

Financiële experts Bouwstenen voor Sociaal

13 maart 2026



Gemeente
Rotterdam

Inleiding

Het realiseren en exploiteren van maatschappelijk vastgoed is een enorme puzzel, vooral als het gebouw voor meerdere functies moet worden gebruikt. De regels en de bekostiging is sectoraal ingericht en dat werkt belemmerend en ingewikkeld (ondoelmatig).

Ineke Burki heeft dit onderwerp op de agenda gezet en is benieuwd hoe andere gemeenten dit oplossen.

Rotterdam: goed op weg met de dekking van de investeringen

Eigen investerend vermogen

Extern investerend vermogen

| | | | | | |
|--------------|---|----------------------------|---------------------------|--------|------------------------------------|
| | Specifieke investeringsruimte | | | | |
| | RIO | ASH | leges | grex | huuropbrengst commercieel vastgoed |
| | Bijzondere investeringsruimte voor de groei en modernisering van de stad | | | | |
| | Extra investeringsruimte voor uitbreiding of programmatische kwaliteitsverhoging wegens verkoop van bezit | | | | |
| 420 mln p/b | verkoopopbrengst Eneco | | opbrengst afkoop erfpacht | | 184 mln |
| | Reguliere investeringsruimte voor de groei en modernisering van de stad | | | | |
| 115 mln p/j | Investeringsruimte voor uitbreiding of programmatische kwaliteitsverhoging van bezit | | | | |
| 10 mln p/j | GO-fonds | Overige investeringsruimte | | | 105 mln p/j |
| | Basis op orde | | | | |
| >200 mln p/j | Investeringsruimte voor vervanging, renovatie of restauratie van huidig bezit | | | | |
| | maatschappelijk vastgoed | | openbare ruimte | overig | |



Maar in de exploitatie met meerdere gebruikers nog op zoek naar oplossingen

Steeds vaker meerdere gebruikers en functies voor objecten (schaarste en efficiëntie)

Ook meer en meer behoefte aan gemeenschapsgebouw, wordt ook veel genoemd in de verkiezingsprogramma's.

Vraag is om dit flexibel in te richten, gericht op vraag en wensen van de buurt

Maar:

- De bekostiging is sectoraal ingericht met eigen regels
- Ook regels en eigendomsconstructie voor met name onderwijs werkt hier niet aan mee
- Leidt tot vragen als wie is de hoofdhuurder en wie is er verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud.
- Administratieve puzzel om dit door te belasten

Vragen aan jullie!

Hoofdvraag:

Hebben jullie goede voorbeelden van exploitatiemodellen voor meerdere gebruikers? Waar lopen jullie tegenaan?

Side vraag:

Richt deze expertgroep zich specifiek (slechts) op vertaling van investering in huur of gaat het ook over exploitatie van voorzieningen (in samenwerking met beleidsvelden).

Huidige modellen in Rotterdam bij meerdere gebruikers

- Hoofdhuurder met onderhuur/medegebruik
- SKAR
- Sportbedrijf



Uitdagingen

- Beheer, onderhoud, VVE
- Medegebruik op scholen
- Hoe worden kosten verdeeld

Andere modellen?

Andere experts groepen?



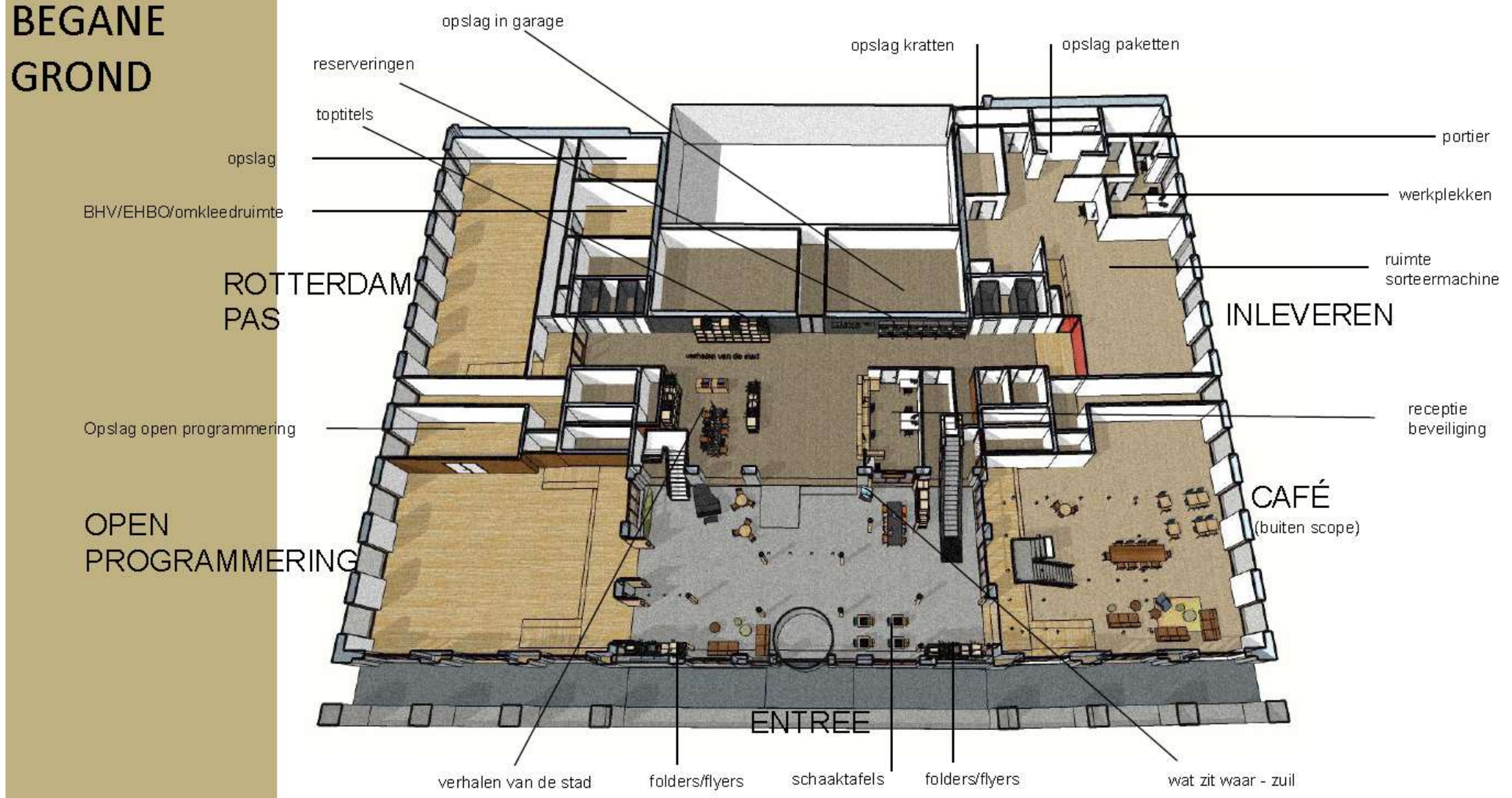
Gemeente Rotterdam

Tijdelijke Huisvesting Centrale Bibliotheek



Funcities op de begane grond

BEGANE GROND



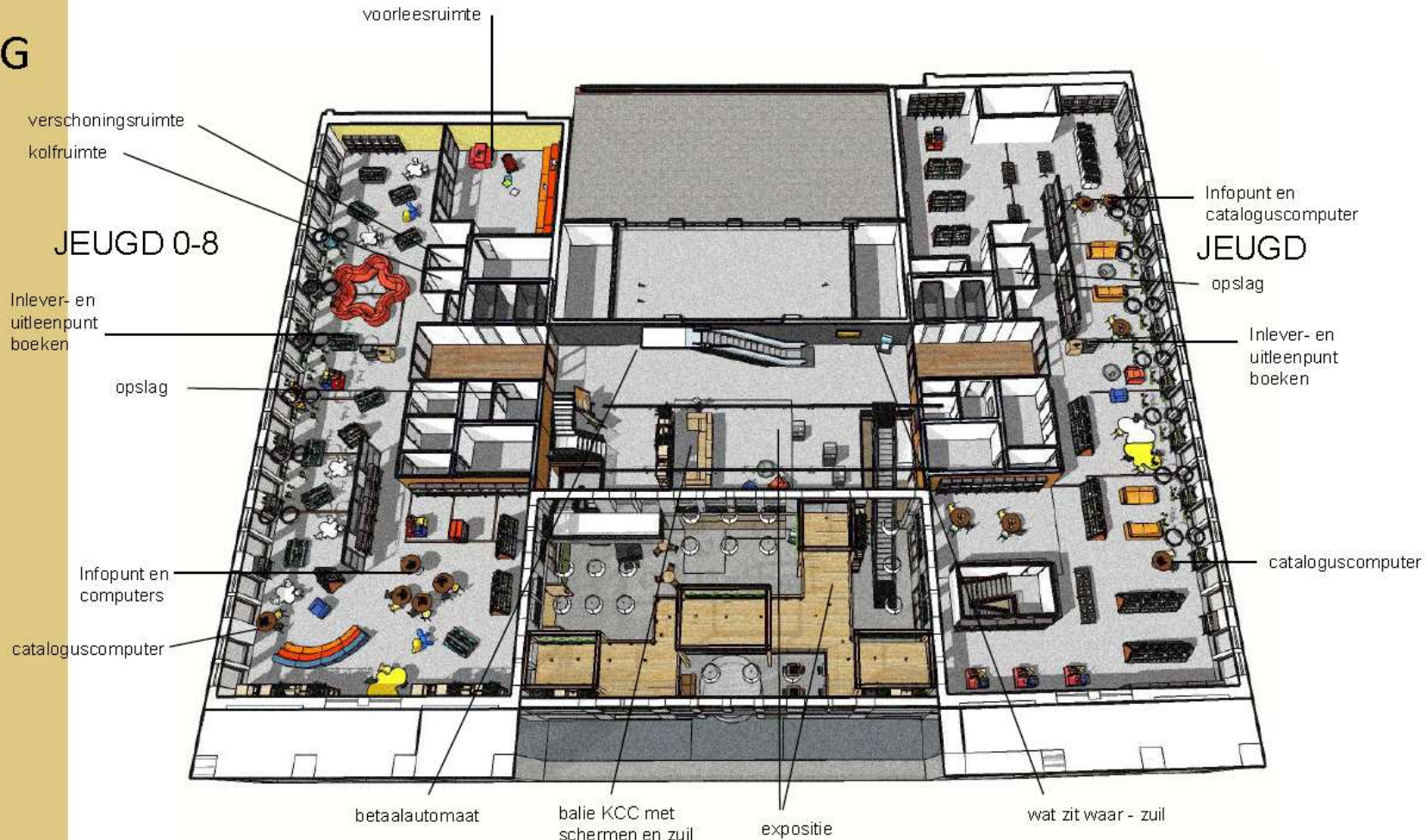
Interieur entree



Naast de roltrap is er een vaste trap naar de 1^e en 2^e verdieping. Hiervoor wordt deels de trap gebruikt uit de vleugel van de Binnenrotte.

Interieur eerste verdieping jeugd

EERSTE VERDIEPING



Voor alle verdiepingen is een indeling gemaakt

Financieel

Pand is al eigendom gemeente, de investering is gedaan om het pand geschikt te maken voor THV bibliotheek

Door tijdelijkheid is dit als volgt opgebouwd

- Deel korte termijn investering -> specifieke aanpassingen voor de bibliotheek -> afschrijftermijn 3 jaar
- Deel lange termijn investering -> voegt waarde toe aan object -> afschrijftermijn gelijk aan resterende afschrijftermijn gebouw

Dit leidt tot een nieuwe KDH, voor de komende 3 jaar hoog, daarna lager

Na oplevering nieuwe bibliotheek wordt het pand of weer in gebruik genomen voor concernhuisvesting of op de verkooplijst geplaatst.

Financieel

Lange termijn aanpassingen (26 jaar) 5.5 mln

- Vergroten van de entree, met de bijbehorende constructie, installaties en afwerking
- Het aanbrengen van roltrappen om de eerste twee verdieping voor betere verdeling van de bezoekers
- Wijzigen van de vluchtwegen op de begane grond en vluchtportalen voor een hogere bezetting op de verdiepingvloeren

Korte termijn aanpassingen (3 jaar huurperiode bibliotheek) 4 mln.

- Wijzigen indeling van de verdiepingvloeren en de bijbehorende installatie
- aanpassingen
- Interieurafwerking (vloer, wand en plafond), uitgangspunt is zo veel mogelijk hergebruik
- Los en vaste inrichting, uitgangspunt is zo veel mogelijk hergebruik
- Eventuele overige wijzigen op verzoek van de bibliotheek
- Aanpassingen ten behoeve van een interne tijdelijke fietsenstalling

Aandachtspunten financieel

- Leegstand tot aan start verbouwing: wie draagt deze kosten
- Terugbrengen in oude staat
- Verhuur partnerruimtes