

BIJLAGERAPPORT

**Opdrachtgever
& bedrijfsmentor:**

Mevr. A. Boiten
Assetmanager Maatschappelijk Vastgoed
Gemeente Rotterdam

Hogeschoolmentor:

Hogeschool Rotterdam
Opleidingen Vastgoed & Makelaardij

Mvr. E. van Vugt
Instituut voor de Gebouwde Omgeving

Auteurs:

W. Chahim
Studentnummer: 0820969

Rotterdam, januari 2016

Inhoudsopgave

Bijlage 1. Vastgoedportefeuille.....	4
1.1 Vastgoedportefeuille Rotterdam Zuid.....	4
1.1.1 Deelgebied Charlois.....	4
1.1.2 Deelgebied Feijenoord.....	5
1.1.3 Deelgebied Hoogvliet.....	5
1.1.4 Deelgebied IJsselmonde.....	6
1.1.5 Deelgebied Pernis.....	6
1.1.6 Deelgebied Rozenburg.....	7
Bijlage 2 Leegstand, huidige en toekomstige oorzaken	7
2.1 Inleiding.....	7
2.2 Leegstand.....	7
2.3 Vormen van leegstand.....	8
2.4 Oorzaken leegstand in Nederland.....	9
2.5 Oorzaken leegstand kernportefeuille gemeente Rotterdam	10
2.5.1 Factoren van leegstand kernportefeuille gemeente Rotterdam	10
2.5.2 Toekomstige oorzaken kernportefeuille gemeente Rotterdam	11
2.6 vastgoedbeleid gemeente Rotterdam	12
2.6.1 Leegstand erkennen in de structuurvisie	12
2.6.2 Goed basisregistratiesysteem en bereikbaar loket	13
2.7 Overzicht maatschappelijk vastgoed Rotterdam Zuid	13
2.8 Maatschappelijk Vastgoed Financieel overzicht Rotterdam-Zuid.....	14
2.8.1 Berekening vierkante meter prijs.....	14
2.7.2 Berekening derving inkomsten door leegstand.....	15
Bijlage 3 Succesvolle beleidsaanpak gemeentes volgens IPD Benchmark	31
3.1 Inleiding.....	31
3.2 IPD Benchmark.....	31
3.2.1 IPD Benchmark meting 2014	31
Bijlage 4 Overige instrumenten aanpak leegstand van Vereniging van Nederlandse Gemeenten.....	32
Bijlage 5 Vastgoedmarkt	33
5.1 Vastgoedmarkt 2014.....	33
Bijlage 6. Omgevings- en objectanalyse Asterlo 10	35
6.1 Omgevingsanalyse Asterlo 10	35
6.2 Objectanalyse Asterlo 10	36
6.1 Omgevingsanalyse	36
6.2 Objectanalyse.....	37
Bijlage 7. Het Beslismodel	38

Bijlage 8. Score Quikscan Zwartezwaansweg 38.....	39
Bijlage 9 Financiële analyse Zwartezwaansweg 38	40
9.1 <i>Transformatie Kosten</i>	40
9.2 <i>Huuropbrengsten</i>	40
9.3 <i>Verkoopbedrag</i>	41
<i>Sloopkosten</i>	41
Bijlage 10 interviews	42
10.1 <i>Interview met dhr. Caree, mede oprichter van “kleinhandel”</i>	42
10.2 <i>Interview met mevr. Wigger, sales manager van Camelot</i>	43
10.3 <i>Interview met mevr. Pronk, adviseur Duurzaamheid Royal HaskoningDHV</i>	44
Bijlage 11 Gebouwomschrijving Asterlo 10	46
Bijlage 12 NEN 2767 Conditie meting OBR Asterlo 10	47
<i>bronnenlijst</i>	80

Bijlage 1. Vastgoedportefeuille

1.1 Vastgoedportefeuille Rotterdam Zuid

Eerder in het hoofdstuk is aangegeven dat na een reorganisatie de sector vastgoed zich nu gebiedsgericht opstelt, voor de reorganisatie was de sector productgericht. Rotterdam in onderverdeeld in 14 gebieden onderverdeeld in Noord binnen de ring, Noord buiten de ring en Zuid, zie figuur 1.



Figuur 1 deelgebieden Rotterdam

Dit onderzoek richt zich op de gebieden die deel uitmaken van de portefeuille Rotterdam-Zuid. Van de 14 gebieden behoren er een zestal tot deze portefeuille, namelijk: Charlois, Feijenoord, Hoogvliet, IJsselmonde, Pernis en Rozenburg. Hieronder wordt per deelgebied behorende tot Rotterdam-Zuid nagegaan wat er aan vastgoed te vinden is. Daarna zal het aandeel van vastgoed in bezit van de gemeente, behorende tot de kernportefeuille in kaart worden gebracht.

1.1.1 Deelgebied Charlois

In de bevolkingsprognose van Rotterdam (2013-2030) staat aangegeven, dat deelgebied Charlois te maken heeft met een zeer beperkte bevolkingsgroei. In het jaar 2015 telt Rotterdam Charlois ca. 64.000 inwoners. Dit blijft ongeveer gelijk tot en met het jaar 2030. De bevolkingsgroep is divers, maar wordt gekenmerkt door een grote groep 20-64 jaar. Dit betreft namelijk bijna 65% van de totale bevolking van Charlois. Dit wordt gevolgd door een percentage van 23% in de leeftijdscategorie 0-19 jaar en 12% in de categorie 65 jaar en ouder. Deze groep bestaat voor het grootste deel (15%) uit de leeftijdscategorie 25 tot en met 34 jaar. In 15 jaar tijd zal de groep 20-64 een krimp meemaken van 2,6% terwijl de leeftijdsgroep 0-19 nagenoeg gelijk zal zijn en een groei van 9% zijn in de categorie 65+. Opvallend is dat de woningvoorraad in Charlois in 2030 met 584 zal afnemen. De woningvoorraad in 2015 staat op 33.828 woningen (Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS), 2012). Charlois heeft de meeste winkelaanbod van alle gebieden in Rotterdam-Zuid. Met bijna 93.000 m² winkelvloeroppervlakte (hierna WVO) waarvan 21% dagelijks en 64% niet dagelijks. Dit komt mede door winkelcentrum Zuidplein dat bezoekers trekt uit heel Rotterdam-Zuid en regio. Er is ongeveer 12% leegstand. (Severijn, Esselink, & Lohuis, 2012) Verder zijn de belangrijkste winkelgebieden van Charlois, Katendrechtse Lagedijk, Plein 1953, Winkelpromenade Zuidwijk en de Canissedriehoek. Verder zijn er diverse buurtcentra waar gewinkeld kan worden. In de onderstaande tabel wordt het gemeentelijk vastgoed in de kernportefeuille van dit gebied weergegeven.

Tabel 1 Kernportefeuille Charlois

Charlois	Oppervlakte in m ²	Aantal objecten
Bijeenkomstfunctie	18.012	18
Kantoorfunctie	39.547	27
Onderwijs	117.367	66
Parkeerfunctie	20.577	5
Sportfunctie	17.624	37
Winkelfunctie	177	2
Woonfunctie	830	1
Overige gebruiksfunctie	9.784	5
Totaal	223.920	161

1.1.2 Deelgebied Feijenoord

De groei in deelgebied Feijenoord zal volgens de prognose niet groot zijn. In de komende 15 jaar wordt verwacht dat er een stijging zal zijn van iets meer dan 2000 personen, Feijenoord telt ongeveer 72.000 bewoners in 2015. Dat is een procentuele groei van 3,7%. Opvallen is dat de grootste groei, namelijk 38% zal zijn in de groei 65+. Dit terwijl de leeftijdsgroepen 0-19 en 20-64 jaar nagenoeg gelijk blijven. Deelgebied Feijenoord heeft in 2015 34.135 woningen. In 2030 wordt verwacht dat dit met 682 woningen zal toenemen (Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS), 2012). Feijenoord heeft meer dan 73.000 m² WVO aan winkelaanbod. Hiervan is 32% dagelijks en 54% niet dagelijks. De winkelleegstand in Feijenoord bedraagt ongeveer 14%. Er zijn ongeveer 12 geconcentreerde winkelgebieden in Feijenoord. (Severijn, Esselink, & Lohuis, 2012) De meeste van deze gebieden zijn klein en hebben geen goede mix van winkelaanbod. De belangrijkste winkelgebieden zijn Zuiderboulevard, de Vuurplaat en Vrij Entrepot. (b.v., 2011)

In de onderstaande tabel wordt het gemeentelijk vastgoed in de kernportefeuille van dit gebied weergegeven.

Tabel 2 Kernportefeuille Feijenoord

Feijenoord	Oppervlakte in m ²	Aantal objecten
Bijeenkomstfunctie	25.487	9
Kantoorfunctie	15.363	21
Kunst en Cultuur	0	1
Onderwijs	169.487	95
Parkeerfunctie	15.885	6
Sportfunctie	26.496	16
Winkelfunctie	583	2
Overige gebruiksfunctie	69.465	8
Totaal	322.768	158

1.1.3 Deelgebied Hoogvliet

In deelgebied Hoogvliet in de prognose dat de groei in personen ongeveer gelijk is als in deelgebied Feijenoord. Procentueel gezien is de groei 2 maal groter, omdat Hoogvliet ongeveer de helft aantal inwoners heeft als deelgebied Feijenoord. 59% van de inwoners valt in de groep 20-64, 21% van de inwoners is jonger als 20 jaar en 20% is 65+. In Hoogvliet wordt verwacht dat in 15 jaar de woningvoorraad zal toenemen met 518 woningen. In 2015 is de woningvoorraad 16.295. (Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS), 2012)

Hoogvliet kent een totale winkelaanbod van ongeveer 46.000 WVO. Hiervan is 36% dagelijks en 53% niet dagelijks. De helft hiervan is gelegen in het winkelcentrum van Hoogvliet. Van de overige winkelgebieden is Wilhelm Tellplaats de grootste. Andere winkelgebieden liggen aan Zalmstraat, de Lengweg en aan de Oude Wal. Er is ongeveer 10% leegstand. (Severijn, Esselink, & Lohuis, 2012)

In de onderstaande tabel wordt het gemeentelijk vastgoed in de kernportefeuille van dit gebied weergegeven.

Tabel 3 Kernportefeuille Hoogvliet

Hoogvliet	Oppervlakte in m ²	Aantal objecten
Bijeenkomstfunctie	6.030	5
Kantoorfunctie	11.680	12
Onderwijs	69.933	46
Parkeerfunctie	35	2
Sportfunctie	10.575	16
Winkelfunctie	400	1
Overige gebruiksfunctie	7625	6
Totaal	106.280	88

1.1.4 Deelgebied IJsselmonde

Volgens de prognose zal de grootste stijging in Rotterdam-Zuid in deelgebied IJsselmonde plaatsvinden. In de komende 15 jaar zal IJsselmonde ongeveer 4000 bewoners rijker zijn. Dat is een stijging van ruim 7%. Ook bij deelgebied IJsselmonde is de grootste stijging, namelijk 18% in de oudere bevolkingsgroep 65+. Bevolkingsgroei in de groep 0-19 is 10% en 20-64 zal in 15 jaar tijd met 2,6% groeien. De huidige woningvoorraad in IJsselmonde staat op 28.224 woningen en zal naar verwachting in 2030 zijn toegenomen met 825 woningen. (Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS), 2012) In IJsselmonde is er een totale winkelaanbod van ongeveer 69.000 m² WVO. Hiervan is 22% dagelijks en 72% niet dagelijks. De grote niet dagelijkse percentage is te danken aan winkelgebieden De Veranda en Stadionweg (Severijn, Esselink, & Lohuis, 2012). Hier zitten grote aanbieders in het doelgerichte segment. De belangrijkste winkelgebieden zijn Keizerswaard, Spinozaweg, Prinsenplein en Beverwaard. (b.v., 2011)

In de onderstaande tabel wordt het gemeentelijk vastgoed in de kernportefeuille van dit gebied weergegeven.

Tabel 4 Kernportefeuille IJsselmonde

IJsselmonde	Oppervlakte in m ²	Aantal objecten
Bijeenkomstfunctie	2.811	8
Kantoorfunctie	12.380	16
Onderwijs	89.037	57
Parkeerfunctie	17.245	3
Sportfunctie	34.700	27
Totaal	156.175	111

1.1.5 Deelgebied Pernis

Het kleinste deelgebied van Rotterdam en dus ook het kleinste in Rotterdam-Zuid, is deelgebied Pernis. Ondanks dat er in Pernis een beperkte groei wordt verwacht in de komende 15 jaar, kent het procentueel de hoogste stijging. De komende 15 jaar wordt er verwacht dat er iets minder dan 400 personen bij komen wonen. Voor Pernis is dit een stijging van ruim 8%. De bevolkingsgroep met de grootste groei in Pernis zal de 65+ zijn waar een groei van 27% wordt verwacht. 11% groei in de groep 20-64 en 5% groeiverwachting voor de groep 0-19 jaar. In Pernis wordt verwacht dat de woningvoorraad in 2030 met 85 woningen zal toenemen. De tellen in 2015 staat op 2202 woningen. Wat betreft het winkelen in Pernis zijn er twee mogelijkheden namelijk, het centrum en overige. Pernis heeft 1.848 m² WVO winkelaanbod. Hiervan staat 20% leeg. 53% is dagelijks en 26% niet dagelijks. (Severijn, Esselink, & Lohuis, 2012)

In de onderstaande tabel wordt het gemeentelijk vastgoed in de kernportefeuille van dit gebied weergegeven.

Tabel 5 Kernportefeuille Pernis

Pernis	Oppervlakte in m ²	Aantal objecten
Bijeenkomstfunctie	654	2
Kantoorfunctie	1.801	4
Onderwijs	3.406	4
Sportfunctie	769	6
Overige gebruiksfunctie	113	2
Totaal	6.745	18

1.1.6 Deelgebied Rozenburg

Ook deelgebied Rozenburg zal volgens de prognose te maken krijgen met een beperkte groei. In 15 jaar komen er niet veel meer als 600 bewoners bij. In 2030 is de prognose dat er in Rozenburg ongeveer 13.000 inwoners zijn. In Rozenburg is 58% van de bewoners tussen de 20 en 64 jaar. De groepen 0-19 jaar en 65+ zijn nagenoeg gelijk. In Rozenburg staan er 5785 woningen en dit aantal zal in 2030 met 235 toenemen volgens de bevolkingsprognose Rotterdam 2013-2030 (Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS), 2012). In Rozenburg is er ruim 10.000 m² aan winkelaanbod met 16% leegstand. 37% is dagelijks en 47% voor de niet dagelijkse boodschappen. Net als Pernis kent Rozenburg twee winkelgebieden, namelijk Centrum Rozenburg en overige. (Severijn, Esselink, & Lohuis, 2012)

In de onderstaande tabel wordt het gemeentelijk vastgoed in de kernportefeuille van dit gebied weergegeven.

Tabel 6 Kernportefeuille Rozenburg

Rozenburg	Oppervlakte in m ²	Aantal objecten
Bijeenkomstfunctie	2.877	5
Kantoorfunctie	2.950	1
Kunst en Cultuur	69	1
Onderwijs	9.353	9
Sportfunctie	4.695	9
Overige gebruiksfunctie	3.639	4
Totaal	23.584	29

Bijlage 2 Leegstand, huidige en toekomstige oorzaken

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de leegstand van vastgoed in Nederland. Wanneer spreken we van leegstand en welke vormen en situaties van leegstand komen er voor. Wat zijn de oorzaken hiervan, hoe zit het met de toekomstige leegstand. Welke sectoren hebben er het meest aan te lijden. Naast de leegstand in Nederland wordt er ingezoomd op de leegstand in Rotterdam en met name de leegstand in de kernportefeuille van Rotterdam zuid.

2.2 Leegstand

Er is nog geen duidelijk begrip van leegstand. Leegstand is een woord dat als containerbegrip kan worden aangeduid. Een containerbegrip wordt in van Dale omschreven als "*begrip zonder scherp afgebakende betekenis, waaraan de taalgebruiker zelf nader invulling kan geven en dat op veel verschillende toestanden, gebeurtenissen of zaken wordt toegepast*". Leegstand kan je op verschillende manieren uitleggen. Staat een object helemaal leeg of gedeeltelijk? Zo zijn er ook gebouwen die gebruikt worden maar toch vaker leeg staan, denk hierbij aan kerken en voetbalstadions. Je kan leegstand ook contractueel benaderen. Objecten kunnen soms feitelijk leeg zijn, maar worden niet als leeg bestempeld omdat er nog wel sprake is van een huurcontract. Ook bij objecten met een zeer lage bezetting spreekt men niet van leegstand. Zo kun je naast de huidige leegstandscijfers nog stellen dat er ook sprake is van verborgen leegstand. Fictie en structurele leegstand zijn een paar bekende vormen van leegstand. Bij fictieleegstand gaat het om de periode

dat een gebouw leeg staat bij wisseling van gebruiker. Wanneer een gebouw echter langer als een bepaalde periode leeg staat (meestal 3 jaar), is de kans erg klein dat het alsnog wordt gebruikt. Hier spreekt men dan over structureel leegstand. Leegstand wordt met name door eigenaren, exploitanten en financiers gezien als probleem. Dat is ook logisch omdat leegstand geen geld oplevert maar wel geld kost, denk aan onderhoudskosten. Ook voor de directe omgeving van een leeg gebouw kan dit vervelend zijn, omdat dan de leefbaarheid negatief wordt beïnvloedt. Is er ook een positieve kant van leegstand? Ja, leegstand biedt kansen aan nieuwe ideeën en dynamiek op een locatie. Door leegstand ontstaat er een daling in vastgoedprijzen. Partijen die voorheen het financieel niet konden opbrengen om een pand te bekostigen krijgen opeens wel de ruimte. Ook worden Nederlandse steden zoals Amsterdam aantrekkelijker voor internationale bedrijven als vestigingslocatie. Door leegstand ontstaan er nieuwe initiatieven en mogelijkheden. Zoals eerder is aangegeven heeft een slecht onderhouden (leegstaande) pand negatieve invloeden op de leefbaarheid van de directe omgeving. Echter als een leegstaand pand wel goed wordt onderhouden, dan kan de leegstand ook positief uitpakken voor de buurt. Er zal minder parkeerdruk zijn in de buurt want ook weer resulteert in een rustiger omgeving. Kortom leegstand hoeft niet per definitie alleen maar negatief te zijn. Omdat er op het gebied van vastgoed al decennia lang groei was, weten we niet zo goed hoe we op een krimp in deze sector moeten reageren. Krimp in vastgoed is nog iets nieuws. Hier is men nog zoekend naar een passende oplossing.

2.3 Vormen van leegstand

Om een duidelijk beeld te krijgen van leegstand in de portefeuille en om tot gepaste oplossingen te komen, dient er onderscheid te zijn in de verschillende vormen van leegstand. Van der Voordt (2007) heeft daarom leegstand onderverdeeld in vier basis categorieën. Deze vier categorieën kunnen weer onderverdeeld worden in subvormen. In de onderstaande figuur worden deze vormen weergegeven. De linker kolom komt uit van der Voordt (2007) daaraan is aan de rechterkant een kolom toegevoegd die aangeeft hoe groot de risico is dat de leegstand langer aanhoudt (zie tabel 7).

Beoordeling van verschillende vormen van leegstand	
1. Geaccepteerde leegstand (leegstand tot 1 jaar)	
Aanvangs- of aanloopleegstand leegstand na oplevering van nieuwbouw of renovatie tot aan eind eerste aansluitend volledig jaar van exploitatie.	Deze vormen van leegstand komen gebruikelijk voor bij verhuur. Er is geen sprake van een zorgelijke situatie voor verhuurder
1.2 Natuurlijke, of normale leegstand Als normaal aangehouden gemiddelde leegstand voor die categorie en type vastgoed binnen de lokale submarkt.	
1.3 Mutatieleegstand Leegstand bij wisseling huurder bij min/meer aansluitende wederverhuur voor gereed maken van gehuurde voor nieuwe huurder.	
1.4 Frictieleegstand Leegstand na vertrek huurder als op korte termijn geen aansluitende verhuur plaatsvindt, tot maximaal 1 jaar na expiratie overeenkomst.	
2. Problematische Leegstand (leegstand tussen 1 en 3 jaar)	
2.1 Langdurige leegstand Leegstandssituatie waarin frictieleegstand in overgaat, tot maximaal 2 jaar na expiratie van laatste huurovereenkomst.	Nog onvoldoende reden om te

2.2 Operationeel leegstand Langdurige leegstand ten gevolge van een te laag prestatieniveau (uitstraling, structuur, maatvoering, geleiding, voorz.).	spreken over kansarme verhuur mogelijkheden
3. Dramatische leegstand (leegstand langer als 3 jaar)	
3.1 Structurele leegstand – kansarm Leegstand na 3 jaar frictie- en langdurige leegstand, zonder enige perspectief op verhuur op korte termijn.	In deze situatie is er een hoge kans dat er geen nieuwe huurcontract zal worden aangegaan.
3.2 Structurele leegstand – kansloos Leegstand na 2 jaar langdurige leegstand indien elk perspectief op verdere verhuur ontbreekt, object voldoet niet aan marktvraag.	
3.3 Locationele leegstand Structurele kansloze leegstand door het niet kunnen beantwoorden op locatieniveau aan algemeen gestelde eisen ten aanzien van de vestigingsplaatsfactoren.	
4. Administratieve leegstand	
Economische leegstand , Excess-leegstand, Financiële leegstand, Zuivere leegstand. Deze allemaal vormen van administratieve leegstand. Hier wordt verder niet op ingegaan omdat deze vorm niet belangrijk is voor dit onderzoek.	

Tabel 7 vormen van leegstand [Bron:Van Der Voordt (2007)]

2.4 Oorzaken leegstand in Nederland

De enorme leegstand in kantoren, winkels en maatschappelijk vastgoed is deels te herleiden naar de economische crisis die in 2008 begon. Het is makkelijk om alle problemen van leegstand toe te kennen aan de crisis. Maar volgens Leonie Janssen-Jansen, hoofddocent planologie aan de universiteit van Amsterdam, waren er voor de crisis vele tekenen dat de vastgoedmarkten in hun bestaande vorm begonnen te verzadigen. Deze signalen werden door actoren in de vastgoedmarkt volledig genegeerd. In deze voor vastgoed “gouden tijden” sprak men alleen van groei, terwijl volgens Leonie Janssen-Jansen procentueel de kantorenleegstand in Amsterdam voor de crisis hoger was dan nu (Asre, 2013). Behalve de crisis zijn er dus ook andere factoren die uitwerking hebben gehad op de huidige leegstand van vastgoed. De maatschappelijke veranderingen, de manier waarop we werken en technologische ontwikkelingen hebben allen hun invloed hierop gehad. Door technologische ontwikkelingen is er veel minder opslagruimte meer nodig in vierkante meters. Grote archief ruimtes zijn overbodig door de komst van kleine media opslag met gigabytes aan opslag capaciteit. Ook zijn er verschillende aanbieders van Cloud opslag diensten. Flexwerken is breed ingevoerd en “Het nieuwe werken” is niet meer weg te denken bij veel organisaties. Kortom we hebben veel minder ruimte nodig voor een werkplek. Veel gebouwen zijn gebouwd naar traditionelen maatstaven van werken en bieden niet wat er tegenwoordig van een ruimte gevraagd wordt. Hierdoor is veel vastgoed eigenlijk verouderd en voldoen simpelweg niet aan de moderne eisen. Gevolg is miljoenen vierkante meters leegstand in verschillende sectoren verdeeld over heel Nederland.

2.5 Oorzaken leegstand kernportefeuille gemeente Rotterdam

2.5.1 Factoren van leegstand kernportefeuille gemeente Rotterdam

2.5.1.1 Achtergrond en aanleiding van de aanbestedingen

Hoe komen we eigenlijk aan zoveel leegstand. We weten dat de crisis ermee te maken heeft en dat de manier van werken en de samenleving veranderingen kent. Maar welke factoren spelen er een rol als het gaat om veroorzakers van leegstand. Hieronder lichten we een aantal belangrijke oorzaken toe.

2.5.1.2 Centralisatie

Niet zo heel lang geleden had elk organisatie, dienst of instantie een eigen gebouw. Er was geen reden om te bezuinigen want vastgoed was investering. Een gebouw delen met een andere instantie dacht niemand aan. Inmiddels is dat bijna een achterhaald gedachtegoed. In Rotterdam had je te maken met deelgemeenten met elk een eigen gebouw. Door centralisatie waren er minder ambtenaren nodig. Nu zit heel de gemeente in een gebouw 'De Rotterdam'. Hierdoor waren veel gebouwen ineens overbodig en kwamen leeg te staan.

2.5.1.3 Uitgaan van groei

In het verleden ging men er van uit dat de vraag naar vastgoed zou groeien. Om te voorkomen dan men na x aantal jaren op zoek zou moeten gaan naar grotere huisvesting, koos men voor iets ruimer. Toekomstige groei van een organisatie werd meegenomen bij de beslissing voor geschikte huisvesting.

2.5.1.4 Budget- en subsidie gedreven bouw

In het verleden werd er veel gebruik gemaakt van financiële middelen die beschikbaar waren gesteld voor de bouw van scholen en zorginstellingen. Binnenlandse en Europese subsidies werden hier volop voor gebruikt.

2.5.1.5 Bevolkingskrimp in sommige regio's

Buiten de grote steden zijn en met name de Randstad, zijn er veel regio's in Nederland die problemen hebben met het behouden of aantrekken van bewoners. Veel studenten en hoogopgeleide trekken naar grotere steden. Geboortecijfers zijn lager als voorheen. Ook gezinnen met jongen kinderen trekken vaker naar grote steden. Vooral in het noorden en zuiden van Nederland hebben steden en dorpen veel te maken met een bevolkingskrimp. Minder bevolking betekent dat er minder mensen zijn die gebruik kunnen maken van gebouwen met bv. winkel-, sportfunctie of scholen. Deze komen dan leeg te staan.

2.5.1.6 Dalende vraag jeugdvoorzieningen door ontgroening

Veel gebouwen hebben een functie die veel wordt gebruikt door de jeugd. Doordat er minder jeugd/kinderen zijn die hiervan gebruik maken, komen deze gebouwen leeg te staan. Denk hierbij aan sportaccommodaties, scholen en gymzalen waar scholen gebruik van maken.

2.5.1.7 Minder overheid, meer marktwerking

Het principe van minder overheid en meer markt heeft er voor gezorgd dat er meer maatschappelijk vastgoed leeg kwam te staan. Bepaalde sectoren moesten privatiseren, bijvoorbeeld de zorg. Minder geld voor zorg maakte dat het aanbieden van zorg zoals veel instellingen gewend waren onbetaalbaar. Dit zorgde voor veel gedwongen sluitingen. Ook moest er op overheid bezuinigd worden, waardoor er gebouwen waar gemeentesectoren in zaten overbodig werden.

2.5.1.8 Automatisering/robotisering

Nog steeds gaan technologieën sterk vooruit. Steeds vaker ruilt men arbeid in voor kapitaal. Kapitaal is immer productiever. Waar vroeger arbeid vooral concurrentie kreeg van goedkopere arbeid, moet het tegenwoordig steeds vaker opnemen tegen kapitaal. Sinds het jaar 2000 was de trend een constante afname van arbeid (Jong, Hoe ontwrichtend automatisering is voor arbeid, 2013). Minder arbeid in dienst betekent minder oppervlakte voor bedrijven wat weer leidt tot meer leegstand. Maar minder arbeid betekent ook minder besteding van consumenten. Dit heeft weer effect op het totaal aantal winkels.

2.5.1.9 Groei in thuiswerken

Nederland kent een groei aan zelfstandige zonder personeel (hierna zzp'ers). 95% van alle ondernemers begint als zzp'er. Ondanks de vele uitval, groeit het aantal zzp'ers jaarlijks met gemiddeld 45.000 per jaar. Behalve de zzp'ers werken we in Nederland steeds vaker vanuit thuis. Je kan makkelijk al je werk doen op een laptop en door de netwerkverbindingen en het brede scala aan communicatiemogelijkheden vinden werkgevers het prima als werknemers één of meer dagen per week vanuit thuis werken. Ook de onderwijssector kan door de technologische ontwikkelingen hele curriculum's en modules via thuisstudie aanbieden. Communicatie met docenten en begeleiders gaat prima via internet. Technologische ontwikkelingen hebben er zelfs voor gezorgd dat je voor detentie niet altijd een gevangenis of huis van bewaring nodig hebt. Er zijn tal van mogelijkheden bij gekomen met de komst van elektronische toezicht. Hierdoor kan een persoon verboden worden om voor een bepaalde periode een aangewezen locatie te verlaten. Dit kan de eigen woonplaats van deze persoon zijn.'

2.5.1.10 Minder oppervlakte door ontwikkelingen ICT

Minder en kleinere benodigde werkplekken, ontwikkeling van optimale opslagmethoden, minder papier meer digitaal. Dit zijn voorbeelden van ontwikkelingen en innovatie op de werkvloer die de manier van werken hebben gerevolutioneerd. Hierdoor is er simpelweg minder oppervlakte nodig op de werkvloer. Dit heeft geleid tot meer leegstand.

2.5.1.11 Meer bereidheid om te delen

We delen veel meer als voorheen. Talloze websites om een auto te delen met, vrienden, familie of gewoon andere mensen die er gebruik van willen maken. Gereedschap die je voor een keer nodig hebt maar niet wil kopen, kun je tegenwoordig lenen via websites van mensen in de buurt die bereid zijn om te delen tegen een kleine vergoeding. Zo kan je ook vakantiewoningen huren op de markt van iemand die het zelf die periode niet gebruikt. Hetzelfde geldt ook voor werkplekken. Deze zijn flexibel te huur.

2.5.2 Toekomstige oorzaken kernportefeuille gemeente Rotterdam

1 Demografische ontwikkelingen

In het bevolkingsprognose van Rotterdam (2013-2030) is een voorspelling gedaan over de toekomstige demografische ontwikkelingen van Rotterdam. Per deelgebied is in de bevolkingsprognose te zien in welke mate de bevolking per leeftijdscategorie zal toe dan wel af nemen. Door deze prognose wordt het makkelijker voor gemeente Rotterdam om de toekomstige behoefte aan maatschappelijk vastgoed in te kunnen schatten. Hierdoor zal er ook bepaald kunnen worden welke type maatschappelijk vastgoed, met zijn huidige functie overbodig zal zijn.

2 Voorzieningenplan Maatschappelijk Vastgoed

In een voorzieningenplan wordt per deelgemeente het realiseerbare aanbod aan voorzieningen op het gebied van cultuur, onderwijs, sport, welzijn en zorg beschreven in termen van omvang, kwaliteit, spreiding en clustering en wordt aangegeven welke kansrijke mogelijkheden er bestaan om vraag en aanbod van voorzieningen optimaal op elkaar aan te sluiten.

3 Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHPO)

De IHPO is opgesteld door de gemeente omdat zij te maken heeft met de zorgplicht voor onderwijshuisvesting. Met het IHPO kan de gemeente optimaal aan de behoefte van onderwijshuisvesting voldoen omdat het inzicht verschaft in toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van onderwijshuisvesting. Er kan een effectief beleid worden gevoerd waarbij efficiënt gebruik kan worden gemaakt van de beschikbare onderwijshuisvesting. Ook de kwaliteit van een gebouw wordt onder de loep genomen. Gevolg is dat de over- of ondermaat tijdig kan worden opgemerkt en hierop kan worden ingespeeld. In het huidige IHPO zijn er van de circa 650 scholen in heel Rotterdam, een selectie genomen van 146 zogenaamde aandachtsgebouwen. Van deze aandachtpanden is vastgesteld dat de kwaliteit niet meer voldoet aan de norm. Deze panden komen in aanmerking voor onderhoud, aanpak op onderdelen, renovatie van het gebouw of vervangen te worden door nieuwbouw als de behoefte aan onderwijshuisvesting in die omgeving niet afneemt. Er is al vast komen te staan dat van de 146 aandachtsgebouwen er 32 zullen worden afgestoten. Het IHPO heeft als doel om:

inzicht te verschaffen in de huidige kwaliteit van de onderwijshuisvesting;

inzicht verschaffen in de huisvestingsbehoefte op lange termijn;

inzicht verschaffen in de meerjarenbegroting en –investeringen;

inzicht verschaffen in wat de gemeente en de schoolbesturen van elkaar kunnen verwachten.

(Gemeente Rotterdam, 2014)

2.6 vastgoedbeleid gemeente Rotterdam

Ook fungeert de gemeente Rotterdam als vastgoedontwikkelaar en ontwikkelt zij vastgoed waar de stad behoefte aan heeft. Dit doet ze in het geval dat de markt de ontwikkeling niet op zich kan nemen, door bijvoorbeeld te lage (of zelfs geen) rendementen of als de risico's door de marktpartijen te hoog wordt geacht. Belangrijk te vermelden is dat de gemeente uiteraard nooit vastgoed zal ontwikkelen, bezitten, noch beheren enkel vanuit een financieel oogpunt. Het maatschappelijke rendement is voor de gemeente namelijk leidend. Hiervoor gebruikt de gemeente een zogenaamde MKBA model (Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse). Hiermee kan er worden gekeken wanneer de exploitatie van een pand de gemeentelijke doelstelling heeft behaald en dus kan worden afgestoten voor commerciële doeleinden.

De gemeente Rotterdam doet ook aan de acquisitie van vastgoed. Het aankopen van panden heeft meestal verschillende doelen. Panden kunnen door de gemeente worden aangekocht om vervolgens te worden ingezet als kluswoning of om te worden doorverkocht aan een andere vastgoedpartij. Uitgangspunt bij het verkopen van vastgoed is het behalen van een zo hoog mogelijk financieel rendement. De verkoop van vastgoed vormt een belangrijk vastgoed gerelateerde inkomstenbron voor de gemeente. Het behaalde financieel rendement wordt door de gemeente afgedragen aan het IFR (Investeringsfonds Rotterdam) dat het geld gebruikt om onrendabele toppen op fysieke projecten, zoals vastgoedontwikkelingen, af te dekken. Ook heeft het centraliseren van het vastgoed door het onder één dak te brengen, gezorgd voor een effectiever en efficiënter gebruik van het gemeentelijk vastgoed. Hierdoor zijn de totale kosten afgenomen, omdat het gemeentelijke huuraandeel is verlaagd.

Ook heeft de gemeente Rotterdam de klanttevredenheid hoog in haar vaandel staan. Hiervoor publiceert zij jaarlijks een document, waarin er uitgebreid aandacht wordt besteed aan waar de vastgoedportefeuille voor wordt ingezet. Tegelijkertijd meet de gemeente om de twee jaar de klanttevredenheid (Gemeente Rotterdam, 2009).

2.6.1 Leegstand erkennen in de structuurvisie

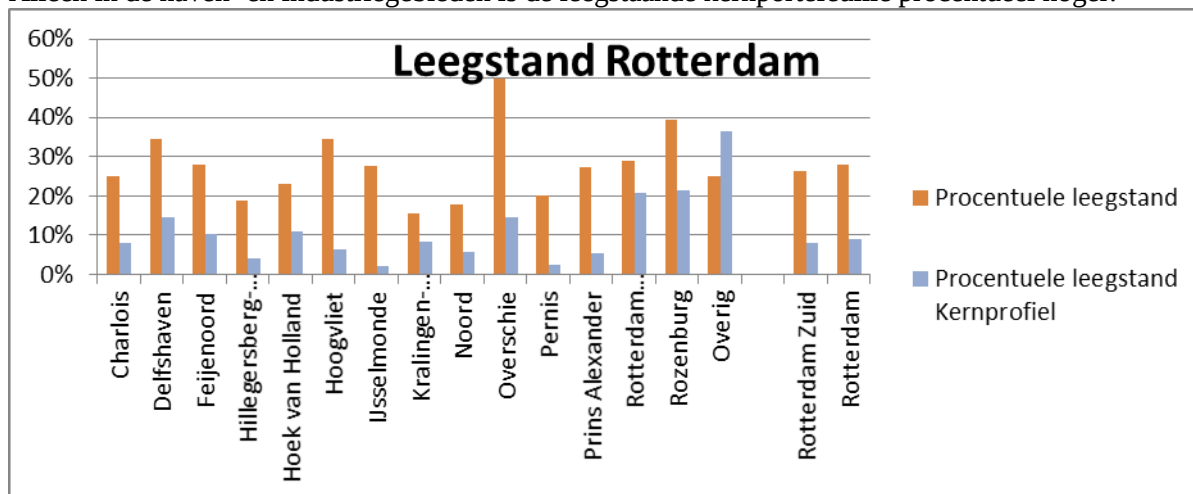
De gemeente Rotterdam heeft een structuurvisie opgesteld waarin het ruimtelijke beleid in hoofdzaak vastligt. Dit is belangrijk, omdat structuurvisies belangrijke vertrekpunten vormen voor ruimtelijke beslissingen. Deze vormen een sturingskader voor burgers, marktpartijen en andere overheden. Doordat de gemeente de leegstand in haar portefeuille erkent in de structuurvisie, wordt hier rekening mee gehouden bij het maken van beleidskeuzes. De beleidskeuzes dienen vervolgens op hun beurt als motivatie voor ruimtelijke keuzes in de structuurvisie (Gemeente Rotterdam, 2009).

2.6.2 Goed basisregistratiesysteem en bereikbaar loket

De gemeente Rotterdam heeft een goede inzicht van haar leegstand. Dit komt doordat deze goed wordt geregistreerd. Indien er namelijk sprake is van een leegstandverordening is de registratie van leegstand verplicht. De gemeente heeft daardoor dus ook een loket, waaraan informatie over de vraag en het aanbod van leegstand wordt gemeld, geregistreerd en gevolgd. Dit loket biedt de gemeente de mogelijkheid om contact met de betrokken partijen te leggen, waardoor deze intern en extern begeleid en gecoördineerd kunnen worden. Het loket is zowel organisatorisch als fysiek zichtbaar en er zijn verschillende taken en functies ondergebracht (VNG, 2015).

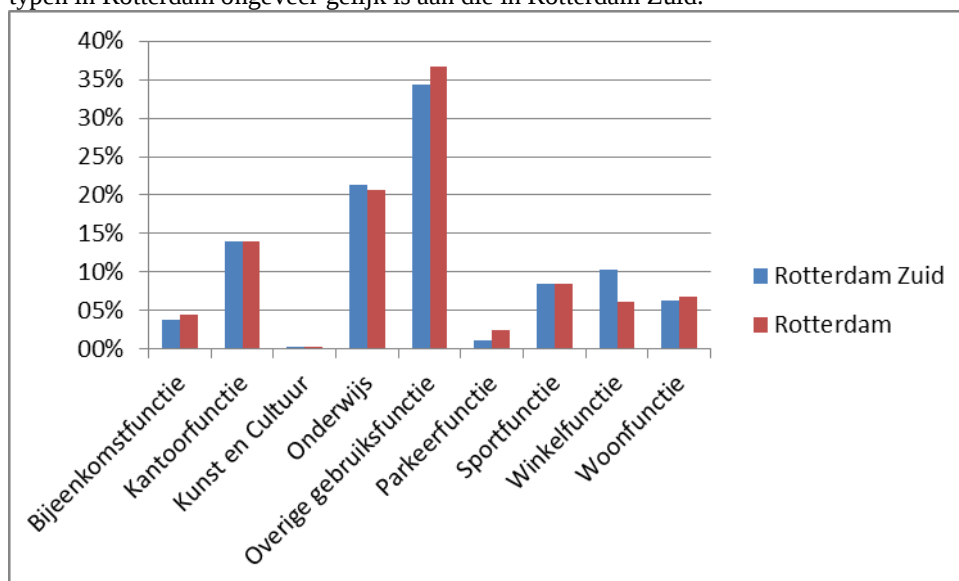
2.7 Overzicht maatschappelijk vastgoed Rotterdam Zuid

In de onderstaande grafiek is de huidige leegstand in de vastgoedportefeuille van gemeente Rotterdam weergegeven. De leegstand in de kernportefeuille is lager dan de totale portefeuille. Alleen in de haven- en industriegebieden is de leegstaande kernportefeuille procentueel hoger.



Figuur 2 Leegstand Rotterdam

In **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** zien we dat de verdeling van de objecten over de verschillende typen in Rotterdam ongeveer gelijk is aan die in Rotterdam Zuid.



Figuur 3 Verdeling maatschappelijk vastgoed in Rotterdam en Rotterdam-Zuid

2.8 Maatschappelijk Vastgoed Financieel overzicht Rotterdam-Zuid

Om de functietype overzichtelijk te houden hebben we bepaalde functies samengevoegd. In de onderstaande tabel 1 is de nieuwe verdeling te zien. Hierin is af te lezen dat bedrijfspanden, kantoor gem. huisvesting en kantoren allemaal onderverdeeld zijn in type “kantoorfunctie”. Dit is gedaan om de type functies in te perken. Ook zijn er in Rotterdam-Zuid geen objecten die als bedrijfspand worden gebruikt. Onder bedrijfspand gebruiken we de volgende definitie: “een ruimtelijke zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is voor werkzaamheden in de sectoren bouw, transport en logistiek, lichte en zware industrie, en groothandel. Gemengde kantoor- en bedrijfsgebouwen zijn meegenomen indien het bedrijfsdeel meer dan 50% van het gehele complex uitmaakt.” (Raven, 2012).

Tabel 7 Verdeling Object Type

TypeObject	
Anders	Overige gebruiksfunctie
Bedrijfspanden	Kantoorfunctie
Bijeenkomstfunctie	Bijeenkomstfunctie
Bijzonder	Overige gebruiksfunctie
Brandweerkazerne	Overige gebruiksfunctie
Gemengd gebruik	Overige gebruiksfunctie
Gezondheidszorgfunctie	Overige gebruiksfunctie
Grond	Overige gebruiksfunctie
Kantoor Gem. Huisvesting	Kantoorfunctie
Kantoren	Kantoorfunctie
Logiesfunctie	Overige gebruiksfunctie
Monument	Overige gebruiksfunctie
Museum	Kunst en Cultuur
Onderwijs anders	Onderwijs
Onderwijs MFA	Onderwijs
Onderwijs Regulier	Onderwijs
Parkeergarage	Parkeerfunctie
Parkeerplaatsen	Parkeerfunctie
Sportcomplex	Sportfunctie
Sportfunctie	Sportfunctie
Tenniscomplex	Sportfunctie
Theater	Kunst en Cultuur
Water	Overige gebruiksfunctie
Winkels	Winkelfunctie
Woningen	Woonfunctie

2.8.1 Berekening vierkante meter prijs

In deze sectie berekenen we de gemiddelde vierkante meter prijs voor een gebouw behorend bij een bepaald functie type en stadsdeel. Dit doen we om de totale huurinkomstenderving te kunnen berekenen. In sommige gevallen is er een gemiddelde huurprijs genomen, omdat niet voor ieder (gedeeltelijk)leegstaand object de huurprijs beschikbaar is. Hierbij is de gemiddelde vierkante meter prijs per functie type en stadsdeel (te vinden in de laatste kolom) een goede manier om de huurprijs te benaderen. In Tabel 9 is de gemiddelde huurprijs per meter per type object en stadsdeel weergegeven.

Tabel 8 Gemiddelde huurprijs per functie type en deelgebied

Functie Type	Charlois	Feijenord	IJsselmonde	Hoogvliet	Pernis	Rozenburg	Delfshaven	Gemid. Rotterdam
Bijeenkomstfunctie	€ 38.68	€ 54.98	€ 76.89	€ 40.75	€ 12.60	€ 9.12	€ 40.51	€ 32.06
Kantoorfunctie	€ 80.75	€ 144.69	€ 101.89	€ 73.25	€ 118.17	€ 95.84	€ 155.35	€ 113.28
Kunst en Cultuur		€ 172.21						€ 106.12
Onderwijs	€ 38.42	€ 63.51	€ 62.13	€ 56.19	€ 14.18	€ 53.08	€ 59.21	€ 54.76
Parkeerfunctie	€ 27.04	€ 33.37	€ 44.08				€ 34.02	€ 39.49
Sportfunctie	€ 54.91	€ 43.32	€ 78.84	€ 46.93	€ 30.80	€ 28.32	€ 26.84	€ 37.28
Winkelfunctie	€ 57.79	€ 193.64						€ 125.71
Woonfunctie	€ 17.00							€ 14.28
Overige gebruiksfunctie	€ 87.28	€ 69.25		€ 119.10	€ 95.29	€ 61.32	€ 39.92	€ 67.17

Bij de berekening van de vierkante meter prijs hebben we enkel panden meegenomen waar de huurprijs en de totaal BVO van beschikbaar is. In Tabel 10 een overzicht van het totaal aantal objecten per stadsdeel, waarbij tussen haakjes aangegeven is hoeveel objecten meegenomen zijn in de berekening van de vierkante meter prijs.

Tabel 9 Totaal aantal objecten naar type per deelgebied

Functie Type	Charlois	Feijenord	IJsselmonde	Hoogvliet	Pernis	Rozenburg	Delfshaven
Bijeenkomstfunctie	18 (16)	9 (8)	8 (8)	5 (4)	2 (2)	5 (2)	15 (13)
Kantoorfunctie	27 (15)	21 (15)	16 (13)	12 (9)	4 (3)	1 (1)	23 (12)
Kunst en Cultuur	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (0)	1 (0)
Onderwijs	66 (64)	95 (85)	57 (56)	46 (39)	4 (3)	9 (7)	80 (68)
Parkeerfunctie	5 (5)	6 (5)	3 (1)	2 (0)	0 (0)	0 (0)	7 (4)
Sportfunctie	37 (18)	16 (13)	27 (22)	16 (10)	6 (3)	9 (5)	19 (13)
Winkelfunctie	2 (2)	2 (1)	0 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (0)
Woonfunctie	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Overige gebruiksfunctie	5 (3)	8 (3)	0 (0)	6 (4)	2 (2)	4 (2)	10 (7)

2.7.2 Berekening derving inkomsten door leegstand

In deze sectie berekenen we de totale huurinkomsten derving. Dit doen we op basis van de huurprijs en het aantal maanden dat een object leeg staat. Wanneer de huurprijs niet bekend is maken we gebruik van de berekende gemiddelde huurprijs berekend in A2. Bij de berekening van het aantal maanden leegstand is gekeken naar de leegstand op unit niveau (een object bestaat uit verschillende units) die wel of niet leeg kunnen zijn voor een verschillende periode.

Tabel 10 Totaal en gemiddeld aantal maanden leegstand per type object per deelgebied

	Totaal aantal maanden leeg	Gemiddeld aantal maanden leeg
Charlois	2617	109.0
Kantoorfunctie	992	110.2
Overige gebruiksfunctie	1603	114.5

Sportfunctie	22	22.0
Feijenoord	4870	65.8
Bijeenkomstfunctie	79	79.0
Kantoorfunctie	358	35.8
Onderwijs	4359	76.5
Overige gebruiksfunctie	21	21.0
Sportfunctie	37	9.3
Winkelfunctie	16	16.0
Hoogvliet	1233	47.4
Kantoorfunctie	165	165.0
Onderwijs	774	36.9
Overige gebruiksfunctie	22	22.0
Sportfunctie	272	90.7
IJsselmonde	326	65.2
Kantoorfunctie	89	44.5
Onderwijs	237	79.0
Rozenburg	535	59.4
Bijeenkomstfunctie	320	64.0
Overige gebruiksfunctie	128	64.0
Sportfunctie	87	43.5

In Tabel 12 is de totale huurderiving gepresenteerd per stadsdeel en object type. Er is ook af te lezen op basis van hoeveel units dit is gebeurd en van hoeveel units geen gegevens bekend zijn (dit betekent geen gegevens bekend over BVO en/of aantal maanden leeg).

Tabel 11 Totale huurderiving per functietype en deelgebied

	Huurderiving	Aantal units	Units geen gegevens bekend
Charlois	€ 7,652,965.00	24	9
Kantoorfunctie	€ 1,123,546.81	9	0
Overige gebruiksfunctie	€ 6,529,418.20	14	8
Sportfunctie	€ -	1	1
Feijenoord	€ 2,021,612.83	74	64
Bijeenkomstfunctie	€ 211,151.87	1	0
Kantoorfunctie	€ 1,340,042.60	10	6
Onderwijs	€ 407,237.16	57	54
Overige gebruiksfunctie	€ -	1	1
Sportfunctie	€ 63,181.19	4	2
Winkelfunctie	€ -	1	1
Hoogvliet	€ 3,048,295.21	26	4
Kantoorfunctie	€ 651,619.90	1	0
Onderwijs	€ 2,065,743.12	21	2
Overige gebruiksfunctie	€ 131,660.34	1	0
Sportfunctie	€ 199,271.85	3	2
IJsselmonde	€ 2,949,770.07	5	3
Kantoorfunctie	€ 2,949,770.07	2	0
Onderwijs	€ -	3	3



Rozenburg	€	799,633.42	9	1
Bijeenkomstfunctie	€	137,591.74	5	1
Overige gebruiksfunctie	€	587,788.36	2	0
Sportfunctie	€	74,253.33	2	0

Tabel 13 Lijst met inkomstenderving op object niveau

Unitref	Object ref	Adres	Object plaats	Startdatum	aantal maand en leeg	BVO (m2)	VVO (m2)	Deelgebied	TypeFunctie	Prijs/ m2 (€)	Huurderving
5891	2085	COURZANDSEWG 51	ROTTERDAM	1-1-2009	79			Charlois	Bijeenkomstfunctie	38.7	
6069	2102	WIELDRECHTSTR	ROTTERDAM	1-1-2009	79	923.3	831.0	Charlois	Bijeenkomstfunctie	38.7	€ 235,147.23
1007	631	GRONDHERENDK 13 A	ROTTERDAM	1-1-2006	115	142.2	128.0	Charlois	Kantoorfunctie	80.8	€ 110,061.26
1012	636	WOLPHAERTSTR 15	ROTTERDAM	17-3-1997	220	50.0	45.0	Charlois	Kantoorfunctie	80.8	€ 74,022.18
3223	833	POLSLANDSTR 13	ROTTERDAM	16-12-1993	259	171.0	153.9	Charlois	Kantoorfunctie	80.8	€ 298,033.49
3549	994	GRONDHERENDK 13 B	ROTTERDAM	1-1-2006	115	103.3	93.0	Charlois	Kantoorfunctie	80.8	€ 79,966.39
4949	1587	BRIELSELN 175	ROTTERDAM	1-1-2008	91	444.4	400.0	Charlois	Kantoorfunctie	80.8	€ 272,162.36
12719	1587	BRIELSELN 167A	ROTTERDAM	4-6-2009	74	77.0	77.0	Charlois	Kantoorfunctie	80.8	€ 38,343.49
14519	3925	DORDTSELAAN 19	ROTTERDAM	1-5-2013	27	122.2	110.0	Charlois	Kantoorfunctie	80.8	€ 22,206.65
14746	4000	TEXELSESTRAAT 18	ROTTERDAM	1-1-2014	19	913.3	822.0	Charlois	Kantoorfunctie	80.8	€ 116,775.60
15634	4454	PLEINWG 196 B-202	ROTTERDAM	1-8-2009	72	231.1	208.0	Charlois	Kantoorfunctie	80.8	€ 111,975.37
6141	2310	CARNISSESNGL 208	ROTTERDAM	1-1-2009	79			Charlois	Onderwijs	38.4	
5925	2463	MEYENHAGE 411	ROTTERDAM	1-1-2009	79			Charlois	Onderwijs	38.4	
5926	2463	MEYENHAGE 411	ROTTERDAM	1-1-2009	79			Charlois	Onderwijs	38.4	
722	437	SMIRNOFFWG 3 TM 11	ROTTERDAM	7-12-2006	104	374.0	336.6	Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	€ 282,905.94
14011	932	GOOILANDSNGL 11	ROTTERDAM	26-9-2011	46	153.3	138.0	Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	€ 51,301.67

5310	932	GOOILANDSNGL 11 FIETSENSTALL	ROTTERDA M	1-10-2007	94			Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	
3437	932	GOOILANDSNGL 11 SOUTT	ROTTERDA M	1-1-2006	115	42.2	38.0	Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	€ 35,316.37
3439	932	GOOILANDSNGL 11	ROTTERDA M	1-1-2006	115			Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	
3436	932	GOOILANDSNGL 11	ROTTERDA M	1-1-2006	115			Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	
5303	932	GOOILANDSNGL 11 FIETSENSTALL	ROTTERDA M	1-10-2007	94	2665.6	2399.0	Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	€ 1,822,437.84
3443	932	GOOILANDSNGL 11 3 PP	ROTTERDA M	1-1-2006	115			Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	
3445	932	BOERHAAVESTRA 11	ROTTERDA M	10-6-1997	217	2665.6	2399.0	Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	€ 4,207,117.14
3446	932	GOOILANDSNGL 11	ROTTERDA M	1-1-2006	115			Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	
3447	932	GOOILANDSNGL 11	ROTTERDA M	1-1-2006	115			Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	
3435	932	GOOILANDSNGL 11	ROTTERDA M	1-1-2006	115			Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	
3440	932	GOOILANDSNGL 29 2E1PP	ROTTERDA M	9-11-2004	128	140.0	126.0	Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	€ 130,339.23
3442	932	GOOILANDSNGL 11	ROTTERDA M	1-1-2006	115			Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	
5727	2196	KEYENBURG 5 TUINNR. 18	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	
5728	2196	KEYENBURG 5 TUINNR. 19	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	
5715	2196	KEYENBURG 5 TUINNR. 2	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	
5717	2196	KEYENBURG 5	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	
5718	2196	KEYENBURG 5 TUINNR. 6	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	
5721	2196	KEYENBURG 5 TUINNR. 11	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	
5722	2196	KEYENBURG 5 TUINNR. 13	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	

5726	2196	KEYENBURG 5 TUINNR. 17	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	
6094	2196	KEYENBURG 5	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	
5730	2196	KEYENBURG 5 TUINNR. 22	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	
5771	2196	KEYENBURG 5	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	
5772	2196	KEYENBURG 5	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	
6022	2288	RYSOORDPAD 15	ROTTERDA M	1-1-2009	79	1210. 0	1089. 0	Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	€ 695,263.76
6011	2495	MYNSHERENPLN 31	ROTTERDA M	1-1-2009	79	1860. 0	1674. 0	Charlois	Overige gebruiksfunctie	87.3	€ 1,068,752.56
14137	1808	PLEIN 1953 35 R. SMIT	ROTTERDA M	1-5-2011	51	33.3	30.0	Charlois	Parkeerfunctie	27.0	€ 3,831.17
14138	1808	PLEIN 1953 35 VAN BEURDEN	ROTTERDA M	1-5-2011	51			Charlois	Parkeerfunctie	27.0	
14139	1808	PLEIN 1953 35 JOKIC	ROTTERDA M	1-5-2011	51			Charlois	Parkeerfunctie	27.0	
14140	1808	PLEIN 1953 35 ALVES	ROTTERDA M	1-5-2011	51			Charlois	Parkeerfunctie	27.0	
14141	1808	PLEIN 1953 35 FRANKENA	ROTTERDA M	1-5-2011	51			Charlois	Parkeerfunctie	27.0	
14142	1808	PLEIN 1953 35 TANDPRO PRAKT	ROTTERDA M	1-5-2011	51			Charlois	Parkeerfunctie	27.0	
14143	1808	PLEIN 1953 35 V EIJSBERGEN	ROTTERDA M	1-5-2011	51			Charlois	Parkeerfunctie	27.0	
14144	1808	PLEIN 1953 35 MEIJER	ROTTERDA M	1-5-2011	51			Charlois	Parkeerfunctie	27.0	
14145	1808	PLEIN 1953 35 V VELZEN	ROTTERDA M	1-5-2011	51			Charlois	Parkeerfunctie	27.0	
14146	1808	PLEIN 1953 35 SPITS	ROTTERDA M	1-5-2011	51			Charlois	Parkeerfunctie	27.0	
14147	1808	PLEIN 1953 35 VELDBOER	ROTTERDA M	1-5-2011	51			Charlois	Parkeerfunctie	27.0	
14520	1825	MYNSHERENLN 21 PP150	ROTTERDA M	18-2-2013	29			Charlois	Parkeerfunctie	27.0	

14044	1825	MYNSHERENLN 21 PP31A	ROTTERDA M	1-5-2011	51	33.3	30.0	Charlois	Parkeerfunctie	27.0	€ 3,831.17
14046	1825	MYNSHERENLN 21 PP74	ROTTERDA M	1-5-2011	51	33.3	30.0	Charlois	Parkeerfunctie	27.0	€ 3,831.17
14076	1825	MYNSHERENLN 21 PP 113	ROTTERDA M	1-5-2011	51	33.3	30.0	Charlois	Parkeerfunctie	27.0	€ 3,831.17
14512	1825	MYNSHERENLN 21 PP 81	ROTTERDA M	1-5-2011	51			Charlois	Parkeerfunctie	27.0	
14068	1825	MYNSHERENLN 21 PP155	ROTTERDA M	1-5-2011	51	33.3	30.0	Charlois	Parkeerfunctie	27.0	€ 3,831.17
14036	1825	MYNSHERENLN 21 PP23	ROTTERDA M	1-5-2011	51	33.3	30.0	Charlois	Parkeerfunctie	27.0	€ 3,831.17
14037	1825	MYNSHERENLN 21 PP24	ROTTERDA M	1-5-2011	51	33.3	30.0	Charlois	Parkeerfunctie	27.0	€ 3,831.17
14038	1825	MYNSHERENLN 21 PP25	ROTTERDA M	1-5-2011	51	33.3	30.0	Charlois	Parkeerfunctie	27.0	€ 3,831.17
14099	1825	MYNSHERENLN 21 PP 096	ROTTERDA M	1-5-2011	51			Charlois	Parkeerfunctie	27.0	
14057	1825	MYNSHERENLN 21 PP96	ROTTERDA M	1-5-2011	51	33.3	30.0	Charlois	Parkeerfunctie	27.0	€ 3,831.17
14061	1825	MYNSHERENLN 21 PP140	ROTTERDA M	1-5-2011	51	33.3	30.0	Charlois	Parkeerfunctie	27.0	€ 3,831.17
14062	1825	MYNSHERENLN 21 PP143	ROTTERDA M	1-5-2011	51	33.3	30.0	Charlois	Parkeerfunctie	27.0	€ 3,831.17
6255	2105	ALBATROSLN 70	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Charlois	Sportfunctie	54.9	
6280	2137	KRABBENDYKESTR 501	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Charlois	Sportfunctie	54.9	
13487	2234	OLDEGAARDE 665	ROTTERDA M	1-1-2010	67			Charlois	Sportfunctie	54.9	
5674	2255	CHARLOISSE LAGEDK 885	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Charlois	Sportfunctie	54.9	
14591	3955	HOOGVLIETSTR 0	ROTTERDA M	1-10-2013	22			Charlois	Sportfunctie	54.9	
5935	2038	PERSOONSHAVEN 906-910	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Bijeenkomstfuncti e	55.0	
5777	2092	FRUITLN 2-8	ROTTERDA M	3-1-2009	79	583.3	525.0	Feijenoord	Bijeenkomstfuncti e	55.0	€ 211,151.87

4973	1609	P KRUGERSTR 18 ABC	ROTTERDA M	1-1-2008	91			Feijenoord	Kantoorfunctie	144.7	
14127	3291	DYNAMOSTR 18-22 BG T/M 6E VERD	ROTTERDA M	1-7-2009	73	1350. 0	1215. 0	Feijenoord	Kantoorfunctie	144.7	€ 1,188,241.84
14004	3291	DYNAMOSTR 4E ETAGE	ROTTERDA M	1-9-2009	71			Feijenoord	Kantoorfunctie	144.7	
14732	3970	PUTSEBOCHT 153A	ROTTERDA M	1-11-2013	21	101.1	91.0	Feijenoord	Kantoorfunctie	144.7	€ 25,601.56
14667	3971	PUTSEBOCHT 67A	ROTTERDA M	13-1-2014	18			Feijenoord	Kantoorfunctie	144.7	
14671	3976	RIEDERLAAN 79	ROTTERDA M	1-12-2013	20	65.6	59.0	Feijenoord	Kantoorfunctie	144.7	€ 15,808.39
14672	3977	MAASHAVEN OZ 230	ROTTERDA M	1-4-2014	16	572.2	515.0	Feijenoord	Kantoorfunctie	144.7	€ 110,390.81
14781	3977	MAASHAVEN OZ 230/CJG	ROTTERDA M	1-4-2014	16			Feijenoord	Kantoorfunctie	144.7	
14782	3977	MAASHAVEN OZ 230/HUMANITAS	ROTTERDA M	1-4-2014	16			Feijenoord	Kantoorfunctie	144.7	
14783	3977	MAASHAVEN OZ 230/PARNASSIA	ROTTERDA M	1-4-2014	16			Feijenoord	Kantoorfunctie	144.7	
11766	2548	TOLHUISSTR 107- 3	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
11112	2548	TOLHUISSTR 107- 5	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
11109	2548	TOLHUISSTR 107- 1	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
11110	2548	TOLHUISSTR 107- 2	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
11111	2548	TOLHUISSTR 107- 4	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9073	2937	KOKERSTR 16- 1	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9622	2995	MONTESORIWG 20- 6	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9640	2995	MONTESORIWG 20- 28	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9641	2995	MONTESORIWG 20- 29	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	

9642	2995	MONTESSORIWG 20- 30	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9643	2995	MONTESSORIWG 20- 31	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9644	2995	MONTESSORIWG 20- 33	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9645	2995	MONTESSORIWG 20- 34	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9646	2995	MONTESSORIWG 20- 35	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9647	2995	MONTESSORIWG 20- 36	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9648	2995	MONTESSORIWG 20- 37	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9649	2995	MONTESSORIWG 20- 38	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9650	2995	MONTESSORIWG 20- 40	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9651	2995	MONTESSORIWG 20- 41	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9652	2995	MONTESSORIWG 20- 42	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9653	2995	MONTESSORIWG 20- 43	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9654	2995	MONTESSORIWG 20- 45	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9655	2995	MONTESSORIWG 20- 46	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9656	2995	MONTESSORIWG 20- 47	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9657	2995	MONTESSORIWG 20- 48	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9623	2995	MONTESSORIWG 20- 7	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9624	2995	MONTESSORIWG 20- 8	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9625	2995	MONTESSORIWG 20- 10	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	

9626	2995	MONTESSORIWG 20- 11	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9627	2995	MONTESSORIWG 20- 12	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9628	2995	MONTESSORIWG 20- 13	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9629	2995	MONTESSORIWG 20- 14	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9630	2995	MONTESSORIWG 20- 15	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9631	2995	MONTESSORIWG 20- 16	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9632	2995	MONTESSORIWG 20- 17	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9633	2995	MONTESSORIWG 20- 19	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9634	2995	MONTESSORIWG 20- 20	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9635	2995	MONTESSORIWG 20- 21	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9636	2995	MONTESSORIWG 20- 22	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9637	2995	MONTESSORIWG 20- 24	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9638	2995	MONTESSORIWG 20- 26	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9639	2995	MONTESSORIWG 20- 27	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
12417	2995	MONTESSORIWG 20- 9	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
12418	2995	MONTESSORIWG 20- 23	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
12419	2995	MONTESSORIWG 20- 44	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9617	2995	MONTESSORIWG 20- 1	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9618	2995	MONTESSORIWG 20- 2	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	

9619	2995	MONTESORIWG 20- 3	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9620	2995	MONTESORIWG 20- 4	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
9621	2995	MONTESORIWG 20- 5	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
12130	2995	MONTESORIWG 20- 18	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
12131	2995	MONTESORIWG 20- 25	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
12132	2995	MONTESORIWG 20- 32	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
12133	2995	MONTESORIWG 20- 39	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Onderwijs	63.5	
12838	3203	RYTUIGWG 163	ROTTERDA M	1-1-2009	79	366.0	322.0	Feijenoord	Onderwijs	63.5	€ 153,037.46
15424	4310	ULAANBAATARPLN 6	ROTTERDA M	1-1-2015	7	367.0	330.3	Feijenoord	Onderwijs	63.5	€ 13,597.33
15425	4310	ULAANBAATARPLN 6	ROTTERDA M	1-1-2015	7	4352. 0	3916. 8	Feijenoord	Onderwijs	63.5	€ 161,241.38
15426	4311	MAASHAVENWG 14	ROTTERDA M	1-1-2015	7	136.0	122.4	Feijenoord	Onderwijs	63.5	€ 5,038.79
15427	4311	MAASHAVENWG 14	ROTTERDA M	1-1-2015	7	2509. 0	2258. 1	Feijenoord	Onderwijs	63.5	€ 92,958.32
14946	3374	J VRYLANDTSNGL 31A	ROTTERDA M	1-1-2014	19			Feijenoord	Overige gebruiksfunctie	69.3	
14947	3374	J VRYLANDTSNGL 14	ROTTERDA M	1-1-2014	19			Feijenoord	Overige gebruiksfunctie	69.3	
14948	3374	J VRYLANDTSNGL 12	ROTTERDA M	1-1-2014	19			Feijenoord	Overige gebruiksfunctie	69.3	
14949	3374	J VRYLANDTSNGL 7	ROTTERDA M	1-1-2014	19			Feijenoord	Overige gebruiksfunctie	69.3	
12965	3374	J VRYLANDTSNGL 23	ROTTERDA M	1-1-2009	79	115.0	103.5	Feijenoord	Overige gebruiksfunctie	69.3	€ 52,431.08
12972	3374	J VRYLANDTSNGL 10	ROTTERDA M	1-1-2009	79	125.0	112.5	Feijenoord	Overige gebruiksfunctie	69.3	€ 56,990.31
12977	3374	J VRYLANDTSNGL 5A	ROTTERDA M	1-1-2009	79	115.0	103.5	Feijenoord	Overige gebruiksfunctie	69.3	€ 52,431.08

12934	3374	J VRYLANDTSNGL 5	ROTTERDA M	1-1-2009	79	110.0	99.0	Feijenoord	Overige gebruiksfunctie	69.3	€ 50,151.47
12935	3374	J VRYLANDTSNGL 7A	ROTTERDA M	1-1-2009	79	110.0	99.0	Feijenoord	Overige gebruiksfunctie	69.3	€ 50,151.47
12940	3374	J VRYLANDTSNGL 19	ROTTERDA M	1-1-2009	79	115.0	103.5	Feijenoord	Overige gebruiksfunctie	69.3	€ 52,431.08
12945	3374	J VRYLANDTSNGL 16	ROTTERDA M	1-1-2009	79	110.0	99.0	Feijenoord	Overige gebruiksfunctie	69.3	€ 50,151.47
12948	3374	J VRYLANDTSNGL 13	ROTTERDA M	1-1-2009	79	225.0	202.5	Feijenoord	Overige gebruiksfunctie	69.3	€ 102,582.55
12952	3374	J VRYLANDTSNGL 27A	ROTTERDA M	1-1-2009	79	115.0	103.5	Feijenoord	Overige gebruiksfunctie	69.3	€ 52,431.08
12954	3374	J VRYLANDTSNGL 26A	ROTTERDA M	1-1-2009	79	115.0	103.5	Feijenoord	Overige gebruiksfunctie	69.3	€ 52,431.08
12956	3374	J VRYLANDTSNGL 25	ROTTERDA M	1-1-2009	79	110.0	99.0	Feijenoord	Overige gebruiksfunctie	69.3	€ 50,151.47
12959	3374	J VRYLANDTSNGL 31	ROTTERDA M	1-1-2009	79	110.0	99.0	Feijenoord	Overige gebruiksfunctie	69.3	€ 50,151.47
12962	3374	J VRYLANDTSNGL 29A	ROTTERDA M	1-1-2009	79	115.0	103.5	Feijenoord	Overige gebruiksfunctie	69.3	€ 52,431.08
13026	3411	MONTESORIWG 3-55	ROTTERDA M	27-11- 2009	68			Feijenoord	Overige gebruiksfunctie	69.3	
14576	3949	LAANTJESWG 320	ROTTERDA M	1-11-2013	21			Feijenoord	Overige gebruiksfunctie	69.3	
14604	3962	ROSESTR	ROTTERDA M	1-11-2013	21			Feijenoord	Overige gebruiksfunctie	69.3	
6179	2351	TOLHUISSTR 107	ROTTERDA M	1-1-2009	79			Feijenoord	Sportfunctie	43.3	
14786	4017	J LIGTHARTSTR 95	ROTTERDA M	1-4-2014	16			Feijenoord	Sportfunctie	43.3	
15428	4312	MAASHAVEN NZ 11	ROTTERDA M	1-1-2015	7	1250. 0	1125. 0	Feijenoord	Sportfunctie	43.3	€ 31,590.60
15429	4312	MAASHAVEN NZ 11	ROTTERDA M	1-1-2015	7	1250. 0	1125. 0	Feijenoord	Sportfunctie	43.3	€ 31,590.60
15555	4411	TANDWIELSTR 24	ROTTERDA M	1-1-2015	7			Feijenoord	Sportfunctie	43.3	
14908	4035	STREVELSWG 64 A	ROTTERDA M	1-4-2014	16			Feijenoord	Winkelfunctie	193.6	

5798	2075	GROOTHOEFLAD 5	HOOGVLIE T RT	1-1-2009	79	1438. 9	1295. 0	Hoogvliet	Bijeenkomstfuncti e	40.7	€ 385,971.77
5903	2093	GEBBEWG 6 EN 8	HOOGVLIE T RT	1-1-2009	79			Hoogvliet	Bijeenkomstfuncti e	40.7	
3573	1013	POSWG 251	HOOGVLIE T RT	23-10- 2001	165	647.0	582.3	Hoogvliet	Kantoorfunctie	73.2	€ 651,619.90
3867	1158	POSWG 3	HOOGVLIE T RT	6-7-2000	181	1595. 9	1349. 2	Hoogvliet	Onderwijs	56.2	€ 1,352,544.83
3868	1158	POSWG 3	HOOGVLIE T RT	1-1-2006	115	135.0	121.5	Hoogvliet	Onderwijs	56.2	€ 72,692.71
5973	2060	TRAVIATAWG 75	HOOGVLIE T RT	1-1-2009	79			Hoogvliet	Onderwijs	56.2	
6696	2736	ALSEMSTR 30- 1	HOOGVLIE T RT	1-1-2009	79			Hoogvliet	Onderwijs	56.2	
15684	2839	GEBBEWG 14	HOOGVLIE T RT	1-1-2015	7	550.0	495.0	Hoogvliet	Onderwijs	56.2	€ 18,026.86
15685	2839	GEBBEWG 14	HOOGVLIE T RT	1-1-2015	7	312.2	281.0	Hoogvliet	Onderwijs	56.2	€ 10,233.43
15686	2839	GEBBEWG 14	HOOGVLIE T RT	1-1-2015	7	157.8	142.0	Hoogvliet	Onderwijs	56.2	€ 5,171.34
15687	2839	GEBBEWG 14	HOOGVLIE T RT	1-1-2015	7	187.8	169.0	Hoogvliet	Onderwijs	56.2	€ 6,154.62
13500	3564	ALSEMSTR 30	HOOGVLIE T RT	15-9-2010	58			Hoogvliet	Onderwijs	56.2	
14526	3901	OTHELLOWG 8 C1	HOOGVLIE T RT	1-8-2013	24	1231. 1	1108. 0	Hoogvliet	Onderwijs	56.2	€ 138,346.36
14527	3901	OTHELLOWG 8 C2	HOOGVLIE T RT	1-8-2013	24	1416. 0	1274. 4	Hoogvliet	Onderwijs	56.2	€ 159,123.29
14528	3901	OTHELLOWG 8 C3	HOOGVLIE T RT	1-8-2013	24	1430. 0	1287. 0	Hoogvliet	Onderwijs	56.2	€ 160,696.54
14545	3933	CAMPUSPLEIN 5	HOOGVLIE T RT	1-10-2013	22	200.0	174.0	Hoogvliet	Onderwijs	56.2	€ 20,602.12
14546	3933	KUNSTPLN 2	HOOGVLIE T RT	1-10-2013	22	129.0	113.0	Hoogvliet	Onderwijs	56.2	€ 13,288.37
14549	3934	CAMPUSPLN 16	HOOGVLIE T RT	1-10-2013	22	74.0	72.0	Hoogvliet	Onderwijs	56.2	€ 7,622.78
14675	3979	LEERPLN 2	HOOGVLIE T RT	1-10-2013	22	64.3	60.7	Hoogvliet	Onderwijs	56.2	€ 6,627.70

14676	3979	LEERPLN 3	HOOGVLIE T RT	1-10-2013	22	68.5	64.0	Hoogvliet	Onderwijs	56.2	€ 7,054.17
14688	3984	WERKPLEIN 3D	HOOGVLIE T RT	1-10-2013	22	187.3	160.0	Hoogvliet	Onderwijs	56.2	€ 19,296.98
14684	3984	WERKPLEIN 2	HOOGVLIE T RT	1-10-2013	22	116.0	113.0	Hoogvliet	Onderwijs	56.2	€ 11,949.23
14685	3984	WERKPLEIN 3A	HOOGVLIE T RT	1-10-2013	22	187.3	160.0	Hoogvliet	Onderwijs	56.2	€ 19,296.98
14686	3984	WERKPLEIN 3B	HOOGVLIE T RT	1-10-2013	22	172.0	147.0	Hoogvliet	Onderwijs	56.2	€ 17,717.82
14687	3984	WERKPLEIN 3C	HOOGVLIE T RT	1-10-2013	22	187.3	160.0	Hoogvliet	Onderwijs	56.2	€ 19,296.98
6033	2499	TRAVIATAWG 67	HOOGVLIE T RT	1-1-2009	79			Hoogvliet	Overige gebruiksfunctie	119.1	
14680	3981	KOLBLEISTR 32	HOOGVLIE T RT	1-10-2013	22	603.0	454.0	Hoogvliet	Overige gebruiksfunctie	119.1	€ 131,660.34
5293	1840	LANGS DE BAAN 94 (METRO)	HOOGVLIE T RT	2-4-2008	88			Hoogvliet	Parkeerfunctie	39.5	
14360	3862	KLENCKE 74	HOOGVLIE T RT	18-6-2012	37			Hoogvliet	Parkeerfunctie	39.5	
728	443	AALREEP 14 BG	HOOGVLIE T RT	30-1-2006	114	447.0	402.3	Hoogvliet	Sportfunctie	46.9	€ 199,271.85
5884	2023	LANING 102	HOOGVLIE T RT	1-1-2009	79			Hoogvliet	Sportfunctie	46.9	
5782	2023	LANING 102	HOOGVLIE T RT	1-1-2009	79			Hoogvliet	Sportfunctie	46.9	
13511	2539	OTHELLOWG 175	HOOGVLIE T RT	1-1-2010	67			Hoogvliet	Sportfunctie	46.9	
12720	3241	HERIKWG 69	HOOGVLIE T RT	1-11-2009	69			Hoogvliet	Sportfunctie	46.9	
725	440	POSWG 1	HOOGVLIE T RT	6-11-1991	285	400.0	400.0	Hoogvliet	Winkelfunctie	125.7	€ 1,194,267.96
12802	3307	DWARSDK 4	ROTTERDA M	1-7-2009	73	3666. 7	3300. 0	IJsselmond e	Kantoorfunctie	101.9	€ 2,272,698.11
14744	3998	HERENWAARD 23	ROTTERDA M	1-4-2014	16	4983. 9	4485. 5	IJsselmond e	Kantoorfunctie	101.9	€ 677,071.96
10030	2693	SOCRATESSTR 359- 3	ROTTERDA M	1-1-2009	79			IJsselmond e	Onderwijs	62.1	

10031	2693	SOCRATESSTR 359- 4	ROTTERDA M	1-1-2009	79			IJsselmond e	Onderwijs	62.1	
10883	2699	SPORTLN 80- 1	ROTTERDA M	1-1-2009	79			IJsselmond e	Onderwijs	62.1	
6043	2427	E BERGSMAWG 8	ROTTERDA M	1-1-2009	79	11265 .0	1013 8.5	IJsselmond e	Overige gebruiksfunctie	67.2	€ 4,981,296.78
15570	4419	W HORDK 342	ROTTERDA M	1-1-2014	19			IJsselmond e	Overige gebruiksfunctie	67.2	
13273	3487	E BERGSMAWG 27	ROTTERDA M	1-10-2010	58			IJsselmond e	Parkeerfunctie	44.1	
14902	4034	PARKEERTERREIN ZANDVLIETPLEIN	ROTTERDA M	1-4-2014	16			IJsselmond e	Parkeerfunctie	44.1	
6319	2072	E BERGSMAWG 10	ROTTERDA M	1-1-2009	79			IJsselmond e	Sportfunctie	78.8	
14124	2114	BUITENDK 110	ROTTERDA M	31-12- 2010	55			IJsselmond e	Sportfunctie	78.8	
14125	2114	BUITENDK 110	ROTTERDA M	31-12- 2010	55			IJsselmond e	Sportfunctie	78.8	
13467	2114	STD STADIONLN 25	ROTTERDA M	1-1-2010	67			IJsselmond e	Sportfunctie	78.8	
6296	2167	SPORTLN 81	ROTTERDA M	1-1-2009	79			IJsselmond e	Sportfunctie	78.8	
15381	4270	PASTORIEDK 375	PERNIS RT	1-1-2015	7			Pernis	Sportfunctie	30.8	
14005	3535	GRUTTOSTR 2 PSZ	ROZENBUR G ZH	18-3-2010	64	445.6	401.0	Rozenburg	Bijeenkomstfuncti e	9.1	€ 21,670.97
13444	3535	GRUTTOSTR 2 BSO RATJETOE	ROZENBUR G ZH	18-3-2010	64			Rozenburg	Bijeenkomstfuncti e	9.1	
13989	3540	LN V NW BLANKENB 21	ROZENBUR G ZH	18-3-2010	64	794.4	715.0	Rozenburg	Bijeenkomstfuncti e	9.1	€ 38,640.26
13448	3540	LN V NW BLANKENB 21	ROZENBUR G ZH	18-3-2010	64	794.4	715.0	Rozenburg	Bijeenkomstfuncti e	9.1	€ 38,640.26
13988	3540	LN V NW BLANKENB 21	ROZENBUR G ZH	18-3-2010	64	794.4	715.0	Rozenburg	Bijeenkomstfuncti e	9.1	€ 38,640.26
13455	3548	ELZENLN 14	ROZENBUR G ZH	18-3-2010	64	442.2	398.0	Rozenburg	Overige gebruiksfunctie	61.3	€ 144,630.46
13460	3553	F HALSSTR 2	ROZENBUR G ZH	18-3-2010	64	1355. 0	1355. 0	Rozenburg	Overige gebruiksfunctie	61.3	€ 443,157.90

13430	3523	LN V NW BLANKENB 19	ROZENBUR G ZH	18-3-2010	64	242.0	217.8	Rozenburg	Sportfunctie	28.3	€ 36,555.22
14532	3544	LN V NW BLANKENB 380- 384	ROZENBUR G ZH	1-9-2013	23	694.4	625.0	Rozenburg	Sportfunctie	28.3	€ 37,698.10

Bijlage 3 Succesvolle beleidsaanpak gemeentes volgens IPD Benchmark

3.1 Inleiding

In de vorige paragraaf is gekozen voor de gemeentes Enschede, Utrecht en Nijmegen, omdat zij respectievelijk de hoogste plaats hebben behaald in de Barometer Maatschappelijk Vastgoed van 2014. Echter zijn er ook onderzoeksinstanties, die jaarlijks de beleidsaanpak van gemeentes analyseren als het gaat om vastgoed. Deze onderzoeksinstanties hanteren andere criteria en hebben dus een ander lijst. In deze paragraaf zal kort ingegaan worden op de beoordeling van onderzoeksinstantie IPD Benchmark, waarna er wordt stilgestaan bij de uitkomsten van diens meting.

3.2 IPD Benchmark

De IPD Benchmark, die vanaf 2006 tot en met 2014 jaarlijks werd georganiseerd, was bedoeld om inzicht te verschaffen in de opbouw en performance van de gemeentelijke portefeuilles in Nederland. Ook gaf de Benchmark inzicht in de samenstelling, kosten en opbrengsten van de portefeuilles. Het doel hiervan was deelnemende gemeentes de mogelijkheid bieden hun portefeuilles met elkaar te vergelijken. De IPD Benchmark is in 2014, na hun laatste meting, gestopt met hun publicaties gezien teruglopende deelname. De Benchmark is geheel anoniem. Men weet dus niet welke cijfers bij welke gemeente horen. Het doel van deze paragraaf is dus enkel de trends binnen de vastgoedbeleid van de Nederlandse gemeentes van het jaar 2014 in beeld te brengen (IPD Benchmark, 2014).

3.2.1 IPD Benchmark meting 2014

In het jaar 2014 heeft de IPD een analyse uitgevoerd over 18 vastgoedportefeuilles. Dit gaat om ruim zes miljoen vierkante meter BVO, verdeeld over 3400 objecten in 18 gemeenten. Een merkwaardige constatering van deze analyse is de exploitatiekosten van gemeentelijk vastgoed in relatie tot andere vastgoedeigenaren (beleggers, woningcorporaties). Deze kosten, bestaande uit onderhoud, beheer, vaste en overige kosten, blijken namelijk van hetzelfde niveau te zijn als die van andere vastgoedeigenaren. De IPD houdt voor deze eigenaren namelijk ook de kosten bij. Bij de inkomsten uit vastgoed is te zien dat gemeenten aanzienlijk minder presteren bij woon- en winkelfuncties. Dit komt voornamelijk doordat zij dit type vastgoed graag wensen af te stoten of te slopen en is dus vaker sprake van tijdelijke huurders in die panden. Dankzij de IPD Benchmark is te zien dat gemeenten als benchmark de kostprijsdekkendheid tegenwoordig vaker op portefeuilleniveau benaderen. Ook is de gemiddelde boekwaarde van het gemeentelijk vastgoed de afgelopen jaren gestegen. Dit komt doordat veel gemeenten de panden met lage boekwaarde hebben afgestoten (IPD Benchmark, 2014).

IPD Benchmark 2014 Trends	
1	Exploitatiekosten gemeenten steeds meer op hetzelfde niveau als andere vastgoedeigenaren
2	Steeds vaker afstoten/verkopen/slopen van winkels en woningen
3	Als benchmark benaderen gemeenten de kostprijsdekkendheid steeds vaker op portefeuilleniveau
4	Gemeentes stoten panden met lage boekwaardes steeds vaker af

Tabel 13 Geconstateerde trends van de IPD Benchmark 2014; Gemeentelijk vastgoed Bron IPD Benchmark 2014

Bijlage 4 Overige instrumenten aanpak leegstand van Vereniging van Nederlandse Gemeenten

❖ Inventarisatie plancapaciteit in bestemmingsplannen

Indien een gemeente te kampen heeft met veel leegstand in haar portefeuille is het handig om de planologische situatie in beeld te brengen. Door toekomstige (geplande) en potentiële nieuwbouwlocaties in bestemmingsplannen te analyseren en deze naast de vraag en leegstandsportefeuille te leggen, blijkt of er sprake is van een match of mismatch. Hierbij is het belangrijk om ook rekening te houden met de vraag naar bedrijfsterreinen, vergrijzing, demografische ontwikkelingen et cetera. Zo kunnen ook bouw mogelijkheden in een gemeente van invloed zijn op een andere gemeente. Gemeenten kunnen elkaar namelijk beconcurreren, waardoor er extra leegstand kan ontstaan. Hierdoor is het dus belangrijk dat een gemeente regionaal inzicht heeft op de vraag en aanbod. Inventarisatie van de plancapaciteit vormt daardoor dus een basiselement voor de aanpak tegen de leegstand (VNG, 2015).

❖ Tijdelijk gebruik

Leegstaande gebouwen kunnen ook voor tijdelijk gebruik worden ingezet. Hierbij kan het gaan om tijdelijk gebruik overeenkomstig de bestemming van het pand, maar ook om iets anders. Echter moet hier wel rekening gehouden worden met het feit dat bij het gebruik van woonruimtes andere regels gelden dan bij kantoren. Uiteraard zal de gemeente bij het inzetten van leegstaand vastgoed voor tijdelijk gebruik moeten blijven zoeken naar definitieve oplossingen (VNG, 2015).

❖ Gemeentelijk grondbeleid

Het is voor de gemeente mogelijk om door actief grondbeleid de herontwikkeling van bestaande locaties te sturen om zo de leegstand te beperken en te reduceren. Hiermee kan voorkomen worden dat de leegstand verder toeneemt, door een terughoudende positie in te nemen met particuliere initiatieven voor nieuwe vastgoedprojecten. Indien de gemeente ook eigenaar is van de grond, kan zij in privaatrechtelijke zin de leegstand tegen gaan, door de gemeentelijke gronduitgifte te beperken. Ook kan zij deze in de tijd verder faseren of bij herontwikkeling een andere grondprijs vragen (VNG, 2015).

Bijlage 5 Vastgoedmarkt

5.1 Vastgoedmarkt 2014

De vastgoedmarkt heeft in het jaar 2014 lichte positieve ontwikkelingen mogen meemaken. Volgens de factsheets van DTZ Zadelhoff uit januari 2015 is te lezen dat het Nederlandse aanbod kantoorruimte met 8,3 miljoen in 2014, ten opzichte van een jaar ervoor, gelijk is gebleven. Dit terwijl de landelijke opname van kantoorruimte licht is gestegen met 1,2% naar 1,06 miljoen vierkante meter. Er zijn echter wel regionale verschillen geweest en de grootste vastgoedtransacties hebben plaatsgevonden in de kernsteden. DTZ typeert het jaar 2014 echter als een jaar waar vooral herontwikkelingen van kantoorpanden heeft plaatsgevonden. Desondanks is de leegstand van kantoorruimte het afgelopen jaar toch toegenomen naar 16% (7,9 miljoen vierkante meter). Dit komt doordat men vaker een kantoorruimte afhuurt in de kernsteden en andere plekken verlaat. Het aanbod van bedrijfsruimte is in 2014 gelijk gebleven en bedraagt 9,6 miljoen vierkante meter. Wel is het opnameniveau met 14% gestegen en bedraagt nu 2,7 miljoen vierkante meter. De toename komt door de logistieke sector, waar men tussen de Rotterdamse haven en het achterland van België en Duitsland distributiecentra afhuurt (DTZ Zadelhoff, 2015).

5.1.1 Vastgoedmarkt Enschede 2014

Volgens DTZ Zadelhoff heeft, in tegenstelling tot de eerste helft van 2013, er in 2014 nog geen grote kantoortransacties plaatsgevonden in de regio Twente. De opname betreft namelijk 4000 vierkante meter. Merkwaardig aan dit gegeven is dat deze gehele opnamedynamiek zich heeft afgespeeld in het centrum van kernstad Enschede. De opname is voornamelijk te danken aan menig onderwijsinstelling en nieuwe internetbedrijven, die voor dit binnenstedelijke vestigingsplaatsmilieu hebben gekozen (DTZ Zadelhoff, 2014). Ondanks de beperkte kantooropname in 2014 is de regionale leegstand van kantoorruimte afgenomen en bedraagt deze 19% van de totale voorraad. In Enschede staat momenteel 16% kantoorruimte leeg. Dit percentage ligt net boven het landelijke gemiddelde. Met een leegstand van ongeveer 65.000 vierkante meter, heeft de gemeente Enschede (in samenwerking met een aantal partners) een plan van aanpak opgesteld om de leegstand te verminderen. Er wordt getracht, om door middel van het stopzetten van een aantal plannen (bv. Project Roombeek en Spoorzone), de leegstand met 50.000 vierkante meter te verminderen. Daarnaast wil het college onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om op bepaalde locaties minder kantoren te bouwen en in samenwerking met partners binnen de Netwerkstad Twente kijken hoe de acquisitie van kantoren in Enschede versterkt en verbeterd kan worden (Gemeente Enschede, 2014).

5.1.2 Vastgoedmarkt Utrecht 2014

In regio Utrecht is de leegstand in 2014 gedaald met 3,5% tot 485.000 vierkante meter. Dit betreft ca. 13,5% van de totale kantorenvoorraad in de regio. Dit leegstandspercentage ligt daarmee ruim onder het landelijke gemiddelde van 15,7%. Deze daling wordt niet echt veroorzaakt door de opnamedynamiek in de kernstad Utrecht, maar wel in Nieuwegein. In kernstad Utrecht is de leegstand het afgelopen jaar stabiel gebleven. De daling van het leegstandspercentage in regio Utrecht is voornamelijk te danken aan diverse initiatieven waarbij kantoren zijn herontwikkeld naar onder andere woningen (DTZ Zadelhoff, 2014). In kernstad Utrecht stond afgelopen jaar 13% van de kantoren leeg. Dit is een stijging van ca. 3% ten opzichte van 2013 en hierdoor is de leegstad in kernstad Utrecht het hardst gestegen in vergelijking met alle andere groten steden in Nederland. De leegstand in Utrecht wordt voornamelijk veroorzaakt door een grote groep opkomende internetbedrijven, technologische ontwikkelingen, en als gevolg het daardoor veranderende consumentengedrag. Gemeente Utrecht kenmerkt zich door een bovengemiddeld aandeel in de leeftijd 30 t/m 35 jaar, die graag online bestelt (Q&A Research, 2015).

5.1.3 Vastgoedmarkt Nijmegen 2014

In de stadsregio Arnhem-Nijmegen is in de eerste halfjaar van 2014 ruim 21.000 vierkante meter kantoorruime opgenomen, waarvan twee derde van deze opnamedynamiek heeft plaatsgevonden in de gemeente Arnhem. In Nijmegen was de opname relatief gezien dus minder, maar qua omvang heeft deze stad ook een bescheiden kantorenmarkt. Nijmegen had in 2014 te kampen met een leegstand van 8,2%. Dit is het laagste leegstandspercentage van Nederland (DTZ Zadelhoff, 2014). De leegstand doet zich voornamelijk voor in de binnenstad van Nijmegen. Deze leegstand wordt voor 10% gekenmerkt door leegstaande winkels. De winkelmarkt in Nijmegen heeft in 2014 een sterke verandering meegemaakt. Dit komt voornamelijk door de realisatie van het nieuwe Plein 1944, waardoor er een behoorlijk aantal appartementen en commerciële ruimten zijn opgeleverd. Het aantal beschikbare kantoorruimtes in Nijmegen is in 2014 toegenomen, te weten met 37% ten opzichte van 2012. In 2014 bedroeg de kantorenleegstand ca. 87.000 vierkante meter (Stadsregio Arnhem Nijmegen, 2014).

Om de leegstand in de binnenstad aan te pakken heeft de gemeente Nijmegen in 2015 een bedrag van 100.000 euro vrijgemaakt. Dit bedrag is bedoeld voor ondernemers met nieuwe winkelconcepten, waarbij de gemeente ze zal stimuleren om naar de stad te verhuizen. Ook wordt het geld gebruikt om winkels te transformeren naar woningen in bepaalde gebieden in het centrum van Nijmegen.

Bijlage 6. Omgevings- en objectanalyse Asterlo 10

6.1 Omgevingsanalyse Asterlo 10

❖ In welk deelgebied is het pand gesitueerd?	Charlois, Zuiderpark
❖ Welk gebied ligt het pand gesitueerd (volgens bestemmingsplan)?	Maatschappelijk conform 1.1
❖ Wat zijn de gestelde wetten, eisen en regels van het gebied waar het pand ligt gesitueerd conform het bestemmingsplan?	❖ Voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke Dienstverlening en publieke dienstverlening, met het daarbij behorende erf; ❖ Horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan"; ❖ 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd; ❖ 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd. ❖ In het plangebied bevinden zich geen beschermde stadsgezichten
❖ Zijn er toekomstige bouwplannen in de directe omgeving van het pand, zo ja welke zijn deze?	

6.2 Objectanalyse Asterlo 10

<i>Algemene gegevens gebouw</i>	
Object nummer Naam Object Adres Korte omschrijving Objectanalyse ingevuld door	Sporthal Asterlo Asterlo 10 Sporthal
<i>Object gerelateerde gegevens</i>	
Huidige functie Bestemming volgens bestemmingsplan Monument Bouwjaar Parkeerplaatsen Binnen/Buiten BVO m2 Gebouw Type leegstand	Sporthal Maatschappelijk Nee 1973 In omgeving 2808 Langdurige leegstand
<i>Financieel</i>	
Opstalwaarde Boekwaarde	€ 301.047 € 446.614
<i>Gebouwanalyse/functionaliiteit</i>	
Openbaar toegankelijk Bemand of ombemand Multifunctionele accommodatie -Ja welke: -Nee is het mogelijk Overzicht gebruik(Indeling en uren)	
<i>Relatie t.o.v. beleidsplannen</i>	
Relatie met kunst en cultuur portefeuille Relatie met platformhuisvesting bijzondere doelgroepen	Ja/nee Ja/nee

6.1 Omgevingsanalyse

❖ In welk deelgebied is het pand gesitueerd?	
❖ Welk gebied ligt het pand gesitueerd (volgens bestemmingsplan)?	
❖ Wat zijn de gestelde wetten, eisen en regels van het gebied waar het pand ligt gesitueerd conform het bestemmingsplan?	

❖ Zijn er toekomstige bouwplannen in de directe omgeving van het pand, zoja welke zijn deze?	

6.2 Objectanalyse

Algemene gegevens gebouw	
Object nummer Naam Object Adres Korte omschrijving Objectanalyse ingevuld door	
Object gerelateerde gegevens	
Huidige functie Bestemming volgens bestemmingsplan Monument Bouwjaar Parkeerplaatsen Binnen/Buiten BVO m2 Gebouw Gemiddelde onderhoudskosten Type leegstand Reden opzegging	Ja/nee
Financieel	
Geschatte marktwaarde	€
Gebouwanalyse/functionaliiteit	
Openbaar toegankelijk Bemand of ombemand Multifunctionele accommodatie - Ja welke: - Nee is het mogelijk Overzicht gebruik(Indeling en uren)	
Relatie t.o.v. beleidsplannen	
Relatie met kunst en cultuur portefeuille Relatie met platformhuisvesting bijzondere doelgroepen	Ja/nee Ja/nee

[illegible]

Bijlage 9 Financiële analyse Zwartezwaansweg 38

9.1 Transformatie Kosten

Kengetallen		
Kosten transformatie per eenheid	Prijs per m2 bvo en percentage	Bron
Transformatiekosten app.	€ 1,113.00	KengetallenKompas 2011 (blz. 64)
Sloop tot casco	€ 23.52	KengetallenKompas 2011 (blz. 226)
Inflatie prijspeil 2016	110%	CBS
Bouw van entree	€ 10,000.00	http://www.igg.nl/projecten/vernieuwen-entree-woongebouw/

9.2 Huuropbrengsten

Referenties t.b.v. huurprijs per m2 VVO		
I	€ 10.11	(Vestia, 2015)
II	€ 8.97	(Woonnet Rijnmond, 2015)
III	€ 9.78	(Woonnet Rijnmond, 2015)
IV	€ 11.66	(Woonnet Rijnmond, 2015)
V	€ 9.43	(Woonstad Rotterdam, 2015)
Gem.	€ 9.99	

Inkomsten		
Kengetallen	Gemiddelde huurinkomsten per/maand/m2	Bron
Huurinkomsten woning	€ 9.99	5 ref.; Verhuurd; 2015; verscheidene bronnen
Inflatie 2016	1.02	CBS

Totale inkomsten			
Aantal	Metrag e	Inkomsten	Totale inkomsten per jaar
18	75	€ 10	€ 165,078
			€ 165,078

Chahim, W.

Pagina 41 van 84

Hogeschool Rotterdam Vastgoed & Makelaardij

Pagina 41 van 84

Bijlage 10 interviews

10.1 Interview met dhr. Caree, mede oprichter van “kleinhandel”.

1. Hoe bent u op het idee gekomen om een coworking space in Rotterdam toe te passen?

Het begon allemaal toen ik met mijn medeoprichter (Brendan Jansen op de Haar) bezig waren met een potje tafelvoetbal. Dat was in het Schieblock. (Een creatieve verzamelgebouw met studio's en semipublieke ruimtes). Een deel van het gebouw kwam in aanmerking voor sloop en de bedrijven die er zaten moesten dus noodgedwongen op zoek gaan naar andere werkruimten. Toen zijn wij begonnen te denken over het idee van co-working space. Welke werksfeer het moest hebben en welke locaties in Rotterdam hier geschikt voor zouden zijn.

2. Is het Groot handelsgebouw met een specifieke reden uitgekozen om dit concept hier toe te passen?

Ja uiteraard. Het is een gebouw dat op het eerste oog al opvalt. Je hebt er veel ruimte waardoor je zeer flexibel ermee om kunt gaan. Dat is toch belangrijk voor bedrijven die door willen groeien. De faciliteiten zijn uitstekend. De belangrijkste reden is natuurlijk ook de bereikbaarheid. Het is centraal gelegen. Je loopt centraal station uit en pal voor je staand het Groot handelsgebouw. Ook hebben we eigen parkeermogelijkheden binnen het gebouw. Dat zijn allemaal attributen die hoog scoren bij bedrijven en zzp'ers.

3. Merkt u dat er veel animo is voor flexibele werkplekken?

Ja dat merken wij bij “kleinhandel” zeker. Wij maken nu ook een groei mee en zijn volop bezig met uitbreiding. Bij ons hebben bedrijven keuze uit flexwerkplekken of vaste kantooruimtes. De vaste werkplekken zijn bij ons al helemaal vol. Ook is er veel vraag naar flexplekken. Wij zijn voor veel bedrijven een aantrekkelijke alternatief voor corporate en traditionele kantoorwerkplekken. Bedrijven die op zoek zijn naar innovatie en dynamiek zijn bij ons aan het goede adres. Flexwerken heeft ook als voordeel dat je in contact komt met andere bedrijven waar vaak ook samenwerkingen en nieuwe opdrachten voor bijvoorbeeld de zzp'ers uit voort komen.

4. Door welke doepgroepen worden coworking places voornamelijk gebruikt?

Vooral creatieve bedrijven. Zzp'ers is al een genoemd. Bedrijven die bij ons een werkplek huren zijn voornamelijk bedrijven waarbij innovatie centraal staat. Creative leadership speelt bij hun meestal een belangrijke rol.

5. Hoe belangrijk is de ligging voor dit soort concepten?

De werksfeer, dynamiek, met contact met andere creatieve professionals zijn natuurlijk belangrijk. Maar persoonlijk denk ik dat de ligging bovenaan staat.

6. Zijn er in uw ogen ook andere locaties in Rotterdam die geschikt zouden zijn om dit concept toe te passen?

Ik heb me nog niet helemaal verdiept op de mogelijkheden van andere locaties binnen de stad Rotterdam. Dit omdat onze uitbreiding momenteel zich concentreert binnen het groothandelsgebouw zelf. We vinden dit een toplocatie waarbinnen we onze groei kunnen voortzetten. Misschien dat we in

de toekomst wel naar uitbreidingsmogelijkheden naar andere locaties in Rotterdam zullen kijken. Maar ik denk dat we dan toch eerder voor de optie, andere steden zouden kiezen.

7. Wat zou de gemeente kunnen doen om bij te dragen bij het tot stand brengen van meer coworking spaces in Rotterdam?

Om daar antwoord op te kunnen geven moet ik eerst weten wat er binnen de gemeente speelt als het gaat om het realiseren van coworking spaces of flexplekken voor ondernemers. Wat ik wel weet is dat gemeente zelf ook is overgegaan tot flexplekken. Dat wil zeggen dat ze er zelf de voordelen in zien. Maar om antwoord te geven op je vraag. De gemeente kan uitzoeken welke locatie hiervoor geschikt zouden zijn. Hebben ze op deze locaties vastgoed wat ingericht kan worden als co-working space? Welke partijen zijn geïnteresseerd in een samenwerking etc. de truc is om de juiste partijen bij elkaar te brengen. En vanuit daaruit kan je altijd werken naar een doel.

10.2 Interview met mevr. Wigger, sales manager van Camelot.

1. Sinds wanneer doet Camelot aan transformatie en wat zijn de referenties van Camelot?

Sinds een aantal jaren doen wij aan transformatie in de twintig grootste steden van Nederland. Tot op heden hebben we maar 1 transformatie gedaan waarbij een oude kantorenpand succesvol is getransformeerd naar studentenappartementen. Voor de komende periode zijn nog drie transformaties op de planning. Als je hier meer over wilt weten kan je contact opnemen met onze transformatie expert team.

2. Heeft Camelot wel voldoende kennis en expertise voor transformatie?

Dat is een goede vraag! Transformatie is namelijk een zeer moeilijk proces, aangezien het gepaard gaat met zeer hoge kosten. Een simpele transformatie overschrijdt zeer makkelijk het bedrag van 1 miljoen euro. Ook zijn de bijkomende risico's erg hoog, aangezien transformatie multidisciplinair is. Om deze reden is Camelot de afgelopen jaren verschillende samenwerkingsverbanden aangegaan om de kennis en expertise voor transformatie te vergroten. Hierbij moet gedacht worden aan partners zoals, Klok Groep, Achmea risico reductie, VB&T Groep, et cetera. Door deze samenwerkingsverbanden hebben we heel veel kennis en expertise toegevoegd aan de bedrijfsvoering. Door bepaalde onderdelen, zoals de bouwtechnische aspecten, uit te besteden aan vaste partners kunnen wij kwaliteit garanderen. Daarbij heeft Camelot maar 1 vastgoedconcept, dat zij telkens weer toepast bij elke pand (in de twintig grootste steden van Nederland) waarbij de gebouw- en omgevingseisen voldoen aan de behoefte van de doelgroep. Wij richten ons enkel tot transformatie naar studentenhuisvesting, om het ingewikkelde proces beheersbaar te houden, maar ook omdat wij daar de meeste kansen zien.

3. Wat is de toegevoegde waarde aan bijvoorbeeld de gemeente Rotterdam om het transformatieproces uit te besteden aan Camelot?

De voordelen zijn heel veel en zeer uitlopend. Maar om het simpel te houden zal ik de allerbelangrijkste noemen, namelijk:

- wij nemen het gehele (leegstaande) portefeuille door en gaan met eigen werknemers en op eigen kosten op zoek naar geschikte panden;
- wij nemen, mocht het gewenst zijn, de financieel-economische risico op ons en bekostigen de transformatie op eigen risico;
- en wij dragen zorg voor de verkoop/verhuur van het pand.

Kortom, wij dragen voor het gehele proces (in overleg met de gemeente Rotterdam natuurlijk) op ons. Door het gehele portefeuille te bekijken zijn we in staat om een leegstaande portefeuille, die verlies leidt, te veranderen naar een (overall) winstgevende portefeuille. Hierbij nemen wij de benodigde stappen op eigen kracht en zijn zelfs bereid de transformatie zelf te bekostigen.

4. Hoe zou een dergelijke samenwerking volgens u eruit moeten zien met de gemeente Rotterdam?

Momenteel werken wij met een aanbestedingsovereenkomst, samen met twee andere leegstandsbeheerders, ik denk dat ook voor transformatie dat een goede optie is. Een andere manier is een overeenkomst (met eventueel andere partijen) met de gemeente Rotterdam, waarin wordt opgenomen dat wij (overall) de leegstaande deel van de portefeuille weer opnieuw rendabel moeten maken.

10.3 Interview met mevr. Pronk, adviseur Duurzaamheid Royal HaskoningDHV

1. Op welke punten onderscheidt deze energiebesparingsfonds zich van andere energiebesparingsmaatregelen?

Royal HaskoningDHV is in opdracht van de gemeente Nijmegen bezig de vastgoedportefeuille te verduurzamen. Dit doet zij door standaard jaarlijks een bepaalde budget vrij te stellen, waarmee er wordt geïnvesteerd in het verduurzamen van een pand. Elke pand vraagt een andere wijze waarop zij het beste energiezuiniger gemaakt kan worden. Dus de onderscheiding ligt niet zozeer in de verduurzamingsmanieren, maar in de erkenning dat er verduurzaamt moet worden. Het feit dat jaarlijks een bepaalde bedrag aan de kant geschoven wordt, maakt het continu mogelijk een pand te verduurzamen.

2. Royal HaskoningDHV werkt al zes jaar met de gemeente Nijmegen. Wat verklaart volgens u het succes van dit samenwerkingsverband?

Het feit dat beide partijen duurzaamheid hoog in hun vaandel hebben zitten. Zowel de gemeente Nijmegen als Royal HaskoningDHV vinden milieubewustzijn zeer belangrijk (en leuk) en om door middel van vastgoed hier een bijdrage aan te leveren spreekt ons erg aan. Dit verklaart ook waarom we hier erg goed in zijn en dus het succes van ons samenwerkingsverband.

3. Is een dergelijke samenwerkingsverband (dus in PPS verband) en aanpak met de zogenoemde revolving fund ook toepasbaar voor de gemeente Rotterdam?

Ja, Royal HaskoningDHV is bereid om met elke vastgoedeigenaar samen te werken. Dus dit hoeft niet alleen in private – publieke verband, maar samenwerking is natuurlijk ook mogelijk met andere private partijen. En ik zou niet weten waarom de revolving fund niet toepasbaar zou kunnen zijn voor de

gemeente Rotterdam. De revolving fund houdt slechts in dat de bespaarde bedragen dankzij de energiebesparingsfonds revolverend, dus opnieuw worden besteedt aan het verduurzamen van het pand. Dit doen we momenteel met het vastgoed van de gemeente Nijmegen, dus het zou in principe ook toepasbaar moeten zijn voor de gemeente Rotterdam.

4. Heeft Royal HaskoningDHV aanbiedingen gekregen van andere gemeentes, gezien de vele successen die zij heeft behaald met de gemeente Nijmegen (top drie BMV, PAS 55 certificering).

Nou niet zozeer aanbiedingen. Wij hebben, voordat we de samenwerking met Nijmegen aangingen, altijd al te maken met zowel publieke als private vastgoedpartijen die diensten van ons afnemen en dus samenwerkingen met ons aangaan. De samenwerkingsverbanden verschillen natuurlijk wel per samenwerkingspartner. Echter heeft de samenwerking van de gemeente Nijmegen (en ik denk ook dat je dit bedoelt met deze vraag) wel aangetoond dat RoyalHaskoningDHV ook goed met verduurzamen op weg kan. Wij hebben laten zien (en laten nog steeds zien) dat wij over de meest vakkundige expertise beschikken als het gaat om verduurzamen. En ja, er hebben zich wel meerdere partijen bij aangemeld vanwege dit 'succes.' Ik kan niet aangegeven wie die partijen zijn.

5. Worden deze successen ook gebruikt door Royal HaskoningDHV zelf, om nieuwe samenwerkingsverbanden te zoeken (met zowel publieke als private partijen) inzake het verduurzamen van gebouwen?

Uiteraard. Wij publiceren regelmatig op zowel eigen platforms (website, nieuwsbrief) als externe platforms (vakbladen, media etc.). Hierbij wordt er dan vaak over dergelijke samenwerkingen, successen etc. gesproken en geschreven. Nou dit wordt dan gelezen, gezien en gehoord. Op die manier zou je dus wel kunnen zeggen dat Royal HaskoningDHV haar successen gebruikt om nieuwe samenwerkingsverbanden te zoeken. Maar niet alleen dat wordt nagestreefd natuurlijk. Wij willen graag een voorloper zijn op het gebied van duurzaamheid en ook andere partijen (en burgers) inspireren steeds milieubewuster te handelen.

Bijlage 11 Gebouwomschrijving Asterlo 10

Gebouwomschrijving Asterlo 10

Algemene objectomschrijving

- Het object heeft de vorm van een vierkant en heeft een plat dak.
- Het object heeft houten gevelbekleding.
- Het object is op onbekende wijze gefundeerd.
- De hoofddraagconstructie is een staalconstructie.
- Het bouwjaar is circa 1973.

Functies

De volgende functies zijn in het gebouw aanwezig: • kantoorruimte; • technische ruimte; • gymzaal; • kleedkamers inclusief douches en toiletten; • horecagelegenheid; • EHBO-ruimte.

Afwerking dak

- Het object heeft een plat dak.
- Het dak inclusief de goot is bedekt met bitumineuze dakbedekking.
- Het dak is geïsoleerd.
- Het dak is “veilig” bereikbaar met een ladder, maar er is geen borgingspunt aanwezig.
- Er is geen valbeveiliging aanwezig op het dak.

Afwerking gevel

- De gevel is voorzien van een houten gevelbeplating met stalen kozijnen voorzien van enkelglas.
- De hele gevel is met een vaste steiger te bereiken.

Opbouw installaties

- Het gebouw wordt verwarmd middels twee HRketels.
- De warmte wordt verdeeld via radiatoren.
- Voor de luchtbehandeling zijn twee luchtbehandelingskasten aanwezig die tevens voor de verwarming van de gymzaal zorgen.
- De verlichting bestaat uit conventionele tlarmaturen.
- Er is een brandmeldcentrale aanwezig.

Onderhoudstoestand

Het gebouw is slecht onderhouden. De afgelopen vijf à tien jaar is er weinig tot niets aan het gebouw gedaan.

- Van het dak is niet bekend wanneer het is overlaagd c.q. voorzien van nieuwe dakbedekking.
- Het dak is niet onderhouden en vertoont diverse gebreken.
- Het schilderwerk is slecht en vertoont diverse gebreken.
- De stalen kozijnen vertonen op veel plaatsen corrosie.
- Er is bij de houten gevelpanelen veel houtrot geconstateerd.
- Ook de achterliggende houten constructie is aangetast.
- Periodiekonderhoud en keuringen worden uitgevoerd.
- Logboek is aanwezig maar niet

bijgehouden. Acute onveilige/ongezonde situaties

- De luchtgeleidingschotten komen uit de ventilatoren vallen in de zaal.
- Op twee plaatsen zijn de ophangbeugels van de luchtbehandelingkanalen afgebroken.

Bijlage 12 NEN 2767 Conditiemeting OBR Asterlo 10

Referentie nulmeting: 2e tranche PRC BV

Scenario 2409-V01

Blad 2 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

Inspectieverslag

Blad 3 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

N414Z47 Pompgroep Nw40 zonder toerenregeling 1 st

N414Z47 Pompgroep Nw40 zonder toerenregeling 1 st

N414Z47 Pompgroep Nw80 zonder toerenregeling 1 st

N414Z47 Pompgroep Nw65 zonder toerenregeling 1 st

N414Z47 Pompgroep Nw50 zonder toerenregeling 2 st

N414Z47 Pompgroep Nw40 zonder toerenregeling 1 st

N414Z47 Pompgroep Nw32 zonder toerenregeling 1 st

N414Z47 Inregelafsluiters 25 - 65 7 st

N414Z47 Inregel afsluiters < 25 4 st

N414Z47 Afsluiters < 50 6 st

N412Z62 Radiat.+convect./cv-leidingen algemeen 2536 m2/bvo

N412Z37 Afsluiter d=100mm 4 st

N412Z36 Afsluiter d= 80mm 13 st

N412Z35 Afsluiter d= 50mm 12 st

N412Z19 Expansievat vat =/> 110 ltr. 2 st

N412Z19 Expansievat vat 25 - 110 ltr. 1 st

N412Z19 Cv. ketel h.r. 600 tot 700 kW 1 st

M41 Klimaat

N223G21 Vloerafw. dhg tegels 40 m2

M22 Vloeren

N214G31 Wandafw. tegels 100 m2

N214G31 Wandafw. tegels 100 m2

M21 Wanden

N091V17 Schilderw. bi.bu. vlakvol (opp. koz. + opp. deur/raam) 880 m1

N091V16 Schilderw. bu.vlakvol overig 38 m2

N091V14 Schilderw. bu. op lengte (omtr. koz. + omtr. raam) 880 m1

M09 Buitenschilderwerk

N058H42 Dakrandafw. aluminium trim 360 m1

N056N65 Lichtkoepel dubb.wandig <1 m2 1 st

N053S32 Dakbedek. Bitumen > 100 m2 1832 m2

N053S23 Randstrook bitumineus 484 m1

N051N91 Isolatie alle soorten 1832 m2

M05 Daken en goten

N043O35 Draadglas enkel 243 m2

N042O21 Blankglas dubbel 115 m2

N041O11 Blankglas enkel 11 m2

M04 Beglazing

N036H29 Raam staal alle soorten 12 st

N035H31 Entreedeur staal 14 st

N033H21 Kozijn buiten staal 467 m2

M03 Buitenkozijnen

N017N63 Hemelwaterafvoer pvc 71 m1

N013I21 Gevelbekleding zachthout 1060 m2

N011Q43 Gevelelementen prefab (grind) beton 298 m2

M01 Gevels

Overzicht Hoeveelheden

Code Omschrijving Hoeveelheid Ehd

Blad 4 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

N619Z03 Reserveringen 12 post

N619Z01 Klacht- en storingsonderhoud 2536 m2/bvo

M61 Diversen

N469Z96 Verlichting - Calamiteiten alle soorten 2536 m2/bvo

N461Z21 Handblussers alle soorten 2536 m2/bvo

N461Z18 Brandmeldinstallatie 2536 m2/bvo

N461Z11 Brandslang haspel 10 st

M46 Beveiliging

N451Z13 YZ17 Lift hydraulisch - schachttoegang en signalering 2 stop

N451Z13 YZ16 Lift hydraulisch - besturing 1 st

N451Z13 YZ15 Lift hydraulisch - aandrijvingen en regelingen 1 pst

N451Z13 YZ14 Lift hydraulisch - constructie in de schacht 1 pst

N451Z13 Lift Hydraulisch - Liftkooi 1 st

M45 Transport

N441Z35 Electra armaturen binnen alle soorten 2536 m2/bvo

N441Z16 Hoofdverdeelinrichting 1 st

N441Z16 Licht infra en schakelmateriaal 2536 m2/bvo

N441Z16 Krachtgroepenverdeelirichting 1 st

N441Z16 Hoofdverdeelinrichting 1 st

N441Z14 Kabelwegen Kabelgoot syst. 1 m1

M44 Electra en communicatie

N425Z22 Sanitair wastafel 28 st

N425Z21 Sanitair urinoir 1 st

N425Z03 Sanitair closetpot compleet 21 st

N423Z14 Boiler electrisch >250 liter 2 st

N423Z11 Boiler close-in 10 liter 1 st

N422Z03 Pompgroep Nw 20-25 1 st

N422Z03 Pompgroep Nw 20-25 1 st

N422Z03 Platenwisselaar 1 kw

N421H03 Leidingwerk < 50 34 m1

M42 Gas - water - sanitair

N419Z92 Regelkast 1 st

N419Z92 Regelkast 1 st

N415Z92 L.B.K. ventilatie 1 m3/h

N415Z92 L.B.K. ventilatie 21700 m3/h

N415Z92 L.B.K. + Warmtewiel 1 m3/h

N415Z92 L.B.K. ventilatie 21700 m3/h

N415Z92 Dakventilator 2500 M3/h 6 st

Blad 5 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

Gevelbekleding zachthout 1060 m2 5

7

Bew. code : Specialistisch onderzoek

Prioriteit :

Carbonatatie

HoogIntensiteit :

Omvang : 25%

Komt op verschillende plaatsen voor. Er zal specialiste onderzoek nodig zijn om de oorzaak te achterhalen. Onmiddellijk herstel is niet nodig.

Technische vervolgschadeAspect :

Belang : Ernstig

Gevelelementen prefab (grind) beton 298 m2 4

Gevels

Exterieur

Asterlo 10

2409-01 Asterlo 10

Chahim, W.

Hogeschool Rotterdam Vastgoed & Makelaardij

55,44112.259,0950 jaar:

83,82

97,66

Gemiddelde onderhoudskosten:

5 jaar:

28.915,19

10 jaar: 169.731,80

Overige informatie:

Naam: Sporthal Asterlo

Adres: Asterlo 10

Plaats: Rotterdam

Kadastraal nummer: ??

Bouwjaar: 1973

Objecttype: Sporthal

Inspectiedatum:

Inspecteur:

BVO:

13 / 12 / 2010

A van Veen

2025

per jaar per BVO per jaar

Onderhoudskosten met cyclus 0 voor komende 5 jaar:

Onderdeel van dit object nummer vormen:

197.768,53

Overzicht Conditie meting

Blad 6 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

Entredeur staal 14 st 4

7

Bew. code : Integr.vervanging/renov.

Prioriteit :

Corrosie

MiddenIntensiteit :

Omvang : 40%

Technische vervolgschadeAspect :

Belang : Ernstig

Kozijn buiten staal 467 m2 4

Raam staal alle soorten 12 st 3

7

Bew. code : Integr.vervanging/renov.

Prioriteit :

Corrosie

HoogIntensiteit :

Omvang : 15%

Technische vervolgschadeAspect :

Belang : Ernstig

Buitenkozijnen

5

Bew. code : Integr.vervanging/renov.

Prioriteit :

Houtrot

HoogIntensiteit :

Omvang : 45%

Houtrot komt op heel veel plaatsen voor en het niet alleen de beplating, maar ook de achterliggende houten constructie.

Technische vervolgschadeAspect :

Chahim, W.

Hogeschool Rotterdam Vastgoed & Makelaardij

Belang : Ernstig

Hemelwaterafvoer pvc 71 m1 3

LaagIntensiteit :

Omvang : 100%

Erosie, verwerking, verzanding

Technische vervolgschadeAspect :

7Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Serieus

Overzicht Conditiekening

Blad 7 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

Randstrook bitumineus 484 m1 4

Isolatie alle soorten 1832 m2 1

Geen gebreken geconstateerd

Daken en goten

Blankglas dubbel 115 m2 1

Geen gebreken geconstateerd

Blankglas enkel 11 m2 1

HoogIntensiteit :

Omvang : 5%

Zie het formulier directe onderhoudsbehoefte Breuk

Technische vervolgschadeAspect :

5Prioriteit :

Elders opgenomenBew. code :

Belang : Ernstig

Draadglas enkel 243 m2 3

Geen gebreken geconstateerd

Beglazing

HoogIntensiteit :

Omvang : 5%

Corrosie

Technische vervolgschadeAspect :

7Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Ernstig

Overzicht Conditiekening

Blad 8 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

Dakbedek. Bitumen > 100 m2 1832 m2 5

7

Bew. code : Integr.vervanging/renov.

Prioriteit :

Vuil, aanslag, verkleuring

LaagIntensiteit :

Omvang : 30%

Technische vervolgschadeAspect :

Belang : Gering

7

Bew. code : Integr.vervanging/renov.

Prioriteit :

Craquelé

MiddenIntensiteit :

Omvang : 30%

Technische vervolgschadeAspect :

Belang : Serieus

7

Bew. code : Integr.vervanging/renov.

Prioriteit :

Blazen plooien

MiddenIntensiteit :

Omvang : 30%

Technische vervolgschadeAspect :

Belang : Serieus

Overzicht Conditiemeting

Blad 9 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

Lichtkoepel dubb.wandig <1 m2 1 st 2

7

Bew. code : Integr.vervanging/renov.

Prioriteit :

Losse naden

HoogIntensiteit :

Omvang : 20%

Technische vervolgschadeAspect :

Belang : Ernstig

7Prioriteit :

Blazen plooien

MiddenIntensiteit :

Omvang : 30%

Technische vervolgschadeAspect :

Belang : Serieus

7

Bew. code : Integr.vervanging/renov.

Prioriteit :

Craquelé

MiddenIntensiteit :

Omvang : 50%

Technische vervolgschadeAspect :

Belang : Serieus

MiddenIntensiteit :

Omvang : 20%

Erosie, verwerking, verzanding

Technische vervolgschadeAspect :

7Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Serieus

Dakrandafw. aluminium trim 360 m1 1

Overzicht Conditiekening

Blad 10 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

7Prioriteit :

Glansverlies

LaagIntensiteit :

Omvang : 45%

Technische vervolgschadeAspect :

Belang : Serieus

7

Bew. code : Vervolgsyst.hergeb.revisie

Prioriteit :

Afbladderend, kale delen

HoogIntensiteit :

Omvang : 10%

Technische vervolgschadeAspect :

Belang : Ernstig

7

Bew. code : Vervolgsyst.hergeb.revisie

Prioriteit :

Afbladderen, kale delen

HoogIntensiteit :

Omvang : 10%

Technische vervolgschadeAspect :

Belang : Ernstig

HoogIntensiteit :

Omvang : 45%

Verpoederen krijten

Technische vervolgschadeAspect :

7Prioriteit :

Belang : Serieus

Schilderw. bu. op lengte (omtr. koz. + omtr. raam) 880 m1 5

Buitenschilderwerk

MiddenIntensiteit :

Omvang : 20%

Subelementen manco

Technische vervolgschadeAspect :

7Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Gering

Overzicht Conditiekening

Blad 11 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

7Prioriteit :

Glansverlies

LaagIntensiteit :

Omvang : 45%

Technische vervolgschadeAspect :

Belang : Serieus

7

Bew. code : Vervolgsyst.hergeb.revisie

Prioriteit :

Afbladderen, kale delen

HoogIntensiteit :

Omvang : 10%

Technische vervolgschadeAspect :

Belang : Ernstig

7

Bew. code : Vervolgsyst.hergeb.revisie

Prioriteit :

Afbladderen, kale delen

HoogIntensiteit :

Omvang : 10%

Technische vervolgschadeAspect :

Belang : Ernstig

HoogIntensiteit :

Omvang : 45%

Verpoederen krijten

Technische vervolgschadeAspect :

7Prioriteit :

Belang : Serieus

Schilderw. bu.vlakvol overig 38 m2 5

Schilderw. bi.bu. vlakvol (opp. koz. + opp. deur/raam) 880 m1 5

Overzicht Conditiemeting

Blad 12 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

Vloerafw. dhg tegels 40 m2 3

Vloeren

Wandafw. tegels 100 m2 3

MiddenIntensiteit :

Omvang : 100%

Naast vervuiling zijn er ook veel tegels gebarsten, of beschadigd. Ze zitten nog wel vast. Vuil, aanslag, verkleuring

Technische vervolgschadeAspect :

7Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Gering

MiddenIntensiteit :

Omvang : 100%

Vuil, aanslag, verkleuring

Technische vervolgschadeAspect :

7Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Gering

Wandafw. tegels 100 m2 3

Wanden

Interieur

7

Chahim, W.

Hogeschool Rotterdam Vastgoed & Makelaardij

Bew. code : Vervolgsyst.hergeb.revisie

Prioriteit :

Glansverlies

MiddenIntensiteit :

Omvang : 90%

Technische vervolgschadeAspect :

Belang : Serieus

7

Bew. code : Vervolgsyst.hergeb.revisie

Prioriteit :

Afbladderen, kale delen

HoogIntensiteit :

Omvang : 10%

Technische vervolgschadeAspect :

Belang : Ernstig

Overzicht Conditiekening

Blad 13 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

Cv. ketel h.r. 600 tot 700 kW 1 st 4

Klimaat

Installaties

HoogIntensiteit :

Omvang : 10%

Beschadiging

Technische vervolgschadeAspect :

7Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Serieus

Overzicht Conditiemeting

Blad 14 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

6

Bew. code : Bijstellen/nalopen/contract

Prioriteit :

Beschadigde en/of ontbrekende bevestigingsmiddelen

MiddenIntensiteit :

Omvang : 1%

kapbevestiging defect.

Toename klachtenonderhoudAspect :

Belang : Gering

4

Bew. code : Integr.vervanging/renov.

Prioriteit :

Geen vervangende onderdelen verkrijgbaar

HoogIntensiteit :

Omvang : 4%

Gebruik en bedrijfsprocesAspect :

Belang : Serieus

4

Bew. code : Verv. onderdelen of afwerking

Prioriteit :

Defecten

HoogIntensiteit :

Omvang : 1%

kijkglasje gebroken.

Gebruik en bedrijfsprocesAspect :

Belang : Ernstig

6

Bew. code : Integr.vervanging/renov.

Prioriteit :

Corrosie

LaagIntensiteit :

Omvang : 1%

Inwendige corrosie.

Toename klachtenonderhoudAspect :

Belang : Ernstig

Blad 15 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

MiddenIntensiteit :

Omvang : 10%

4 st DN100. Corrosie

Gebruik en bedrijfsprocesAspect :

4Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Ernstig

Radiat.+convect./cv-leidingen algemeen 2536 m2/bvo 3

MiddenIntensiteit :

Omvang : 10%

13 st DN65. Corrosie

Gebruik en bedrijfsprocesAspect :

4Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Ernstig

Afsluiter d=100mm 4 st 3

Expansievat vat 25 - 110 ltr. 1 st 1

Geen gebreken geconstateerd

Afsluiter d= 80mm 13 st 3

MiddenIntensiteit :

Omvang : 94%

5HPHKD *DVNR ERXZMDDU OHGHQ DWPRVSKHULVFK QRP N:
ERYHQZDDUGH N: > 75% theoretische levensduur

Toename klachtenonderhoudAspect :

5Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Gering

Afsluiter d= 50mm 12 st 3

MiddenIntensiteit :

Omvang : 10%

8 st DN20, 4 st DN50. Corrosie

Gebruik en bedrijfsprocesAspect :

4Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Ernstig

Expansievat vat =/> 110 ltr. 2 st 1

Geen gebreken geconstateerd

Blad 16 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

Inregel afsluiters < 25 4 st 1

Geen gebreken geconstateerd

Inregelafsluiters 25 - 65 7 st 1

Geen gebreken geconstateerd

HoogIntensiteit :

Omvang : 1%

Chahim, W.

Hogeschool Rotterdam Vastgoed & Makelaardij

Doorvoeren vanuit stookruimte niet gasdicht en niet brandwerend. Beschermingsgraad onjuist/aanrakingsgevaar

Veiligheid/gezondheidAspect :

1Prioriteit :

Uitbreiden/aanbrengenBew. code :

Belang : Ernstig

LaagIntensiteit :

Omvang : 1%

Beschadigde isolatie/onderdelen

Toename klachtenonderhoudAspect :

7Prioriteit :

Niet van toepassingBew. code :

Belang : Serieus

LaagIntensiteit :

Omvang : 5%

Corrosie

Technische vervolgschadeAspect :

6Prioriteit :

Verv. onderdelen of afwerkingBew. code :

Belang : Ernstig

Afsluiters < 50 6 st 1

Geen gebreken geconstateerd

Pompgroep Nw50 zonder toerenregeling 2 st 1

Geen gebreken geconstateerd

Pompgroep Nw65 zonder toerenregeling 1 st 3

Geen gebreken geconstateerd

Pompgroep Nw32 zonder toerenregeling 1 st 3

MiddenIntensiteit :

Chahim, W.

Hogeschool Rotterdam Vastgoed & Makelaardij

Omvang : 100%

Grundfos UP 32-80. bouwjaar 1994. > 75% theoretische levensduur

Toename klachtenonderhoudAspect :

6Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Gering

Pompgroep Nw40 zonder toerenregeling 1 st 1

Overzicht Conditiekening

Blad 17 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

L.B.K. ventilatie 21700 m3/h 4

Pompgroep Nw80 zonder toerenregeling 1 st 2

LaagIntensiteit :

Omvang : 100%

Grundfos 80-120 bouwjaar 2001. > 75% theoretische levensduur

Toename klachtenonderhoudAspect :

7Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Gering

MiddenIntensiteit :

Omvang : 100%

Gegevens onbekend. > 75% theoretische levensduur

Toename klachtenonderhoudAspect :

6Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Gering

MiddenIntensiteit :

Omvang : 100%

DN65 bouwjaar 1975. > 75% theoretische levensduur

Toename klachtenonderhoudAspect :

6Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Gering

Pompgroep Nw40 zonder toerenregeling 1 st 2

Geen gebreken geconstateerd

Dakventilator 2500 M3/h 6 st 3

LaagIntensiteit :

Omvang : 100%

Grundfos UP 40-50 bouwjaar 2001. > 75% theoretische levensduur

Toename klachtenonderhoudAspect :

7Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Gering

Pompgroep Nw40 zonder toerenregeling 1 st 1

Overzicht Conditie meting

Blad 18 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

6

Bew. code : Verv. onderdelen of afwerking

Prioriteit :

Beschadigde isolatie/onderdelen

HoogIntensiteit :

Omvang : 10%

inwendige isolatie beschadigd.

Technische vervolgschadeAspect :

Belang : Serieus

1

Bew. code : Techn.reinigen/schoonmaken

Prioriteit :

Vervuiling

LaagIntensiteit :

Omvang : 3%

inwendige vervuiling.

Veiligheid/gezondheidAspect :

Belang : Gering

MiddenIntensiteit :

Omvang : 15%

+ROODQG +HDWLQJ P K ERXZMDDU 9HUYDO YHQWLODWRU > 75% theoretische levensduur

Gebruik en bedrijfsprocesAspect :

3Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Gering

L.B.K. + Warmtewiel 1 m3/h 1

L.B.K. ventilatie 21700 m3/h 3

LaagIntensiteit :

Omvang : 1%

2 st luchtverwarmers: onbereikbaar. Afgeplakte ornamenten

Belang : Gering

Overzicht Condiitiemeting

Blad 19 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

Leidingwerk < 50 34 m1 5

Gas - water - sanitair

MiddenIntensiteit :

Chahim, W.

Hogeschool Rotterdam Vastgoed & Makelaardij

Omvang : 15%

Holland Heating bouwjaar 1973. Boven plafond, niet bereikbaar. Verval ventilator. > 75% theoretische levensduur

Gebruik en bedrijfsprocesAspect :

4Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Gering

L.B.K. ventilatie 1 m³/h 1

1

Bew. code : Techn.reinigen/schoonmaken

Prioriteit :

Vervuiling

LaagIntensiteit :

Omvang : 3%

inwendige vervuiling.

Veiligheid/gezondheidAspect :

Belang : Gering

HoogIntensiteit :

Omvang : 1%

open gat boven vent. luik. Scheuren of gaten

Technische vervolgschadeAspect :

5Prioriteit :

Dagelijks onderhoud/herstellenBew. code :

Belang : Ernstig

MiddenIntensiteit :

Omvang : 15%

UHWRXUNDVW +ROODQG +HDWLQJ P K ERXZMDDU YHUYDO YHQWLQDWRU >
75% theoretische levensduur

Gebruik en bedrijfsprocesAspect :

4Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Gering

Regelkast 1 st 1

Geen gebreken geconstateerd

Regelkast 1 st 1

Geen gebreken geconstateerd

Overzicht Conditie meting

Blad 20 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

Geen gebreken geconstateerd

Boiler close-in 10 liter 1 st 1

Geen gebreken geconstateerd

Boiler electrisch >250 liter 2 st 6

Platenwisselaar 1 kw 1

5Prioriteit :

Defecten

HoogIntensiteit :

Omvang : 30%

Lekkage uitloop douches.

Toename klachtenonderhoudAspect :

Belang : Ernstig

Pompgroep Nw 20-25 1 st 1

Geen gebreken geconstateerd

Pompgroep Nw 20-25 1 st 1

LaagIntensiteit :

Omvang : 1%

TSA Alfa Laval M6-MDFML bouwjaar 1998. Vervuiling

Toename klachtenonderhoudAspect :

7Prioriteit :

Niet van toepassingBew. code :

Belang : Gering

Overzicht Conditiekening

Blad 21 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

Kabelwegen Kabelgoot syst. 1 m1 3

Electra en communicatie

HoogIntensiteit :

Omvang : 1%

Defecten

Toename klachtenonderhoudAspect :

5Prioriteit :

Dagelijks onderhoud/herstellenBew. code :

Belang : Ernstig

Sanitair closetpot compleet 21 st 2

3

Bew. code : Integr.vervanging/renov.

Prioriteit :

Corrosie

HoogIntensiteit :

Omvang : 100%

Nibe EKS-500 bouwjaar 1998.

Gebruik en bedrijfsprocesAspect :

Belang : Ernstig

5

Bew. code : Dagelijks onderhoud/herstellen

Prioriteit :

Lekkage medium

HoogIntensiteit :

Omvang : 50%

Technische vervolgschadeAspect :

Belang : Serieus

Sanitair urinoir 1 st 1

MiddenIntensiteit :

Omvang : 1%

corrosie syfon. Corrosie

Toename klachtenonderhoudAspect :

6Prioriteit :

Verv. onderdelen of afwerkingBew. code :

Belang : Ernstig

Sanitair wastafel 28 st 1

Geen gebreken geconstateerd

Overzicht Conditiekening

Blad 22 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

6

Bew. code : Integr.vervanging/renov.

Prioriteit :

> 75% theoretische levensduur

MiddenIntensiteit :

Omvang : 98%

Kast L. 33 groepen 16A.

Toename klachtenonderhoudAspect :

Belang : Gering

LaagIntensiteit :

Omvang : 1%

Vuil in kast. Vervuiling

Toename klachtenonderhoudAspect :

6Prioriteit :

Techn.reinigen/schoonmakenBew. code :

Belang : Gering

MiddenIntensiteit :

Omvang : 1%

krommende relais. Onjuiste montage

Toename klachtenonderhoudAspect :

6Prioriteit :

Bijstellen/nalopen/contractBew. code :

Belang : Gering

MiddenIntensiteit :

Omvang : 1%

scherpe randen kabelgoot. Defecte onderdelen

Veiligheid/gezondheidAspect :

3Prioriteit :

Dagelijks onderhoud/herstellenBew. code :

Belang : Serieus

HoogIntensiteit :

Omvang : 1%

kabelgoten afdekking ontbreekt. Ontbreken van onderdelen

Veiligheid/gezondheidAspect :

3Prioriteit :

Dagelijks onderhoud/herstellenBew. code :

Belang : Serieus

MiddenIntensiteit :

Omvang : 1%

kabels uit de goot tpv technische ruimte. Ontbreken van onderdelen

Veiligheid/gezondheidAspect :

3Prioriteit :

Dagelijks onderhoud/herstellenBew. code :

Belang : Serieus

Hoofdverdeelinrichting 1 st 4

Overzicht Conditiemeting

Blad 23 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

Licht infra en schakelmateriaal 2536 m2/bvo 4

1

Bew. code : Dagelijks onderhoud/herstellen

Prioriteit :

Defecte onderdelen

HoogIntensiteit :

Omvang : 1%

:DQGFRQWDFWGRRV NDSRW 7HOHFRP GRRV JHEURNHQ HQ ORV YDQ GH ZDQG LQ
WHFKQLVFKH UXPWH

Veiligheid/gezondheidAspect :

Belang : Serieus

MiddenIntensiteit :

Omvang : 100%

50% - 75% van theoretische levensduur

Toename klachtenonderhoudAspect :

6Prioriteit :

Chahim, W.

Hogeschool Rotterdam Vastgoed & Makelaardij

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Gering

Krachtgroepenverdeelrichting 1 st 4

3

Bew. code : Dagelijks onderhoud/herstellen

Prioriteit :

Defecte onderdelen

HoogIntensiteit :

Omvang : 1%

ontbrekende glaasjes patroonhouders.

Veiligheid/gezondheidAspect :

Belang : Serieus

6

Bew. code : Integr.vervanging/renov.

Prioriteit :

> 75% theoretische levensduur

MiddenIntensiteit :

Omvang : 98%

Toename klachtenonderhoudAspect :

Belang : Gering

Electra armaturen binnen alle soorten 2536 m2/bvo 1

Geen gebreken geconstateerd

Hoofdverdeelinrichting 1 st 1

Geen gebreken geconstateerd

Overzicht Conditie meting

Blad 24 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

Geen gebreken geconstateerd

Brandmeldinstallatie 2536 m2/bvo 1

Geen gebreken geconstateerd

Handblussers alle soorten 2536 m2/bvo 1

Brandslang haspel 10 st 1

Beveiliging

MiddenIntensiteit :

Omvang : 100%

> 75% theoretische levensduur

Gebruik en bedrijfsprocesAspect :

4Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Gering

Lift hydraulisch - aandrijvingen en regelingen 1 pst 3

Lift hydraulisch - constructie in de schacht 1 pst 3

Lift Hydraulisch - Liftkooi 1 st 3

MiddenIntensiteit :

Omvang : 100%

Algi Alfred 600 kg bouwjaar 1975. > 75% theoretische levensduur

Gebruik en bedrijfsprocesAspect :

4Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Gering

Lift hydraulisch - schachttoegang en signalering 2 stop 3

MiddenIntensiteit :

Omvang : 100%

> 75% theoretische levensduur

Gebruik en bedrijfsprocesAspect :

4Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Gering

MiddenIntensiteit :

Omvang : 100%

> 75% theoretische levensduur

Toename klachtenonderhoudAspect :

6Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Gering

MiddenIntensiteit :

Omvang : 100%

> 75% theoretische levensduur

Toename klachtenonderhoudAspect :

6Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Gering

Lift hydraulisch - besturing 1 st 3

Transport

Overzicht Conditiekening

Blad 25 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

Klacht- en storingsonderhoud 2536 m2/bvo

Reserveringen 12 post

Diversen

Diversen

Geen gebreken geconstateerd

Verlichting - Calamiteiten alle soorten 2536 m2/bvo 3

MiddenIntensiteit :

Omvang : 100%

1ROWH % 9 7\SH 1\$* 7 \$: 9 > 75% theoretische levensduur

Veiligheid/gezondheidAspect :

2Prioriteit :

Integr.vervanging/renov.Bew. code :

Belang : Gering

Overzicht Conditiekening

Blad 26 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

N422Z03 Pompgroep Nw 20-25

UP 20-07 bouwjaar 2010.

N422Z03 Pompgroep Nw 20-25

UP 20-45. bouwjaar 1998.

N422Z03 Platenwisselaar

TSA Alfa Laval M6-MDFML bouwjaar 1998.

N421H03 Leidingwerk < 50

34 st douches.

M42 Gas - water - sanitair

N419Z92 Regelkast

bouwjaar 2002. Regeling lbk.

N419Z92 Regelkast

bouwjaar 2003. 3x weersafhankelijk + lbk regeling.

N415Z92 L.B.K. ventilatie

Holland Heating onbekend aantal m³/h, bouwjaar 1973. Boven plafond, niet bereikbaar.

N415Z92 L.B.K. ventilatie

retourkast Holland Heating 21700 m³/h bouwjaar 1973.

N415Z92 L.B.K. + Warmtewiel

2 st luchtverwarmers: onbereikbaar.

Holland Heating 21700 m3/h bouwjaar 1973.

N415Z92 L.B.K. ventilatie

N415Z92 Dakventilator 2500 M3/h

Gegevens onbekend.

N414Z47 Pompgroep Nw40 zonder toerenregeling

Grundfos UP 36-50 bouwjaar 2008.

N414Z47 Pompgroep Nw40 zonder toerenregeling

Grundfos UP 40-50 bouwjaar 2001.

N414Z47 Pompgroep Nw80 zonder toerenregeling

Grundfos 80-120 bouwjaar 2001.

N412Z19 Expansievat vat =/> 110 ltr.

Flamco Flexcon 200 liter bouwjaar 2003.

N412Z19 Expansievat vat 25 - 110 ltr.

Flexcon 35 liter bouwjaar 2003.

N412Z19 Cv. ketel h.r. 600 tot 700 kW 5HPHKD *DVNR ERXZMDDU
OHGHQ DWPRVSKHULVFK QRP N: ERYHQZDDUGH N:

M41 Klimaat

M22 Vloeren

M21 Wanden

M09 Buitenschilderwerk

M05 Daken en goten

M04 Beglazing

M03 Buitenkozijnen

M01 Gevels

Overzicht N-regels met langteksten

Code Omschrijving

Blad 27 van 27*Alle bedragen exclusief BTW

M61 Diversen

M46 Beveiliging

M45 Transport

N441Z16 Hoofdverdeelinrichting

Hoofdverdeler 3 x 400A. 14 groepen.

bronnenlijst

- asre. (2013, februari 20). *Vastgoed blijft echt verzadigd*. Opgehaald van [www.asre.nl](http://www.asre.nl/images/Vastgoed_echt_verzadigd_Leonie_Janssen_NRC_200213.pdf):
http://www.asre.nl/images/Vastgoed_echt_verzadigd_Leonie_Janssen_NRC_200213.pdf
- CBS. (2015, 9 23). Opgehaald van <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/gezondheid-welzijn/publicaties/artikelen/archief/2015/gezonder-en-tevredener-met-een-hoge-opleiding.htm>
- Centrum voor Jeugd en Gezin. (2016). *Visie*. Opgehaald van www.cjgrijnmond.nl:
<http://cjgrijnmond.nl/onze-visie/>
- Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) . (2012, oktober). *Bevolkingsprognose Rotterdam 2013-2030*. Opgehaald van www.rotterdam.nl:
<http://www.rotterdam.nl/COS/publicaties/Vanaf%202005/12-3583.Bevolkingsprognose%20Rotterdam%202013-2030.pdf>
- Creating 010. (2014). *Culturele Broedplaatsen: Leegstaand Vastgoed & Creatieve Industrie*. Opgehaald van www.creating010.com: <http://creating010.com/projecten/cultural-breeding-ground-vacant-property-creative-industry/>
- DTZ Zadelhoff. (2014). *Regionale kantorenmarkten - medio 2014*. Opgehaald van www.dtz.nl:
<https://www.dtz.nl/nl/marktinformatie/feiten-en-cijfers/regionale-kantorenmarkten-medio-2014/>
- DTZ Zadelhoff. (2015, 01 13). *Nederland compleet; Vastgoedmarkt 2014*. Opgehaald van www.dtzzadelhoff.nl: <https://view.publitas.com/dtz-zadelhoff/nederland-compleet-januari-2015/page/1>
- Dugan, J., Morris, W., Vierra, K., Piotrowski, C., Farruggia, G., & Campion, D. (2001). *Coastal research*. Coastal Education & Research Foundation Inc. .
- Expertgroep: Jeroen Boelhouwer (SCP), A. H. (2011). Opgehaald van <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/C5AC3D1F-8479-4B10-8585-A19166B3DA6B/0/2011a317pub.pdf>
- Gemeente Enschede (VBE). (2011, 01 06). *Vastgoednota 2.0 (2011-2015)*. Opgehaald van www.vastgoedbedrijf.enschede.nl:
http://vastgoedbedrijf.enschede.nl/bestanden/Vastgoednota_2_0_-_eindversie_06-01-2011.pdf/
- Gemeente Enschede. (2014). *Kantorenvisie*. Opgehaald van www.enschede.nl:
<http://www.enschede.nl/ontwikkeling/2030/kantorenvisie/#.VbzL-Pk0VSG>
- Gemeente Rotterdam & FOKOR. (2014). *Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2015-2019*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam & FOKOR.

- Gemeente Rotterdam. (2009, 04). *Meerjarig Perspectief Rotterdam Vastgoed*. Opgehaald van [www.bouwstenenvoorsociaal.nl:
http://www.bouwstenenvoorsociaal.nl/fileswijkplaats/MPRV%20eindversie%20publieksversie%20april%2009.pdf](http://www.bouwstenenvoorsociaal.nl/fileswijkplaats/MPRV%20eindversie%20publieksversie%20april%2009.pdf)
- Gemeente Rotterdam. (2013). *RAPPORTAGE QUICK SCANS SCHOOLGEBOUWEN*. Rotterdam: RPS advies- en ingenieursbureau bv.
- Gemeente Rotterdam. (2015). *Missie en Visie*. Opgehaald van [www.rotterdam.nl:
http://www.rotterdam.nl/tekst:missieenvisiegemeenterotterdam](http://www.rotterdam.nl/tekst:missieenvisiegemeenterotterdam)
- Gemeente Rotterdam. (2015). *Stadsontwikkeling*. Opgehaald van [www.rotterdam.nl:
http://www.rotterdam.nl/stadsontwikkeling](http://www.rotterdam.nl/stadsontwikkeling)
- Gemeente Rotterdam. (2015, 08). *tekort aan fietsenstallingen/garages*. Opgehaald van [www.rotterdam.nl:
http://www.rotterdam.nl/Gebiedscommissies/GC%20IJsselmonde/Documenten%20en%20pdfs/2015/Adviezen/2015-09-09%20-%20advies%20Fietsplan%20Rotterdam%202015-2018.pdf](http://www.rotterdam.nl/Gebiedscommissies/GC%20IJsselmonde/Documenten%20en%20pdfs/2015/Adviezen/2015-09-09%20-%20advies%20Fietsplan%20Rotterdam%202015-2018.pdf)
- Gemeente Rotterdam. (2015). *Wie zijn we*. Opgehaald van [www.rotterdam.nl:
http://www.rotterdam.nl/wiezijnwe](http://www.rotterdam.nl/wiezijnwe)
- Gemeente Utrecht. (2011, 03). *Doorlichting Vastgoed 2011-2015*. Opgehaald van [www.utrecht.nl:
http://www.utrecht.nl/images/Gemeenteraad/pdfs/Rapport_Vastgoed.pdf](http://www.utrecht.nl/images/Gemeenteraad/pdfs/Rapport_Vastgoed.pdf)
- Gemeenten worstelen nog met decentralisaties*. (2014, 01 19). Opgehaald van [www.nu.nl:
http://www.nu.nl/politiek/3677896/gemeenten-worstelen-nog-met-decentralisaties.html](http://www.nu.nl/politiek/3677896/gemeenten-worstelen-nog-met-decentralisaties.html)
- Hanze Kenniscentra. (2014, 10). *Barometer Maatschappelijk Vastgoed*. Opgehaald van [www.abcnova.nl:
http://www.abcnova.nl/wp-content/uploads/2014/11/Boek-Maatschappelijk-Vastgoed-2014.pdf](http://www.abcnova.nl/wp-content/uploads/2014/11/Boek-Maatschappelijk-Vastgoed-2014.pdf)
- Harskamp, E. v. (2014). *Gebiedsplan Charlois*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Heerdt, W. v. (2014, 11 18). *Waarom investeert Achmea in duurzaam vastgoed?* Opgehaald van [www.achmea.nl: https://www.achmea.nl/blog/paginas/waarom-investeert-achmea-in-duurzaam-vastgoed.aspx](https://www.achmea.nl/blog/paginas/waarom-investeert-achmea-in-duurzaam-vastgoed.aspx)
- Heerdt, W. v. (2014, 11 18). *Waarom investeert Achmea in duurzaam vastgoed?* Opgehaald van [www.achmea.nl: https://www.achmea.nl/blog/paginas/waarom-investeert-achmea-in-duurzaam-vastgoed.aspx](https://www.achmea.nl/blog/paginas/waarom-investeert-achmea-in-duurzaam-vastgoed.aspx)
- Hoendervanger, J., van der Voordt, T., & Wijnja, T. (2012). *Huisvestingsmanagement*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Huijzer, A., & van Oosteren, C. (2015). *Rol gemeente bij zzp'ers*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Huijzer, A., & van Oosteren, C. (2015). *Rol gemeente bij zzp'ers*. Amsterdam: Bureau Onderzoek & Statestiek Amsterdam.

- IPD Benchmark. (2014). *Cijfers en benchmark van maatschappelijk vastgoed*. Opgehaald van www.twynstragudde.nl: <http://www.twynstragudde.nl/blog/cijfers-en-benchmark-van-maatschappelijk-vastgoed>
- IPD Benchmark. (2014). *www.bouwstenenvoorsociaal.nl*. Opgehaald van IPD Benchmark Gemeentelijk Vastgoed: <http://www.bouwstenenvoorsociaal.nl/?q=benchmarks%20maatschappelijk%20vastgoed>
- Jong, E. d. (2013, oktober 22). *Hoe ontwrichtend automatisering is voor arbeid*. Opgehaald van www.biz.tpo.nl: <http://biz.tpo.nl/2013/10/22/ontwrichtend-automatisering-arbeid/>
- Jong, E. d. (2013, oktober 22). *The post online*. Opgehaald van www.biz.tpo.nl: <http://biz.tpo.nl/2013/10/22/ontwrichtend-automatisering-arbeid/>
- Kenniscentrum Wonen-Zorg. (2014). *Webspecial woonwensen voor ouderen*. Utrecht: KCWZ.
- Lectoraat Maatschappelijke Vastgoed. (2014, 10). *Barometer Maatschappelijk Vastgoed*. Opgehaald van www.abcnova.nl: <http://www.abcnova.nl/wp-content/uploads/2014/11/Boek-Maatschappelijk-Vastgoed-2014.pdf>
- Leegstand van maatschappelijk vastgoed*. (2014, 07 03). Opgehaald van www.twynstragudde.nl: <http://www.twynstragudde.nl/blog/leegstand-van-maatschappelijk-vastgoed>
- Mecasa. (sd). *Opent de deuren naar duurzaam wonen*. Opgehaald van <http://www.de-woongaard.nl/meacasa-opent-de-deuren-naar-duurzaam-wonen-in-wolvega/>
- Muilwijk, E. (sd). Opgehaald van http://www.intemarketing.nl/marketing/marketingomgeving/marketingomgeving_van_een_onderneming
- Muilwijk, E. (sd). Opgehaald van <http://www.intemarketing.nl/marketing/analyses/destep>
- Muilwijk, E. (sd). Opgehaald van <http://www.intemarketing.nl/marketing/analyses/abcd-analyse>
- Muilwijk, E. (sd). Opgehaald van <http://www.intemarketing.nl/>
- Muilwijk, E. (sd). http://www.intemarketing.nl/marketing/marketingomgeving/marketingomgeving_van_een_onderneming. Opgehaald van http://www.intemarketing.nl/marketing/marketingomgeving/marketingomgeving_van_een_onderneming: http://www.intemarketing.nl/marketing/marketingomgeving/marketingomgeving_van_een_onderneming
- nieuws, R. (2014). *Gebiedscommissie tevreden met gebiedsplan voor Feijenoord*. Opgehaald van www.rotterdam-nieuws.nl: <http://www.rotterdam-nieuws.nl/feijenoord/aaa-voorpagina/gebiedscommissie-tevreden-met-gebiedsplan-voor-feijenoord/>
- NVM. (2015, 03). *Stand van Zaken Nederlandse kantorenmarkt*. Opgehaald van www.nvm.nl: [file:///C:/Users/377586my/Downloads/Kantorenmarkt%202014%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/377586my/Downloads/Kantorenmarkt%202014%20(1).pdf)

- Pianoo. (2014). *Rapportage bovenlokale samenwerking*. Opgehaald van [www.pianoo.nl](http://www.pianoo.nl/document/6126/rapportage-bovenlokale-samenwerking-transitie-jeugdzorg):
<https://www.pianoo.nl/document/6126/rapportage-bovenlokale-samenwerking-transitie-jeugdzorg>
- PPO. (2012). *Missie, Visie en Strategie*. Opgehaald van www.pporotterdam.nl:
http://www.pporotterdam.nl/cp/uploads/downloads/Missie%20visie%20en%20strategie%20PP0%20Rotterdam_1338472245.docx.
- PPO. (2012). *Projectplan*. Opgehaald van www.pporotterdam.nl:
http://pporotterdam.nl/cp/uploads/downloads/Projectplan_PPO_Rotterdam_1376998381.pdf
- PPO. (2015). *Jaarrekening*. Opgehaald van
<http://www.pporotterdam.nl/cp/uploads/downloads/swv%20ppo%20Rotterdamjaarverslag%202014%20definitief.pdf>
- PPO. (2015, 12 15). *Met de Taskforce geen thuiszitters in Rotterdam*. Opgehaald van www.pporotterdam.nl:
http://www.pporotterdam.nl/Actueel/Nieuwsberichten/Rotterdam_wil_voor_ieder_kind_een_passende_onderwijsplek
- PPO. (2016). *Ondersteuningsplan*. Opgehaald van www.pporotterdam.nl:
[http://www.pporotterdam.nl/cp/uploads/downloads/Definitief%20concept%20Ondersteuningsplan%202014-2016%20\(1\).pdf](http://www.pporotterdam.nl/cp/uploads/downloads/Definitief%20concept%20Ondersteuningsplan%202014-2016%20(1).pdf)
- PPO. (2016). *Wie zijn we*. Opgehaald van www.pporotterdam.nl:
http://www.pporotterdam.nl/wie_we_zijn
- Q&A Research. (2015, 07 14). *Provincie Utrecht: leegstand wordt alleen maar groter door internet*. Opgehaald van Emerce: <http://www.emerce.nl/nieuws/provincie-utrecht-leegstand-alleen-groter-door-internet>
- RaboBank. (sd). Opgehaald van http://www.mkb servicedesk.nl/documenten/Guerrillamarketing_Def.pdf
- Rijkom, J. v. (2014, 10 30). *Markthal houdt leegstand winkelstraten niet tegen*. Opgehaald van www.dichtbij.nl: <http://www.dichtbij.nl/rotterdam-centrum-noord/ondernemersnieuws/artikel/3759167/markthal-houdt-leegstand-winkelstraten-niet-tegen.aspx>
- Rijkom, J. v. (2014, 19 12). *Tekort aan slaapplekken voor Rotterdamse dak- en thuislozen*. Opgehaald van <http://www.dichtbij.nl/rotterdam-centrum-noord/regionaal-nieuws/artikel/3818284/tekort-aan-slaapplekken-voor-rotterdamse-dak-en-thuislozen.aspx>: <http://www.dichtbij.nl/rotterdam-centrum-noord/regionaal-nieuws/artikel/3818284/tekort-aan-slaapplekken-voor-rotterdamse-dak-en-thuislozen.aspx>
- Rotterdam, G. (2014). *Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2015-2019*. Rotterdam: FOKOR.
- Royal HaskoningDHV. (2014, 06 19). *Royal HaskoningDHV ontvangt prestigieuze certificering*. Opgehaald van www.royalhaskoningdhv.nl: <http://www.royalhaskoningdhv.com/nl-nl/nederland/nieuws/nieuwsberichten/20140619pb-prestigieuze-certificering-vastgoedbeheer/3136>

- Stadsontwikkeling. (2014). *Lessons Learned*. Opgehaald van www.rotterdam.nl:
http://www.rotterdam.nl/Clusters/Stadsontwikkeling/Document%202014/Gebiedsontwikkeling/34196_SR_Digi_verslag_TKR.pdf
- Stadsregio Arnhem Nijmegen. (2014). *Vastgoedrapportage 2014*. Opgehaald van www.devastgoedrapportage.nl:
<http://www.devastgoedrapportage.nl/upload/file/De%20Vastgoedrapportage%202014.pdf>
- Stichting Rotterdam Woont. (2014). *rotterdamwoont*. Opgehaald van www.rotterdamwoont.nl:
<http://www.rotterdamwoont.nl/neighbourhoods/view/4/Heijplaat>
- SURF. (2015, 03 27). *Missie, visie en strategie*. Opgehaald van www.surf.nl: <https://www.surf.nl/over-surf/missie-en-strategie/index.html>
- Swinkels, H. (2005, 11 28). Opgehaald van <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/vrije-tijd-cultuur/publicaties/artikelen/archief/2005/2005-1810-wm.htm>
- Swinkels, H. (2005, November 28). <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/vrije-tijd-cultuur/publicaties/artikelen/archief/2005/2005-1810-wm.htm>. Opgehaald van <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/vrije-tijd-cultuur/publicaties/artikelen/archief/2005/2005-1810-wm.htm>: <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/vrije-tijd-cultuur/publicaties/artikelen/archief/2005/2005-1810-wm.htm>
- Technische Unie*. (sd). Opgehaald van <https://www.mijntu.nl/portal/themas/verlichting/trends-ontwikkelingen/oled/>
- Tjin-A-TSoi, D. T. (2015, 03). Opgehaald van <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/06C18A7D-0D52-4F1C-AEB6-A9FAD7330FB5/0/2015Nederlandin2014.pdf>
- Veen, F. M. (2013). *Nationale 50+ monitor 2013*. Amsterdam: Ruigrok Netpanel.
- Vereniging van Nederlandse Gemeenten. (2014, 03). *Raadgever Maatschappelijk Vastgoed*. Opgehaald van www.vgn.nl: http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:pcqT-oGIsawJ:vng.nl/files/vng/nieuws_attachments/2014/vng-raadgever-maatschappelijk-vastgoed-maart-2014.pdf+&cd=1&hl=nl&ct=clnk&gl=nl
- VNG. (2015). *Leegstand te lijf*. Opgehaald van www.vng.nl:
<https://www.vng.nl/files/vng/publicaties/2012/leegstandtelijf.pdf>
- Werkwijze Jeugdbescherming*. (2016). Opgehaald van jeugdbeschermingrotterdamrijnmond.nl:
<http://jeugdbeschermingrotterdamrijnmond.nl/onze-werkwijze/>
- Woningen samenvoegen in Charlois*. (2011). Opgehaald van www.veldacademie.nl:
<http://www.veldacademie.nl/nieuws/2011/08/woningen-samenvoegen-in-oud-charlois-v1>