Benodigd budget voor vervanging, renovatie en restauratie</b>	<b>12</b>
<b>6. Beschikbaar budget voor vervanging, renovatie en restauratie</b>	<b>14</b>
<b>7. Het op peil brengen van de budgetten voor kapitaallasten</b>	<b>15</b>
<b>8. Het op peil houden van de budgetten voor kapitaallasten</b>	<b>18</b>
<b>9. Totale begrotingsclaim</b>	<b>20</b>
<b>10. Wijze waarop het aanvullende budget beschikbaar wordt gesteld</b>	<b>20</b>
<b>11. Voorstel tot evaluatie en periodieke herberekening</b>	<b>21</b>
<b>12. Tot slot</b>	<b>21</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>22</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>23</b>

# Samenvatting

Om de stad mooi en aantrekkelijk te houden, moeten gemeentelijke bezittingen na afloop van hun economische levensduur worden vervangen, gerenoveerd of gerestaureerd. De begroting omvat echter onvoldoende dekkingsmiddelen om dit (tijdig) te kunnen doen. Dit leidt niet alleen tot de nodige begrotingsonrust, maar maakt het vaak ook onmogelijk om slimme en efficiënte combinaties van investeringen te doen. Dit probleem kent meerdere oorzaken. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft opdracht gegeven onderzoek te doen naar de mate waarin de begroting structureel zou moeten worden opgehoogd, om de investeringsruimte voor vervanging, renovatie of restauratie van het huidige bezit te borgen.

Allereerst is onderzoek gedaan naar de omvang van het bezit. Daarbij is vastgesteld welke gemeentelijke bezittingen op enig moment moeten worden vervangen, gerenoveerd of gerestaureerd, zonder dat daar voldoende dekkingsmiddelen tegenover staan. Waar mogelijk is met behulp van referentienormen (bijvoorbeeld: aantal m<sup>2</sup> vloeroppervlak per leerling) en op basis van prognoses (bijvoorbeeld: aantal leerlingen) ingeschat of Rotterdam in de toekomst met minder bezit toe kan. Daarbij is ook een inschatting gemaakt van het effect van enkele ontwikkelingen op de omvang van het bezit (bijvoorbeeld: verdichting van de openbare ruimte en de 'cloudtransitie'). Op basis van vergelijkend onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden dat het bezit van de gemeente Rotterdam significant afwijkt van dat van de andere G4-gemeenten.



Vervolgens is vastgesteld dat, gelet op het huidige beleid, de hiervoor beschikbaar gestelde exploitatiebudgetten, de bestuurlijke wensen en het maatschappelijke en economische belang van kwalitatief goede voorzieningen, er weinig tot geen ruimte is voor het realiseren van een soberder kwaliteit van het bezit.

Veel kwaliteitseisen zijn gebaseerd op wet- en regelgeving. Bij het vervangen van vastgoed wordt rekening gehouden met de huidige BENG-norm (Bijna Energie Neutraal bouwen). Het stelselmatig vervangen van het vastgoed zorgt dus ook voor verduurzaming van het vastgoed.

Ook zijn de gemeentelijke regels inzake afschrijvingstermijnen en restwaarden tegen het licht gehouden. De afschrijvingstermijnen van de gemeente Rotterdam zijn vergelijkbaar met die van de gemeenten Amsterdam en Den Haag. Dit lijkt erop te duiden dat ze voldoende aansluiten bij de verwachte levensduur van de bezittingen. De gemeente Rotterdam rekent niet of nauwelijks met restwaarden. Gemeentelijk bezit wordt meestal vervangen, gerenoveerd of gerestaureerd als de technische levensduur is verstreken; de restwaarde is dan vaak verwaarloosbaar klein.

Voor alle in ogenschouw genomen bezit is berekend hoeveel het zou kosten om het tegen het huidige prijspeil te vervangen, renoveren of restaureren. Deze kostenramingen zijn vertaald naar een benodigd budget voor kapitaallasten. Daarnaast is berekend hoeveel structureel budget voor kapitaallasten nu al beschikbaar is. Op grond hiervan is berekend welke bedragen de komende 40 jaar aan de begroting moeten worden toegevoegd om de budgetten voor kapitaallasten geleidelijk op het vereiste peil te brengen. Uit onderzoek is gebleken dat deze bedragen zich goed verhouden tot de budgetten voor kapitaallasten die de afgelopen 10 jaar aan de begroting zijn toegevoegd. De budgetten blijken zich ook redelijk goed te verhouden tot de budgetten die nodig zijn om de actuele meerjarenplannen (w.o. de integrale huisvestingsplannen) te realiseren, zeker als we rekening houden met het ervaringsfeit dat investeringsplannen traditioneel onderhevig zijn aan enige mate van planningsoptimisme. Op basis van de prijsindex voor bruto overheidsinvesteringen is berekend welke bedragen aan de begroting moeten worden toegevoegd, om de budgetten voor kapitaallasten door indexering op peil te houden.

Op grond van het bovenstaande is berekend welke begrotingsclaim bij voorjaarsnota 2021 zou moeten worden gedaan, om het beoogde beleid tot borging van de investeringsruimte voor de vervanging, renovatie of restauratie van het huidige bezit in gang te zetten. Daarbij is o.a. rekening gehouden met het feit dat kapitaallasten gemiddeld pas na enige tijd, na afronding van de investeringen, ontstaan.

Ook is onderzocht op welke wijze het aanvullende budget voor kapitaallasten beschikbaar gesteld moet worden. Om te voorkomen dat er her en der in de organisatie een tijdelijke overmaat aan budget ontstaat, wordt voorgesteld om het aanvullende budget te storten in een deelreserve (cilinder) van de Rotterdamse Investeringsmotor, om het pas aan de budgethouders beschikbaar te stellen indien en voor zover zij worden geconfronteerd met kapitaallasten die met de bestaande budgetten niet kunnen worden opgevangen. Om te voorkomen dat de portefeuilles 'vastgoed', 'openbare ruimte' en 'overig bezit' op enig moment met elkaar moeten concurreren, indien onverhoopt op enig moment het beschikbare budget tekort zou schieten om de meerjarenplannen te realiseren, wordt het aanvullende budget in de Rotterdamse Investeringsmotor naar deze portefeuilles onderverdeeld.

Uitgangspunt is dat de budgetten voor kapitaallasten die bij de vorming van bezit structureel aan de clusters beschikbaar zijn gesteld, beschikbaar blijven voor het opvangen van de kapitaallasten die uit de vervanging, renovatie of restauratie van dat bezit voortvloeien. We willen hiermee voorkomen dat er investeringsruimte weglekt. Voorgesteld wordt om dit uitgangspunt te realiseren door ook de vrijval van budget voor kapitaallasten te storten in voornoemde cilinder van de Rotterdamse Investeringsmotor.

Voorgesteld wordt om het beoogde beleid en de daarmee samenhangende berekeningen vierjaarlijks te evalueren respectievelijk te herijken. Op diverse plekken in het rapport worden bovendien aanbevelingen gedaan. Samengevat luiden ze als volgt:

- Implementeer de beslisboom die is ontwikkeld voor het maken van de keuze tussen het bezitten, huren of laten huren van vastgoed.
- Onderzoek hoe tegemoet kan worden gekomen aan de wens om de gemeentelijke afschrijvingstermijnen verder te differentiëren, zodat een scherper onderscheid wordt gemaakt tussen investeringen en onderhoud.
- Onderzoek of het mogelijk en wenselijk is om voortaan bruto-investeringsbedragen te activeren, zodat budgethouders een beter inzicht hebben in de budgetten voor kapitaallasten die nodig zijn om bezit te vervangen, renoveren of restaureren.
- Onderzoek of voor sommige bezittingen, met name vastgoedobjecten, na afloop van hun technische levensduur kan worden gerekend met een restwaarde, zonder dat de gemeente daarbij een onacceptabel hoog financieel risico loopt.
- Onderzoek of het opportuun is om de waarde van grond voortaan te laten meeademen met de inflatie of anderszins meer reëel te maken.
- Onderzoek hoe bij een meer circulaire wijze van werken de hogere restwaarden van bezit zich verhouden tot de hogere verwerkingskosten.
- Onderzoek op welke wijze de budgettaire ruimte voor eenmalige frictiekosten en niet te activeren voorbereidingskosten, die bij het vervangen, renoveren of restaureren van bezit kunnen ontstaan, beter kan worden geborgd.

# 1. Inleiding

## Probleem

Om de stad mooi en aantrekkelijk te houden, moeten bezittingen na afloop van hun economische levensduur worden vervangen, gerenoveerd of gerestaureerd. De begroting omvat echter niet voldoende dekkingsmiddelen om dit (tijdig) te kunnen doen. Met als consequentie dat de vervanging, renovatie of restauratie van bezittingen dikwijls afhankelijk is van bestuurlijke besluitvorming (zie: renovatie Museum Boijmans van Beuningen, renovatie Maastunnel, vervanging of renovatie Centrale Bibliotheek) of noodgedwongen wordt uitgesteld. In de wetenschap dat uitstel veelal leidt tot een stijging van de onderhoudslasten en tot een zekere mate van verloedering van de stad. Dit leidt niet alleen tot de nodige begrotingsonrust, maar maakt het vaak ook onmogelijk om slimme en efficiënte combinaties van investeringen te doen.

## Verklaring

Het ontbreken van voldoende dekkingsmiddelen kent meerdere oorzaken. Zo groeien de budgetten voor kapitaallasten niet mee met de stijging van het prijspeil, waardoor hun reële bestedingskracht geleidelijk afneemt. Daarnaast is een deel van de bezittingen in het verleden verworven met behulp van incidentele middelen (inkomsten uit grond-exploitatie, tijdelijke programmabudgetten, gereserveerd geld), die wel dekking boden voor het verwerven van het bezit, maar geen dekking bieden voor het vervangen,

renoveren of restaureren van dit bezit. Er zijn soms ook onrealistisch lange afschrijvings-termijnen gehanteerd. Bovendien kon het gebeuren dat structureel beschikbare budgetten voor kapitaallasten na afloop van de afschrijvingsduur voor andere doeleinden werden ingezet, zonder rekening te houden met de noodzaak om ze op enig moment weer te kunnen inzetten voor het dragen van de kapitaallasten die ontstaan na vervanging, renovatie of restauratie.

## Opdracht

In aanloop naar de Voorjaarsnota 2020 is onderzoek gedaan naar de mate waarin de begroting structureel zou moeten worden opgehoogd, om de investeringsruimte voor vervanging, renovatie of restauratie van het huidige bezit aan kapitaalgoederen te borgen. Op basis hiervan heeft het college destijds besloten dat nader onderzoek nodig was, om een goed gefundeerd besluit te nemen. Dit besluit is vastgelegd in een bestuursopdracht. Hiermee heeft het college de formele opdracht gegeven om het van alle informatie te voorzien, die nodig is om bij Voorjaarsnota 2021 alsnog een weloverwogen besluit te kunnen nemen over het voorstel tot borging van de investeringsruimte voor de vervanging, renovatie of restauratie van huidig bezit (basis op orde). Met dit eindrapport wordt aan deze opdracht voldaan.

## 2. Omvang van bezit

Alle relevante, materiële bezit is in ogenschouw genomen. Overleg tussen de clusters Stadsbeheer, Stadsontwikkeling en BCO heeft geleid tot een scherpe scheidslijn tussen de bezittingen die zij in ogenschouw hebben genomen. De kans dat bezittingen tussen wal en schip zijn gevallen of dubbel zijn meegenomen, is daarmee geminimaliseerd. Enkele bezittingen zijn nog niet in de berekeningen verwerkt (bijvoorbeeld: brugwachtershuisjes). Dit heeft echter geen materieel effect op de berekeningen. Conform de bestuursopdracht is een deel van het materiële bezit niet in ogenschouw genomen. Dit betreft het bezit dat op commerciële basis wordt geëxploiteerd (commercieel vastgoed; kapitaalgoederen van 'Vervoer en Materieel') en het bezit dat wordt afgestoten.

Het bezit dat wordt bekostigd uit de afvalstoffenheffing, parkeerbelasting (parkeervoorzieningen) of leges (begraafplaatsen en crematoria) is weliswaar in ogenschouw genomen, maar de kosten van vervanging, renovatie of restauratie van dit bezit worden geheel of in belangrijke mate uit deze inkomsten opgevangen. De riolering is niet in ogenschouw genomen, aangezien vervanging van de riolering volledig uit de rioolheffing wordt bekostigd.

### Naar een passende omvang van bezit

#### Openbare ruimte

Aan de Antea Group is gevraagd om het areaal openbare ruimte van Rotterdam te vergelijken met de overige G4-gemeenten. Conclusie is dat het Rotterdamse areaal niet



significant afwijkt. Rotterdam heeft per inwoner ongeveer evenveel groen en wegen als Utrecht, maar meer dan Den Haag en Amsterdam. Volgens de Antea Group komt dit door de ruimere stedenbouwkundige opzet van

Rotterdam ten opzichte van de andere steden. Rotterdam heeft daarmee met € 8,9 miljard de hoogste vervangingswaarde. De huidige omvang en waarde van het areaal openbare ruimte past evenwel bij een stad als Rotterdam<sup>1</sup>.

### Mogelijk effect van verdichting

*De ruimere stedenbouwkundige opzet biedt relatief goede kansen op verdichting en dus verkleining van het areaal. Verdichting zal echter leiden tot intensiever gebruik van de resterende openbare ruimte (meer mensen, minder ruimte), waardoor er aanvullend budget voor onderhoud nodig zal zijn. Wij hebben aangenomen dat de afnemende druk op de budgetten voor kapitaallasten gelijk zal oplopen met de toenemende druk op de budgetten voor onderhoud. Wij hebben derhalve geen rekening gehouden met een eventueel effect van verdichting op de benodigde budgetten voor kapitaallasten.*

### Mogelijk effect van bodemdaling en grondwaterpeil

*Het effect van bodemdaling op riool- en wegvervanging is goed in beeld. Om inzicht te krijgen in de kosten, effecten en handelingsperspectieven bij groen in zettingsgevoelige gebieden is extra onderzoek noodzakelijk. Bodemdaling heeft invloed op groen, maar er is nu nog geen strategie of budget. Het betreft bijvoorbeeld het effect van vernatting op het groen. Het onderzoek moet zich met name richten op strategieën voor de aanpak van het groen op zettingsgevoelige gronden in naoorlogse wijken (zoals IJsselmonde of Overschie) en de parken (zoals Kralingse Bos of Park Rozenburg).*

### Vastgoed

Republiek is gevraagd een benchmark uit te voeren naar de hoeveelheid vastgoed van de G4-steden en een beeld te geven van de omvang van de Rotterdamse portefeuille in verhouding tot andere steden. Uit de benchmark van de hoeveelheid vastgoed, zoals geregistreerd in openbare bronnen, blijkt dat het Rotterdamse bezit in lijn is met de andere G4-steden. Uit de vergelijking van de openbare bronnen met de eigen vastgoedregistratie blijkt dat deze bronnen beperkingen kennen, waardoor een volledige benchmark lastig is. De vergelijking op basis van de openbare bronnen is hierdoor te beschouwen als een indicatie.

Belangrijk uitgangspunt voor de gemeentelijke vastgoedsturing is dat het bezit van vastgoed voor de gemeente geen doel is, maar een middel om beleidsdoelen te realiseren. Voor het laten functioneren van het sociaal maatschappelijk programma moet voldoende vastgoed beschikbaar zijn in de wijken en buurten van Rotterdam. De keuzen en prioriteiten komen dus in de eerste plaats voort uit beleidsvragen en behoeften. De vastgoedportefeuille wordt periodiek tegen het licht gehouden, om te bezien welke vastgoedobjecten geen maatschappelijk belang (meer) dienen en dus kunnen worden afgestoten. In het kader van deze bestuursopdracht is per portefeuille onderzocht of op basis van objectieve gegevens een passende omvang van het bezit kan worden bepaald. Zo is voor de portefeuille Onderwijs aan de hand van referentiewaarden (i.c. het aantal m<sup>2</sup> vloeroppervlak per leerling) bepaald dat er op dit moment sprake is van een overmaat aan vloeroppervlak.

De keuze tussen het bezitten en huren van vastgoed is in het verleden niet altijd eenduidig gemaakt. Om hier meer lijn in te brengen, is een beslisboom ontwikkeld

(zie bijlage 1). Toepassing van deze beslisboom zou in de toekomst kunnen leiden tot een andere verdeling tussen bezit en huur. In dit rapport is aangenomen dat de huidige budgetten voor kapitaallasten die volgen uit bezit ook nodig zijn indien wordt besloten een vastgoedobject niet langer in eigendom te houden, maar te gaan huren.

### Overig bezit

Dit betreft ICT-middelen en kantoorinrichting. De aantallen ICT-voorzieningen (PC's en mobiele devices) hangen in belangrijke mate samen met het aantal medewerkers. De aantallen PC's hangen bovendien samen met de werkpleknorm. De omvang van het bezit is daarmee slechts beperkt te beïnvloeden. Het aantal locaties en de omvang van inbouwpakketten en inventaris zijn afhankelijk van de organisatieontwikkelingen. Reductie of groei van het aantal locaties of de omvang van locaties heeft invloed op de omvang van de inbouwpakketten en inventaris.

### Mogelijk effect van cloudtransitie

*De huidige trend leidt tot minder bezit van ICT-systemen op maat en meer gebruik van generieke cloudproducten. In dit rapport is aangenomen dat de huidige budgetten voor kapitaallasten die volgen uit bezit ook volstaan én nodig zijn voor het dekken van de inkooplasten die volgen uit de cloudtransitie.*

*<sup>1</sup>Bij deze benchmark moet worden aangetekend dat er veel onzekerheden en interpretaties mogelijk zijn bij de gehanteerde bronbestanden van CBS en BGT. Daarnaast zijn veel assetgroepen (civiele kunstwerken, openbare verlichting, containers en VRI) landelijk slecht geregistreerd.*

## 3. Kwaliteit van bezit

### Huidige kwaliteit

#### Openbare ruimte

De kwaliteit van de openbare ruimte is een breed begrip. Door het uitvoeren van diverse (wettelijke) inspecties en schouwen zijn de omvang en conditie van de assets in beeld. Naast deze technische kwaliteit is ook de ruimtelijke kwaliteit van belang; de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van de openbare ruimte. Goed beheer en onderhoud en tijdige vervanging zijn essentieel voor de kwaliteit van de openbare ruimte. De afgelopen jaren heeft de openbare ruimte van Rotterdam een kwaliteitsimpuls gekregen. Het in 2008 vastgestelde handboek Rotterdamse Stijl heeft hierbij richting gegeven bij de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Er is een basiskwaliteit voor de hele stad geformuleerd waarmee herkenbaarheid, continuïteit en betere onderhoudbaarheid van de stad zijn ontstaan. In de uitwerking is rekening gehouden met verscheiden-

heid en identiteit van de wijken. Zo worden bijvoorbeeld in het centrum hoogwaardiger materialen toegepast dan in woonwijken, met bijbehorend hoogwaardiger onderhoud.

#### Vastgoed

De gemeente Rotterdam staat voor de opgave om zijn maatschappelijke voorzieningen, die vooral zijn gebouwd in de wederopbouwtijd, te herzien. De afdeling Vastgoed heeft als taak om het vastgoed te handhaven. Dit betekent dat er naast 1 op 1 vervanging van bestaande bouwdelen geen ruimte is om te anticiperen op veranderende eisen in de samenleving. De gebouwvoorraad bestaat grotendeels uit matig geïsoleerde en matig geventileerde gebouwen uit de bouwperiode tussen 1945 en de oliecrises. Om met het maatschappelijke vastgoed in te spelen op de veranderingen in de samenleving zal juist deze categorie gebouwen het komende decennium moeten worden vervangen. Deze maatschappelijke opgave vraagt om financieel commitment op een lange

termijn herstructureringsplan van de ca. 1.100 maatschappelijke vastgoedobjecten.

#### Overig bezit

Uitgangspunt is dat de kantoorinrichting voldoet aan de relevante wet- en regelgeving (Bouwbesluit, Arbowet) en aan het gemeentelijke (informatie)beveiligingsbeleid. In aanvulling hierop wordt rekening gehouden met de uitgangspunten die in het Rotterdamse Huisvestingsconcept zijn vastgelegd. In nadrukkelijke samenwerking met de gebruikers wordt gezocht naar de wijze waarop aan de huisvestingsbehoeften kan worden voldaan, met oog voor financiën, cultuur, duurzaamheid en veiligheid.

Uitgangspunt is dat de ICT-systemen en –voorzieningen voldoen aan de Baseline Informatiebeveiliging voor Overheden (BIO) De ICT-infrastructuur moet voldoen aan normen die zijn vastgelegd in De Rotterdamse Architectuur. De kwaliteit van de ICT-voorzieningen wordt bepaald op



basis van diverse selectiecriteria, zoals de gewenste functionaliteit, het gebruikersgemak, inzetbaarheid, betrouwbaarheid, levering en ondersteuning, prijs en levensduur.

## Naar een passende kwaliteit

### Openbare ruimte

De budgetten voor kapitaallasten staan in directe relatie met de budgetten voor onderhoud. De budgetten voor onderhoud zijn gebaseerd op het halen van de technische vervangingstermijnen, zoals vastgelegd in de Nota kapitaalgoederen 2019-2022. Later vervangen leidt tot hogere onderhoudskosten. Uitgangspunt voor het beheer is dat de openbare ruimte 'veilig' en 'beschikbaar' is. Binnen de huidige kaders zien wij geen mogelijkheden voor versoering.

Een aantal ontwikkelingen laat een tegenovergestelde wens zien om de openbare ruimte juist minder sober te benaderen:

- Er is een bestuurlijke wens voor een hogere kwaliteit van de openbare ruimte (Visie Openbare Ruimte, Rotterdamse Stijl en de Stadsprojecten). De ervaringen met corona laten zien dat een goede en groene openbare ruimte steeds belangrijker wordt.
- Er is een bestuurlijke wens voor het realiseren van transities (energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit). Het koppelen van deze transities aan vervangingsinvesteringen (werk met werk maken) ligt voor de hand. Deze meer integrale aanpak leidt niet per definitie tot kostenbesparingen.
- Tenslotte laat recent onderzoek zien dat de kwaliteit van de openbare ruimte in Rotterdam laag scoort op haar bijdrage aan een 'gezonde stad' (Gezonde Stad Index 2020).

### Vastgoed

Het tekort aan budget voor kapitaallasten is per vastgoedportefeuille bepaald. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen basale kwaliteit en normatieve kwaliteit. De basale kwaliteit gaat uit van minimale bouwbesluitvereisten (BENG, gasloos). Als publieke opdrachtgever is de gemeente echter moreel verplicht om bij vastgoedontwikkeling het goede voorbeeld te geven ten aanzien van architectuur en duurzaamheid. Daarvoor schiet het basale kwaliteitsniveau tekort. In de praktijk is daarom meestal sprake van normatieve kwaliteit, die hogere kosten met zich meebrengt dan basale kwaliteit. Door in de begroting rekening te houden met een stijging van de kapitaallasten door vervangingsinvesteringen, kan structureel worden gewerkt aan het up-to-date houden van de voorzieningen. Op deze manier faciliteren de voorzieningen bijvoorbeeld kwalitatief hoogwaardig onderwijs en versterken ze de kansengelijkheid door de Huizen van de Wijk en bibliotheken. Daarnaast versterken de culturele instellingen de economische kracht van Rotterdam door verhoging van zijn attractiviteit.



### Overig bezit

Gelet op het programma van eisen dat met betrekking tot ICT-voorzieningen wordt gehanteerd (functionaliteit, gebruikersgemak, inzetbaarheid, betrouwbaarheid, levering en ondersteuning, prijs en levensduur, informatiebeveiliging en privacy) en het afbreukrisico indien niet aan deze eisen wordt voldaan, is er weinig ruimte voor versoering.

De uitstraling van de kantoorinrichting verschilt per type locatie afhankelijk van de functie. Uitvoeringslocaties (bijvoorbeeld: de kantoorruimten op de werven van Stadsbeheer) zijn doelmatig ingericht. De uitstraling van de vier grote kantoorlocaties (bijvoorbeeld: De Rotterdam) is anders. Alle locaties moeten voldoen aan de minimale eisen die zijn neergelegd in het Bouwbesluit, de Arboret en het (informatie)beveiligingsbeleid. De ruimte voor versoering is zeer beperkt.

## 4. Afschrijvingstermijnen en restwaarden

### Afschrijvingstermijnen

De bezittingen worden veelal afgeschreven conform de maximaal afschrijvingsduur die is vermeld in de Verordening financiën Rotterdam. We hebben beoordeeld hoe deze afschrijvingstermijnen zich verhouden tot die van de overige G3-gemeenten (zie tabel).

De onderlinge verschillen zijn beperkt. Dit lijkt erop te duiden dat de huidige afschrijvingstermijnen voldoende aansluiten bij de verwachte levensduur van de bezittingen. Sommige bezittingen gaan weliswaar (fors) langer mee dan hun afschrijvingsduur (bijvoorbeeld: stadhuis), maar ook zij moeten tussentijds worden gerenoveerd of gerestaureerd om hun levensduur te verlengen.

x jaren	Rotterdam	Amsterdam	Den Haag
Bruggen, tunnels, viaducten	50	50	30
Vastgoed (nieuwbouw)	40	40	40
Vastgoed (renovatie/restauratie)	20	25	25
Wegen	30	25	20
Bomen en groen	30	onbekend	onbekend
Kantoorinrichting en inventaris	10	10	10
ICT-systemen	5-10	5	5
ICT-voorzieningen en software	3-5	5	5

## Openbare ruimte

Bij het ramen van de afschrijvingslasten wordt gebruik gemaakt van een variëteit aan afschrijvingstermijnen. Deze variëteit is in de door de gemeenteraad vastgestelde afschrijvingstabel niet terug te vinden. Zo is in de afschrijvingstermijn sprake van de categorie 'groen', terwijl in de praktijk bijna 20 subcategorieën groen worden onderscheiden, die ieder een eigen afschrijvingsstermijn hebben.

Met de afschrijvingstabel heeft de gemeenteraad grenzen maximumtermijnen voor afschrijving van investeringsbedragen bepaald. De afschrijvingstermijn kan wel lager worden gekozen, maar niet hoger. Soms wordt de maximumtermijn als knellend ervaren, omdat hij niet goed past bij de verwachte technische levensduur. Dit geldt bijvoorbeeld voor civiele kunstwerken. Wij stellen voor om, in aanloop naar de Nota kapitaal-goederen 2023-2026, te verkennen of en hoe de financiële verordening in dit opzicht zou moeten worden aangepast. In deze opdracht zijn we, binnen de ruimte die de huidige afschrijvingstabel geeft, uitgegaan van afschrijvingsstermijnen die aansluiten bij de verwachte technische levensduur van het bezit.

## Vastgoed

Omwille van de eenvoud wordt vastgoed meestal op basis van één afschrijvingstermijn afgeschreven, in de wetenschap dat sommige componenten (met name installaties) een kortere levensduur hebben. De vervanging, renovatie of restauratie van deze componenten kan niet worden gedekt uit het beschikbare budget voor kapitaallasten en wordt veelal gedekt uit het beschikbare budget voor onderhoud. Het leidt hierdoor tot een gebrekkig inzicht in zowel de investeringsbehoefte als de

investeringsruimte. We stellen voor om de voor- en nadelen van deze werkwijze te onderzoeken. Afhankelijk van het onderzoeksresultaat kan worden voorgesteld om de componentenmethode voor te schrijven. De huidige Verordening financiën Rotterdam biedt de mogelijkheid tot toepassing van de componentenmethode, maar schrijft deze niet voor.

## Overig bezit

De afschrijvingstermijnen van ICT-systemen en –voorzieningen zijn gebaseerd op hun technische levensduur. De maximale afschrijvingstermijn voor kantoorinrichting (10 jaar) blijkt onvoldoende ruimte te bieden aan de praktijk. Kantoren die voor langere tijd worden ingericht, moeten op grond van de verordening nu in een relatief korte tijd worden afgeschreven. We stellen voor om bij de eerstvolgende wijziging van de verordening meer ruimte voor differentiatie te bieden.

## Effect van meer differentiatie in afschrijvingstermijnen

*Gelet op bovenstaande tekst wordt aanbevolen om onderzoek te laten doen naar meer differentiatie in afschrijvingstermijnen. Vooralsnog is aangenomen dat meer differentiatie per saldo niet zal leiden tot lagere lasten.*

## Financiële bijdragen van andere partijen

*Investerings worden regelmatig gedaan met behulp van financiële bijdragen van andere partijen. Conform de Verordening financiën Rotterdam wordt het netto-investeringsbedrag geactiveerd en afgeschreven. Deze werkwijze heeft tot gevolg dat de kapitaallasten kunstmatig laag uitvallen. Het budget voor kapitaallasten wordt hierop geënt en zal onvermijdelijk leiden tot een gebrek aan investeringsruimte voor toekomstige vervanging, renovatie of restauratie, tenzij ook dan weer financiële bijdragen van andere partijen worden verkregen. Het is belangrijk dat de budgethouder zich hiervan bewust is. Het bewustzijn kan wellicht worden bevorderd door niet langer het netto-investeringsbedrag, maar het bruto-investeringsbedrag te activeren en af te schrijven. We stellen voor om te onderzoeken of het mogelijk en wenselijk is om voortaan het bruto-investeringsbedrag te activeren.*

## Restwaarden

Alle in ogenschouw genomen bezittingen worden afgeschreven, uitgezonderd grond. De gemeente houdt bij het afschrijven van bezittingen, behoudens enkele uitzonderingen, nagenoeg geen rekening met restwaarden. Grondgebonden bezittingen (bijvoorbeeld: panden) worden tot de grondwaarde afgeschreven, waarbij de grondwaarde wordt bepaald door de historische aanschafprijs.

### Openbare ruimte

Wegen, groen en de meeste civiele kunstwerken zijn als object niet verhandelbaar en hebben als zodanig geen restwaarde. Losse elementen, zoals lichtmasten en speelelementen, kunnen een restwaarde hebben, maar die zal over het algemeen verwaarloosbaar zijn; ze worden meestal pas vervangen als ze aan het eind van hun technische levensduur zijn.

### Vastgoed

Vastgoed kan, afhankelijk van de kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden, na afloop van de levensduur een (flinke) restwaarde hebben. Dit leidt tot een stille reserve, die pas bij verkoop van het vastgoed wordt gerealiseerd. Het is mogelijk om een deel van die stille reserve eerder te incasseren, door bij de berekening van de kapitaallasten die uit vervanging, renovatie of restauratie voortvloeien, voortaan wel van restwaarden uit te gaan. De kapitaallasten zullen lager uitvallen, maar er zal ook het risico ontstaan dat restwaarden te hoog worden ingeschat. Om onrealistisch hoge restwaarden (tactisch gedrag) te voorkomen en de uitvoeringslast te beperken, zou het gemeentebestuur uniforme regels voor het bepalen van restwaarden kunnen bepalen. Maar ook dan wordt het

risico geïntroduceerd dat de restwaarde te hoog wordt bepaald en bij verkoop van een pand een verlies moet worden geboekt. Bovendien zullen bij sloop en bij vervanging van vastgoed de kosten stijgen, omdat de restwaarde van het te slopen object moet worden afgeboekt.

In de Verordening financiën Rotterdam is bepaald dat investeringen in gronden en terreinen worden geactiveerd, maar niet afgeschreven. Gronden en terreinen hebben een onbeperkte levensduur of vertonen nauwelijks waardeverlies, zodat afschrijving niet op zijn plaats is. Er wordt geen rekening gehouden met de reële kans dat gronden en terreinen in de loop der tijd in waarde toenemen. Zelfs niet met een nominale stijging van de waarde als gevolg van inflatie. Dit beschouwen wij als een zeer voorzichtige benadering van de werkelijkheid.



*Alles overwegende hebben we in de berekening van de benodigde budgetten voor kapitaallasten vooralsnog niet willen rekenen met restwaarden. We geven in overweging om in aanloop naar de eerstvolgende herberekening hier nader onderzoek naar te doen.*

### Overig bezit

ICT-systemen/-middelen en kantoorinrichting (inbouwpakketten en losse inventaris) hebben geen of een verwaarloosbare restwaarde. In de berekening van de benodigde budgetten voor kapitaallasten hebben we dan ook niet met restwaarden gerekend.

### Mogelijk effect van een meer circulaire werkwijze

*Een meer duurzame werkwijze, gericht op circulair gebruik van grondstoffen, maakt het aannemelijk om vaker te gaan werken met restwaarden. Het is echter de vraag of dit ook tot lagere kapitaallasten zal leiden, omdat hergebruik van grondstoffen veelal ook extra kosten met zich meebrengt. Circulair werken staat nog in de kinderschoenen. Voor nu hebben we aangenomen dat een circulaire werkwijze niet tot lagere kapitaallasten leidt. We stellen voor om in aanloop naar de eerstvolgende herberekening hier nader onderzoek naar te doen.*

# 5. Benodigd budget voor vervanging, renovatie en restauratie

## Uitgangspunten

### Algemeen

- Prijspeil 2021 (ex btw)
- De huidige omvang van het bezit, tenzij op basis van objectieve referentiewaarden een overmaat aan bezit kon worden vastgesteld (zie hoofdstuk 2)
- Actueel (omslag)rentepercentage (1,75%)
- Conform actuele wettelijke voorschriften voor toegankelijkheid en veiligheid
- Budgetten voor kapitaallasten voor vervanging, renovatie of restauratie worden gescheiden van die voor het verwerven van aanvullend bezit wegens groei van de stad
- Afschrijvingsduur conform maximale waarden in de door de raad vastgestelde afschrijvingstabel.
- Geen restwaarden
- Inclusief bouwrente

### Openbare ruimte

- Horizon van 50 jaar
- Lineaire afschrijving
- Normprijzen conform Rijkwaterstaat, provincie Zuid-Holland en landelijke standaarden (CROW, DNR, SSK)

De normprijzen zijn gebaseerd op actuele grondwaarden. Conform de huidige regelgeving stijgt de grondwaarde echter niet. Bij vervanging op de huidige locatie leidt dit tot een zekere overmaat aan budget voor kapitaallasten.

De normprijzen omvatten echter geen sloopkosten. Bij vervanging op de huidige locatie zullen deze er wel zijn. Dit leidt tot een zekere ondermaat aan budget voor kapitaallasten. We hebben aangenomen dat de over- en ondermaat elkaar compenseren.

### Vastgoed

- Horizon van 40 jaar
- Annuitaire afschrijving
- Normprijzen op basis van een gemiddelde kwaliteit (Bremen bouwadviseurs, 8 december 2020)
- BENG (voor vervangende nieuwbouw)
- Inclusief gebouwgebonden afbouw (passend bij de afspraken die hierover met de huurders zijn gemaakt)
- Exclusief inventaris/inbouw
- Exclusief sloopkosten
- Inclusief de rentelasten die worden toegerekend aan het in bezit hebben van de grond, berekend over de huidige grondwaarde
- Het totale aantal m<sup>2</sup> oppervlak dat passend wordt geacht, zonder een kunstmatig onderscheid te maken tussen het aantal m<sup>2</sup> dat wordt gehuurd en het aantal m<sup>2</sup> dat in gemeentelijk eigendom is.
- Bijdragen van onderwijsinstellingen van €100,-/m<sup>2</sup> bij nieuwbouw.
- Er is geen rekening gehouden met de opstallen die eigendom zijn van speeltuinverenigingen en sportverenigingen.
- Businesscase Anders Werken van CHV is budgetneutraal opgenomen.

### Overig bezit

- Horizon van 10 jaar
- Lineaire afschrijving
- Normprijzen
- De vervangingsinvesteringen, renovaties en restauraties, zoals vastgelegd in het IHP CHV.

## Benodigd budget (modelmatig berekend)

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten is voor alle in ogenschouw genomen bezit berekend hoeveel het zou kosten om het te vervangen, renoveren of restaureren. De kostenramingen zijn vertaald naar een benodigd budget voor kapitaallasten. Zie tabel.

	Benodigd budget (x 1 mln)
Openbare ruimte	152,0 te bereiken in ca. 30 jaar
Vastgoed	230,8 te bereiken in ca. 40 jaar
Overig bezit	31,5 te bereiken in ca. 3 jaar
Totaal	414,3

# 6. Beschikbaar budget voor vervanging, renovatie en restauratie

## Uitgangspunten

### Algemeen

- Het beschikbare budget is bepaald op basis van een inventarisatie van de structureel beschikbare budgetten voor kapitaallasten.
- De budgetten voor kapitaallasten die worden gedekt uit een bestemmingsreserve, zoals het IFR, zijn buiten beschouwing gelaten.
- De budgetten voor kapitaallasten die na einde van de afschrijvingstermijn vrijvallen wegens het (nog) niet vervangen, renoveren of restaureren van bezit, worden niettemin tot het beschikbare budget voor kapitaallasten gerekend.

### Openbare ruimte

- Bij het bepalen van het beschikbare budget is ook rekening gehouden met de inkomsten uit bestemmingsheffingen (rioolheffing, afvalstoffenheffing), parkeerbelasting en leges.

- Bij invoering van de wettelijke plicht om investeringen in activa met een maatschappelijk nut te activeren en af te schrijven (2018), zijn de budgetten waaruit tot dat moment een deel van de vervangingsinvesteringen, renovaties en restauraties werd bekostigd, afgeroomd.

### Vastgoed

Bij de berekening van het benodigd budget is uitgegaan van het totale aantal m<sup>2</sup> oppervlak dat passend wordt geacht, zonder een kunstmatig onderscheid te maken tussen het aantal m<sup>2</sup> dat wordt gehuurd en het aantal m<sup>2</sup> dat in gemeentelijk eigendom is. Met het oog hierop is bij de berekening van het beschikbare budget gerekend met zowel de budgetten voor kapitaallasten van objecten die gemeentelijk eigendom zijn, als de budgetten voor huurlasten van objecten die worden gehuurd.

### Overig bezit

Bij het bepalen van het beschikbare budget voor kantoorinrichting is ook rekening gehouden met het feit dat vervangingsinvesteringen nu ook nog deels worden gedekt uit de structurele budgetten voor huurdersonderhoud en projecten.

## Beschikbaar budget

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten is het structureel beschikbare budget voor kapitaallasten berekend. Zie tabel.

	Beschikbaar budget (x 1 mln)
Openbare ruimte	40,0
Vastgoed	100,4
Overig bezit	30,0
Totaal	170,4

# 7. Het op peil brengen van de budgetten voor kapitaallasten

## Uitgangspunten

- Om de budgetten voor kapitaallasten op peil te brengen, wordt het verschil tussen de benodigde en de beschikbare budgetten geleidelijk aan de begroting toegevoegd.
- Het tempo waarin dit gebeurt, wordt bepaald op basis van de afschrijvingstermijnen van de categorieën bezittingen waarop de toevoeging betrekking heeft.
- De toevoeging vindt lineair plaats, met uitzondering van de eerstkomende jaren. De uitzondering is gebaseerd op het feit dat de kapitaallasten van investeringen pas na afronding van de investeringen ontstaan. We nemen aan dat de kapitaallasten volgens onderstaand ritme ontstaan:

Investeringsjaar = jaar t	t+1	t+2	t+3	t+4
	10%	30%	30%	30%

## Budgettaire gevolgen

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten, zijn de budgettaire gevolgen berekend en in onderstaande tabel in beeld gebracht. In groen zijn de bedragen weergegeven, waarmee de begroting structureel zou moeten worden opgehoogd.

2022	2023	2024	2025	Σ	2026	2027	2028	2029	2030	
0,7	3,7	9,0	16,4	29,9	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	VJN 2021
					7,3	7,3	7,3	7,3	7,3	VJN 2022
						7,1	7,1	7,1	7,1	VJN 2023
							7,0	7,0	7,0	VJN 2024
								7,0	7,0	VJN 2025
									7,0	VJN 2026

Uit de tabel kan worden opgemaakt dat de begrotingsclaim voor de periode 2022 -2025, die aan het zittende college wordt voorgelegd, cumulatief optelt tot ca. 30 mln. Aan volgende colleges zal jaarlijks worden gevraagd om de begroting voor het laatste jaar van de meerjarenraming structureel op te hogen met een bedrag dat langzaam oploopt van ruim 7 mln naar ca. 9 mln. Vanaf 2052 zal dit bedrag afnemen tot ca. 5,4 mln. In 2064 zullen de budgetten op peil zijn gebracht; de inhaalslag zal dan zijn voltooid.

#### Historisch perspectief

Er is een scan gemaakt van de begrotingsclaims die in de periode 2011-2020 ten behoeve van vervangingsinvesteringen, renovaties en restauraties zijn gehonoreerd. Zie bijlage 2.

De afgelopen jaren is er voor dit type investeringen gemiddeld ruim 6 mln beschikbaar gesteld. Op grond van deze bestuursopdracht wordt voorgesteld om, na een korte aanloop, de begroting jaarlijks met ruim 7 mln op te hogen (excl. indexering).

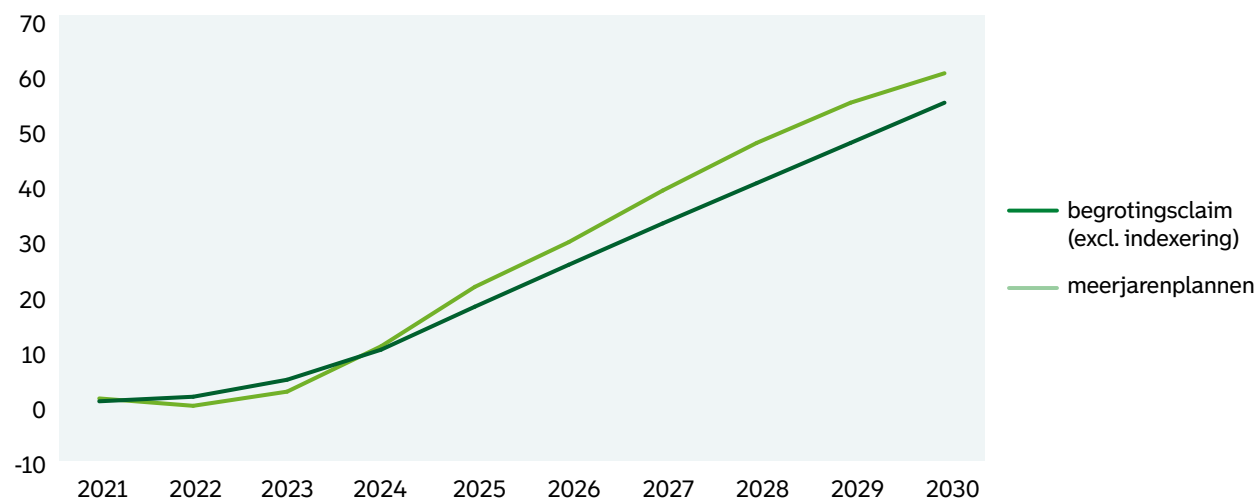
De budgetophoging die nu structureel wordt voorgesteld staat dus in een redelijke verhouding tot de budgetophogingen die de afgelopen jaren ad-hoc hebben plaatsgevonden.

#### Confrontatie met meerjarenplannen

Om te kunnen beoordelen of de budgetten voor kapitaallasten na aanvulling afdoende ruimte bieden voor het tijdig vervangen, renoveren of restaureren van het in ogenschouw genomen bezit, is een vergelijking gemaakt met aanvullende budgetten die nodig zijn voor het realiseren van de actuele meerjarenplannen. Beide berekeningen zijn gebaseerd op het huidige prijspeil (2021), zonder rekening te houden met de noodzaak tot indexering. Zie de hieronder afgebeelde grafiek.

Uit de grafiek kan worden opgemaakt dat beide berekeningen elkaar niet veel ontlopen. De planmatige berekening lijkt te schommelen rondom de modelmatige berekening. Het aanvullend beschikbaar te stellen budget sluit redelijk goed aan bij de meerjarenplannen.

Vergelijking met actuele meerjarenplannen





## Meerjarenplanning openbare ruimte

De openbare ruimte omvat meerdere categorieën 'assets'. Per categorie zal een assetmanagementplan worden opgesteld. Hierin zal de investeringsbehoefte voor de eerstkomende 10 jaar in beeld worden gebracht. Verwacht wordt dat de assetmanagementplannen uiterlijk in 2022 gereed zullen zijn.

Er is wel een berekening gemaakt van de mate waarin de budgetten voor kapitaallasten in de periode 2023-2026 zouden moeten worden opgehoogd. Gemiddeld gaat het om een jaarlijkse ophoging met structureel 4,65 mln. Dat is iets hoger dan de 3,7 mln die op basis van de modelmatige berekening aan de begroting zou worden toegevoegd. Het daadwerkelijk benodigde investeringsbedrag zal worden berekend in en vastgesteld met de Nota Kapitaalgoederen 2023-2026.

## Meerjarenplanning vastgoed (IHP's)

De vastgoedportefeuille omvat meerdere deelportefeuilles. Per deelportefeuille is een integraal huisvestingsplan (IHP) opgesteld. De IHP's omvatten de investeringsplannen voor de periode 2021-2030. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen uitbreidingsinvesteringen en vervangingsinvesteringen, renovaties en restauraties.

Op basis van de plannen tot vervanging, renovatie of restauratie zijn kostenramingen opgesteld. De benodigde budgetten voor kapitaallasten zijn hiervan afgeleid en vervolgens geconfronteerd met de beschikbare budgetten. Hierbij is gerekend met de normprijzen, die ook in de modelmatige berekeningen zijn gehanteerd.



## Meerjarenplanning overig bezit

Jaarlijks wordt voor ICT een meerjareninvesteringsplan (MJIP) opgesteld. Hierin wordt de behoefte aan vervangingsinvesteringen voor de eerstkomende 5 jaar in beeld gebracht. Op grond hiervan is vastgesteld dat er voor deze categorie bezittingen geen budgettair knelpunt is. Met het oog hierop zijn de ICT-systemen en -voorzieningen uiteindelijk niet betrokken in de modelmatige berekening van de mate waarin de budgetten voor kapitaallasten moeten worden opgehoogd.

Op basis van het integrale huisvestingsplan voor concernhuisvesting (IHP CHV) is voor de kantoorinrichting de investeringsbehoefte voor de eerstkomende 10 jaar geraamd en afgezet tegen het beschikbare budget. Hieruit volgt dat de begroting met ingang van 2024 met structureel 1,5 mln zal moeten worden opgehoogd, om de kapitaallasten te kunnen opvangen.

## 8. Het op peil houden van de budgetten voor kapitaallasten

### Te hanteren index

Voorgesteld wordt om de indexering van de budgetten voor kapitaallasten te baseren op de bestaande Index voor bruto overheidsinvesteringen (iboi). Het 'mandje' aan investeringen dat aan deze index ten grondslag ligt, omvat vastgoed, infrastructuur en software en past daarmee goed bij de samenstelling van het gemeentelijke bezit.

### Wijze van indexeren

Voorgesteld wordt om de budgetten voor kapitaallasten te indexeren op een wijze die overeenkomt met de wijze waarop nu al diverse budgetten worden geïndexeerd: op basis van nacalculatie. Dit wil zeggen dat de index die in jaar t-1 wordt begroot, in de jaren t en t+1, indien nodig, wordt gecorrigeerd.

### Grondslag voor indexeren

We stellen voor om de indexering te berekenen over alle budgetten voor kapitaallasten, met uitzondering van de budgetten die al op een andere wijze voor inflatie worden gecompenseerd. Denk aan de budgetten die betrekking hebben op commercieel vastgoed, de bezittingen van SB Vervoer en Materieel en de bezittingen die worden gedekt uit rioolheffing, afvalstoffenheffing of leges.

Betrek ook niet de budgetten voor kapitaallasten die betrekking hebben op bezittingen die niet worden vervangen, gerenoveerd of gerestaureerd. Denk aan de budgetten die betrekking hebben op financiële activa of af te stoten vastgoed.

Onderzoek heeft geleerd dat het indexeren van de budgetten voor kapitaallasten gedurende de periode waarin deze budgetten op peil worden gebracht, tot een overmaat aan budget zou leiden. We stellen voor om hiermee rekening te houden.

## Budgettaire gevolgen

In de Novemberraming heeft het CPB de volgende prognose voor de iboi afgegeven:

	2022	2023	2024	2025
Iboi	1,5%	1,3%	1,3%	1,3%

Door vermenigvuldiging van deze inflatiecijfers met de hierboven beschreven grondslag voor indexeren, is berekend dat in de periode 2022-2025 de volgende bedragen beschikbaar zouden moeten worden gesteld, om de budgetten voor kapitaallasten op peil te houden:

2022	2023	2024	2025	Σ	2026	2027	2028	2029	2030	
0,0	0,0	0,1	0,2	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	VJN 2021
					0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	VJN 2022
						0,2	0,2	0,2	0,2	VJN 2023
							0,3	0,3	0,3	VJN 2024
								0,5	0,5	VJN 2025
									0,6	VJN 2026

Spelregels inzake vrijval van budget voor kapitaallasten

We stellen voor om budget voor kapitaallasten dat tijdelijk niet nodig is om kapitaallasten op te vangen en daarmee 'vrijvalt', voortaan op afzonderlijke budgetrekeningen te laten storten.

Meer specifiek wordt hier bedoeld op de vrijval als gevolg van het niet of niet direct vervangen, renoveren of restaureren van bezit (dus: na afloop van de afschrijvings-termijn) of als gevolg van lineaire afschrijving van bezit (waarbij de rentelasten gestaag dalen). Op deze wijze houden we zicht op het vrijgefallen budget, dat als dek-kingsbron voor toekomstige kapitaallasten moet fungeren.

We stellen voor om als uitgangspunt te nemen dat vrijvallend budget voor kapitaallasten beschikbaar blijft als dek-kingsbron voor vervanging, renovatie of restauratie. Er moet worden voorkomen dat vrijvallend

budget structureel voor andere doeleinden worden ingezet, waardoor de dek-kingsmiddelen voor ver-vanging, renovatie en restauratie geleidelijk weglekken. Tenzij wordt besloten om het bezit af te stoten.

Bij het opstellen van de businesscase AndersWerken is besloten dat de besparingen die uit de beoogde wijze van werken voortvloeien, waaronder vrijvallend budget voor kapitaallasten, tot 2025 ter dekking dienen van de extra lasten die in dit kader worden gemaakt. Vanaf 2025 zal deze vrijval ten gunste van de algemene middelen worden gebracht.

In het kader van de Bestuursopdracht Vastgoed is besloten dat budget voor kapitaallasten dat als gevolg van een meer strategische sturing op vastgoed vrijvalt, ter dekking dient van de extra (personele) lasten die hiertoe gemaakt worden.

## 9. Totale begrotingsclaim

Tellen we de budgettaire gevolgen van het op peil brengen en het op peil houden van de budgetten bij elkaar op, dan levert dit het volgende beeld op:

2022	2023	2024	2025	Σ	2026	2027	2028	2029	2030	
0,8	3,8	9,1	16,6	30,2	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6	VJN 2021
					7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	VJN 2022
						7,3	7,3	7,3	7,3	VJN 2023
							7,3	7,3	7,3	VJN 2024
								7,5	7,5	VJN 2025
									7,6	VJN 2026

## 10. Wijze waarop het aanvullende budget beschikbaar wordt gesteld

Om te voorkomen dat het op peil brengen en houden van de budgetten voor kapitaallasten bij afzonderlijke budgethouders tot een tijdelijke overmaat of ondermaat aan budget leidt, stellen we voor om het aanvullende budget te storten in een deelreserve binnen de Rotterdamse Investeringsmotor en pas aan de budgethouder beschikbaar te stellen zodra de gemeenteraad tot vervanging,

renovatie of restauratie heeft besloten. De toewijzing van aanvullend budget voor kapitaallasten kan in belangrijke mate worden geautomatiseerd, door gebruik te maken van de gegevens in de project- en activa-administratie. De werkwijze zal de komende tijd meer in detail worden uitgewerkt.

# 11. Voorstel tot evaluatie en periodieke herberekening

Voorgesteld wordt om de berekeningen tenminste vierjaarlijks te herijken. Ook wordt voorgesteld om de stand en het verloop van de deelreserve binnen de Rotterdamse Investeringsmotor, via welke het aanvullende budget voor vervangingsinvesteringen, renovaties en restauraties beschikbaar wordt gesteld, goed te laten monitoren.

## 12. Tot slot

Voorgesteld wordt om de beleidsuitgangspunten en -regels te verankeren in de Beleidsnota Investerings Rotterdam en de aangepast beleidsnota te laten vaststellen door de gemeenteraad. Het nieuwe beleid tot borging van de investeringsruimte voor vervangingsinvesteringen, renovaties en restauraties wordt daarmee ook kaderstellend beleid voor toekomstige colleges.

De gemeente Rotterdam zal ook in de toekomst dankbaar gebruik willen maken van eenmalige financiële bijdragen van andere partijen aan investeringen, die leiden tot gemeentelijk bezit dat op termijn moet worden vervangen, gerenoveerd of gerestaureerd. Omdat eenmalige financiële bijdragen alleen dekking bieden voor de initiële investering, maar niet voor de vervanging, renovatie of restauratie van het daarmee verworven bezit, impliceert het aannemen van financiële bijdragen dat de gemeente zich maximaal moet inspannen om te zijner tijd bij vervanging, renovatie of restauratie opnieuw financiële bijdragen van andere partijen te vergaren.

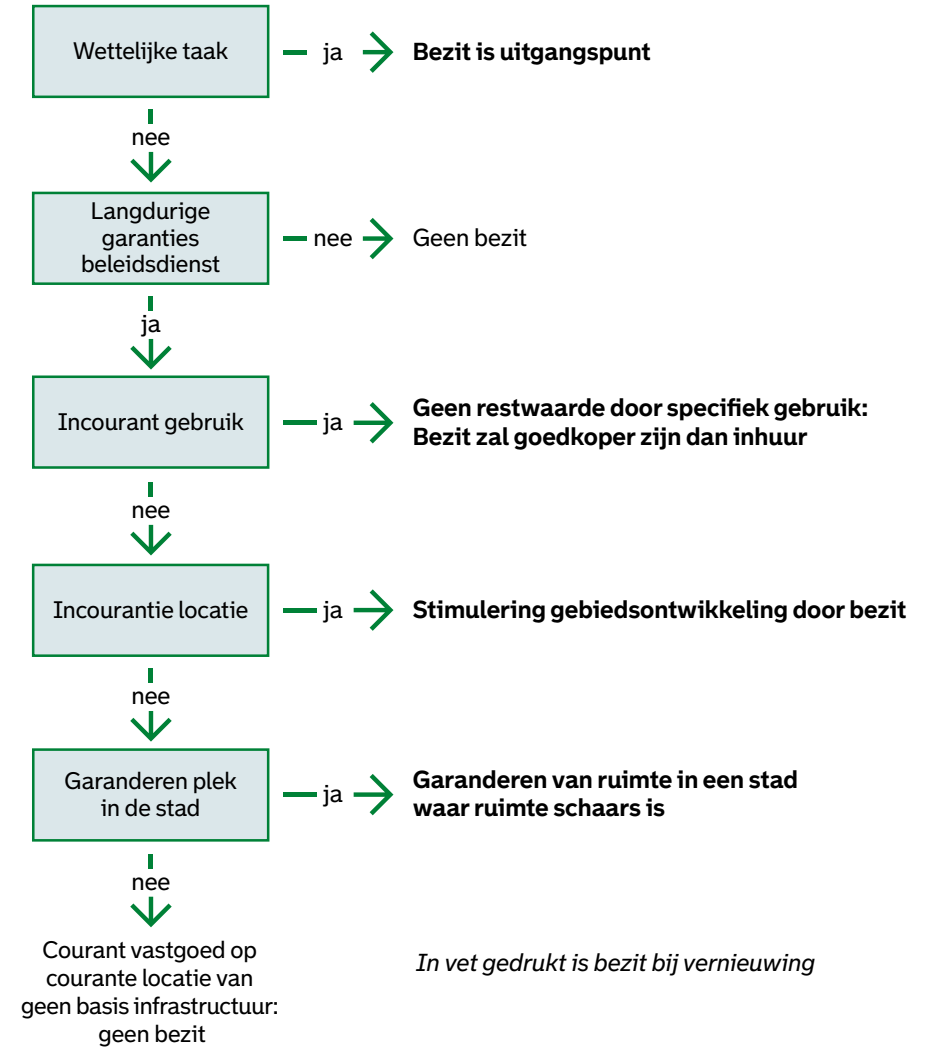
### Frictie- en voorbereidingskosten

*Met het structureel borgen van investeringsruimte voor vervanging, renovatie of restauratie van gemeentelijk bezit, is nog niet geborgd dat de gemeente of de door de gemeente gesubsidieerde instellingen over voldoende dekkingsmiddelen beschikken om een vervangend, gerenoveerd of gerestaureerd pand te betrekken. Denk aan verhuis- en inrichtingskosten en overige frictiekosten. Ook is niet geborgd dat de gemeente over voldoende dekkingsmiddelen beschikt om niet activeerbare voorbereidingskosten op te vangen. Beiden vallen buiten het bestek van deze bestuursopdracht. Het is te overwegen om hier alsnog onderzoek naar te laten doen.*

# Bijlage 1

Beslisboom 'vastgoed huren of in eigendom nemen?'

## Definitie Basis Gebouwen Structuur



## Bijlage 2

Gehonoreerde begrotingsclaims voor vervanging, renovatie of restauratie van bezit 2011-2020

Spoor	Omschrijving	budget voor kapitaallasten										bron
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Openbare ruimte	Vervangingsinvesteringen bruggen en tunnels			1,68	2,54	2,76	2,76	2,76	2,76	2,76	2,76	Kaderbrief 2011
Openbare ruimte	Vervanging deelgemeentelijke objecten			2,00	4,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	Kaderbrief 2011
Vastgoed	Onderwijshuisvesting	4,90	1,50	0,00	1,90	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	Kaderbrief 2011
Openbare ruimte	Beheer en onderhoud buitenruimte		2,28	2,43	2,43	2,43	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	Kaderbrief 2012
Vastgoed	Onderwijshuisvesting (MO)						4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	Kaderbrief 2012
Vastgoed	Onderwijshuisvesting			1,93	2,30	0,10	1,07	1,19	1,19	1,19	1,19	Kaderbrief 2013
Openbare ruimte	Extra lasten a.g.v. renovatie Maastunnel (voorbereidingskosten)						8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	Kaderbrief 2014
Vastgoed	Onderwijshuisvesting									2,40	2,40	Kaderbrief 2014
Openbare ruimte	Nota onderhoud kapitaalgoederen 2015-2018						2,35	2,35	2,35	2,35	2,35	Kaderbrief 2015
Vastgoed	Monumenten						0,50	0,25	0,25	0,25	0,25	Kaderbrief 2015
Vastgoed	Hart van Zuid						0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	Kaderbrief 2016
Vastgoed	Motie: sportvoorzieningen 'basis op orde (incl Heijplaat)							4,00	4,00	4,00	2,00	Kaderbrief 2016
Vastgoed	Motie: zwembaden HvH en Pernis*							0,45	0,35	0,35	0,35	Kaderbrief 2016
Vastgoed	Motie: kwaliteitsslag sportvoorzieningen*							2,00	2,00	2,00	2,00	Kaderbrief 2016
Openbare ruimte	Motie: Vergroening Museumpark							2,50	1,50			Kaderbrief 2016

## Bijlage 2-II

Spoor	Omschrijving	budget voor kapitaallasten										bron
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Openbare ruimte	Kralingsebos								1,70			Kaderbrief 2016
Vastgoed	Renovatie gymsasium op Zuid								3,50			Kaderbrief 2016
Vastgoed	Onderwijshuisvesting (extra investeringen)										0,35	Kaderbrief 2017
Openbare ruimte	Inhaalslag Nota Kapitaalgoederen (incl gebruik maken van circulaire producten)									10,00	10,00	Coalitieakkoord 2018-2022
Vastgoed	Museum Boijmans-Van Beuningen (SO-deel)									2,13	6,65	Voorjaarsnota 2019
Vastgoed	Museum Boijmans-Van Beuningen (MO-deel)									2,23	0,80	Voorjaarsnota 2019
Vastgoed	Vervanging sportaccommodaties											Voorjaarsnota 2019
Openbare ruimte	Buitenruimte Alexandrium									1,60	2,40	Voorjaarsnota 2019
Openbare ruimte	Kapitaallasten a.g.v. activering investeringen met maatschappelijk nut									1,30	2,00	Voorjaarsnota 2019
	Feitelijke ophoging (cumulatief)	4,90	3,78	4,18	8,57	14,79	31,59	40,41	44,51	57,48	60,41	
	feitelijke ophoging (cumulatief, prijspeil 2021)	5,7	4,3	4,7	9,5	16,2	34,0	42,9	46,5	59,2	61,3	
	modelmatige ophoging (cumulatief, prijspeil 2021)	7,5	15,0	22,5	30,0	37,5	45,0	52,5	60,0	67,5	75,0	