



# Kadernota Gemeentelijk Vastgoed 2012–2016

Utrechtse Vastgoed Organisatie

September 2012

**Bijlagen**

1. Uitgangspunten en parameters eigenaarlasten vastgoedbeheer
2. Wijziging afschrijvingssystematiek

# Inhoudsopgave

|  |    |
|--|----|
| Samenvatting   | 5  |
| 1 Inleiding  | 7  |
| 1.1 Oprichting Utrechtse Vastgoed Organisatie              | 7  |
| 1.2 Kerncijfers vastgoed                                   | 10 |
| 2 Vastgoedstrategie  | 12 |
| 2.1 Doelstellingen lange termijn                           | 12 |
| 2.2 Doelstellingen 2012–2016 (korte termijn)               | 13 |
| 2.2.1 Informatievoorziening                                | 13 |
| 2.2.2 Verkoop/uitgifte vastgoed 2011–2015                  | 15 |
| 2.2.3 Portefeuillesturing                                  | 15 |
| 2.2.4 Gebruikerexploitatie van het vastgoed                | 17 |
| 3 Vastgoedcyclus en beleid                                 | 18 |
| 3.1 Integrale huisvestingsplannen: plannen en programmeren | 18 |
| 3.2 Beleidskaders  | 20 |
| 4 Financiële spelregels                                    | 24 |
| 4.1 Vastgoed baten   | 24 |
| 4.2 Uitgangspunten en parameters vastgoedexploitatie       | 28 |
| 4.3 Relaties met andere organisatieonderdelen              | 29 |
| 4.4 Afdracht exploitatieresultaat                          | 29 |
| 4.5 Reserves, voorzieningen en weerstandsvermogen          | 30 |
| 4.6 Afschrijvingssystematiek                               | 31 |
| 5 Overige kaders   | 33 |
| 5.1 Meerjaren onderhoudsplan                               | 33 |
| 5.2 Parameters onderhoud in huur                           | 33 |
| 5.3 Kwaliteitsnormen                                       | 33 |
| 5.4 Duurzaamheid in gemeentelijke gebouwen                 | 34 |
| 5.5 Toegankelijkheid                                       | 34 |
| 6 Verantwoording   | 36 |
| 6.1 Bestuurlijke verantwoordelijkheid                      | 36 |
| 6.2 Verantwoording van vastgoedbeleid aan de Raad          | 37 |

## SAMENVATTING

De kadernota Vastgoed 2012–2016 is het spoorboekje voor de Utrechtse Vastgoed Organisatie voor de komende jaren. De kadernota geeft aan waarom de gemeente Utrecht vastgoed heeft, wat de financiële consequenties zijn, waar we het voor inzetten en hoe we dat doen.

Vastgoed in bezit hebben is voor de UVO geen doel op zich. Vastgoed is bij de Gemeente Utrecht in bezit vanwege de beleidsdoelen die bereikt worden.

De kadernota is een strategisch instrument dat richting geeft aan het vastgoedbeleid waarbij het bieden van transparantie en eenduidigheid belangrijk is in de diversiteit van soorten vastgoed, contractvormen en gebruikers.

In de doorlichting Vastgoed (2010) heeft de Brink Groep aangegeven dat aanzienlijke besparingen zijn te behalen door de voorwaarden voor integraal portefeuillemanagement te verbeteren. Door de vastgoedportefeuille gemeentebreed bijeen te brengen, de vastgoedinformatie te completeren en de sectorale aansturing te doorbreken, kan integraal worden gestuurd op een doelmatig gebruik van de vastgoedportefeuille. Het portefeuillemanagement ontstaat niet van de één op de andere dag. Dit is een ontwikkeling die de vastgoedorganisatie moet doormaken in de komende jaren.

### **Doelstellingen voor de lange termijn richten zich op een heldere en eenduidige koppeling tussen beleid, uitvoering en beheer van het vastgoed:**

#### 1. Gebruikers

- klanttevredenheid bij huurders, gebruikers en potentiële huurders;
- aansluiting op het gemeentelijk beleid (algemeen beleid en accommodatiebeleid);

#### 2. Financieel

- een financieel gezonde Utrechtse Vastgoed Organisatie;
- kostendekkendheid op portefeuilleniveau;
- structurele dekking voor al het vastgoed, hetzij uit kostendekkende vergoedingen, hetzij uit de programmabegroting;
- het vastgoed wordt technisch onderhouden op niveau van behoud van (minimaal de) functionele kwaliteit in overleg met de opdrachtgever;

#### 3. Portefeuille

- strategische, bedrijfskundige visie op vastgoed;
- aansluiting op ontwikkelingen binnen de vastgoedmarkt;
- Elke (deel)portefeuille beschikt over een huisvestingsplan en een meerjarenonderhoudsplan.

#### 4. Exploitatie

- een effectief en efficiënt gebruik van vastgoed door middel van stimuleren van medegebruik en zorgen voor zo hoog mogelijke bezettinggraad van de accommodaties;
- het exploiteren van het vastgoed door de openstelling aan te laten sluiten op de daadwerkelijke ruimtereserveringen en behoefte aan activiteiten (vraagsturing) tegen zo laag mogelijke kosten;

Voor de **korte termijn** heeft dit geleid tot de volgende doelstellingen:

- Informatievoorziening verder op orde brengen, ten behoeve van de portefeuillesturing en financieel inzicht;
- Verkoop vastgoed t.b.v. taakstelling De UVO heeft als taakstelling om tussen 2011 t/m 2015 ieder jaar € 4 mln. (5x4) te realiseren door verkoop van gemeentelijk vastgoed. Voor 2012 is

- Het ontwikkelen van een portefeuillestrategie. Dit om een goede afweging te kunnen maken welke panden uitgegeven kunnen worden. Daarnaast heeft de UVO de zorg om voldoende vastgoed in bezit te hebben voor het ondersteunen van de gemeentelijke doelen. Dat betekent dat continue gekeken moet worden of er extra vastgoed nu of in de toekomst nodig is en of er vastgoed is dat niet meer nodig is dat kan worden uitgegeven.

Eén van de hoofddoelstellingen van de UVO is een financieel gezonde exploitatie. Dat betekent dat er dekking moet zijn voor alle lasten die het gevolg zijn van het beschikbaar hebben van het vastgoed. Deze dekking is afkomstig uit de huurinkomsten of uit bijdragen vanuit de gemeentelijke programma's. De risico's van de eigenaarexploitatie van het vastgoed zullen door het UVO worden gedragen.

Om de kostprijsdekkende vergoeding te kunnen bepalen, werken we met parameters en uitgangspunten voor vastgoedexploitatie van het eigenaargedeelte van objecten. De gebruikers weten dan waar ze aan toe zijn. Verschillen tussen de aannames bij de vaststelling van de kostprijsdekkende vergoeding en de werkelijke kosten zijn voor rekening en risico van UVO in de rol van eigenaar. De parameters zijn bijgevoegd in bijlage 1.

In deze kadernota wordt voorgesteld om de afschrijvingstermijn van gebouwgebonden installaties van 10 naar 40 jaar te verlengen.

Deze wijziging is al onderbouwd bij de voorjaarsnota 2012 en wordt in deze kadernota geconcretiseerd.

# 1 INLEIDING

Voor u ligt de kadernota Vastgoed. Deze nota vormt het beleidskader met de spelregels voor het gemeentelijk vastgoed. De laatste nota is in november 2008 vastgesteld en alleen van toepassing op het vastgoed in eigendom en beheer bij Stadsontwikkeling. Door de oprichting van de Utrechtse Vastgoedorganisatie ontstond de behoefte aan een geactualiseerde nota.

De kadernota Vastgoed 2012–2016 geeft aan waarom de gemeente Utrecht vastgoed heeft, waar we het voor inzetten en hoe we dat doen. De kadernota is een strategisch instrument dat richting geeft aan het vastgoedbeleid waarbij het bieden van transparantie en eenduidigheid belangrijk is in de diversiteit van soorten vastgoed, contractvormen en gebruikers.

## **Werk in uitvoering**

De Utrechtse Vastgoed Organisatie is in ontwikkeling. Ondertussen is de winkel gewoon open en worden ook de nieuwste ontwikkelingen toegevoegd (Stadskantoor).

De vastgoedportefeuille van de UVO zal nog worden uitgebreid. Een aantal gemeentelijke onderdelen die nu nog zelf vastgoed beheren zullen dit overdragen aan de UVO. Het betreft dan Stadswerken, Centraal Museum, Parkeren en de Dienst Ondersteuning. Vastgoed van voorheen Stadswerken wordt nog toegevoegd aan de portefeuille en (onderzoek naar) verzelfstandigingen van de bibliotheek en de Natuur- en Milieueducatie Centra hebben consequenties voor het vastgoed. Er heeft nog geen volledige scan plaats gevonden van al dit vastgoed en de bijbehorende kosten. We hebben bij het Centraal Museum kunnen constateren dat er onvoldoende middelen zijn begroot om het onderhoud op het gewenste niveau te kunnen uitvoeren. Na de scan van iedere portefeuille zal een eventueel knelpunt worden geïnventariseerd en gekwantificeerd. Vervolgens zal dit worden gemeld bij de voorjaarsnota, waarbij ook suggesties worden gedaan om een en ander op te lossen.

Voor een aantal vastgoed objecten geldt dat deze zijn gefinancierd met eenmalig geld. Als dan de lasten worden berekend van het vastgoed is er geen sprake van kapitaallasten. Daar is dan ook geen budget voor. Het gevolg van het niet aanwezig zijn van dit budget betekend ook dat er bij levensduur verlengend onderhoud, een renovatie of een herbouw opnieuw budget aangevraagd zal moeten worden om het vastgoed op hetzelfde kwaliteitsniveau te houden. Het kan zijn dat het verstandig is om een investering met eenmalig geld te realiseren. Het is dan wel van belang dat in onze systemen deze beslissingen goed kunnen worden vastgelegd, voor nu maar ook voor het moment in de toekomst dat er een vervangingsinvestering nodig is.

Ook deze kadernota is in ontwikkeling. De dynamiek in de beleidsvelden, de vastgoedwereld en de politiek zullen hun weerslag op de kaders hebben. Ook wijzigingen die gemeentebreed worden ingezet worden vertaald naar de praktijk van het vastgoed.

## **1.1 Oprichting Utrechtse Vastgoed Organisatie**

Vanaf het voorjaar 2012 wordt al het gemeentelijk vastgoed onder één dak gebracht in de Utrechtse Vastgoedorganisatie, afgekort UVO. Het Organisatie- en Formatieplan van februari 2012 vormt hiervoor de basis. De hoofdlijnen uit dit plan die relevant zijn voor de kadernota worden hieronder weergegeven. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar het Organisatie- en Formatieplan.

## **Missie**

De missie van de Utrechtse Vastgoed Organisatie is om activiteiten te accommoderen die een bijdrage leveren aan de Utrechtse gemeentelijke doelstellingen van de verschillende beleidssectoren. De UVO levert efficiënte en optimale vastgoeddienstverlening aan klanten, bestuur en beleid.

## **Visie**

Wij zullen binnen Utrecht accommodaties beheren en (laten) realiseren met een maatschappelijke toekomstwaarde in dienst van gemeentelijke beleidsdoelen. Dit doen wij door:

- het beoogde maatschappelijk rendement mogelijk te maken
- het maatschappelijke vastgoed duurzaam en flexibel te laten functioneren, in aansluiting op vragen uit de samenleving
- de ruimtelijke, functionele en financiële kwaliteit te optimaliseren
- integraal portefeuillemanagement uit te voeren.

Wij kiezen voor een actieve, ondernemende, klantgerichte en professionele rol als het gaat om vastgoed met een gemeentelijke beleidsdoelstelling. Dit ongeacht of wij daadwerkelijk zelf ontwikkelen, exploiteren en beheren, dan wel samenwerken met of uitbesteden aan andere partijen.

Wij zullen de ontwikkeling, het beheer en de exploitatie vooral zelf ter hand nemen waar het gaat om wettelijke taken en basisvoorzieningen waarvoor het aanbod op de markt te duur, onvoldoende toegankelijk of onvoldoende gespreid is of niet de juiste kwaliteit en capaciteit heeft. Marktpartijen tonen wel interesse in de ontwikkeling en exploitatie van maatschappelijk vastgoed, maar het ligt niet in de verwachting dat zij grootschalig zullen gaan investeren in scholen, sportaccommodaties en welzijnsgebouwen. Hun doelstelling is uiteindelijk winst maken, terwijl die van een gemeentelijke vastgoedorganisatie maatschappelijk rendement is.

Het maatschappelijk rendement is een term die inmiddels is ingeburgerd bij de overheid. De term geeft aan dat naast een minimaal gezond financieel rendement voor overheden ook meetelt dat er accommodaties beschikbaar zijn en dat deze goed gebruikt worden. Een eenduidige definitie is er niet en een eenduidige methode om het rendement te berekenen is er ook niet. Wij hanteren de definitie die door de organisatie "Bouwstenen voor Sociaal" is opgesteld. Daaruit valt af te leiden dat er bij het maatschappelijk rendement rekening moet worden gehouden met een aantal factoren:

- Het welzijn van de burgers doordat een accommodatie beschikbaar is
- Het welzijn van de burgers doordat activiteiten beschikbaar zijn
- Het effect dat de aanwezigheid van de activiteiten hebben op de omgeving van het vastgoed
- Het effect dat de aanwezigheid van het vastgoed heeft op (het gevoel van) welvaart van de omgeving

De Utrechtse Vastgoed Organisatie heeft vastgoed omdat dit een beleidsdoel ondersteunt. Het vastgoed kan in bezit zijn vanwege de activiteiten die er plaatsvinden (bijvoorbeeld een sporthal, ondersteuning beleidsdoel Sport) of vanwege het vastgoed zelf (bijvoorbeeld de Domtoren, ondersteuning beleidsdoel Erfgoed). In beide gevallen is sprake van een maatschappelijk doel. De UVO zal de totale vastgoedportefeuille goed moeten beheren. Een van de belangrijke aspecten daarbij vormen de financiën. De UVO zal een financieel gezonde portefeuille moeten hebben, zowel op korte als op lange termijn. Transparantie in de kosten van het vastgoed staan voorop.

## **Doelstellingen**

De missie en visie zijn vertaald in een aantal ambities en strategische doelen voor de Utrechtse Vastgoed Organisatie:

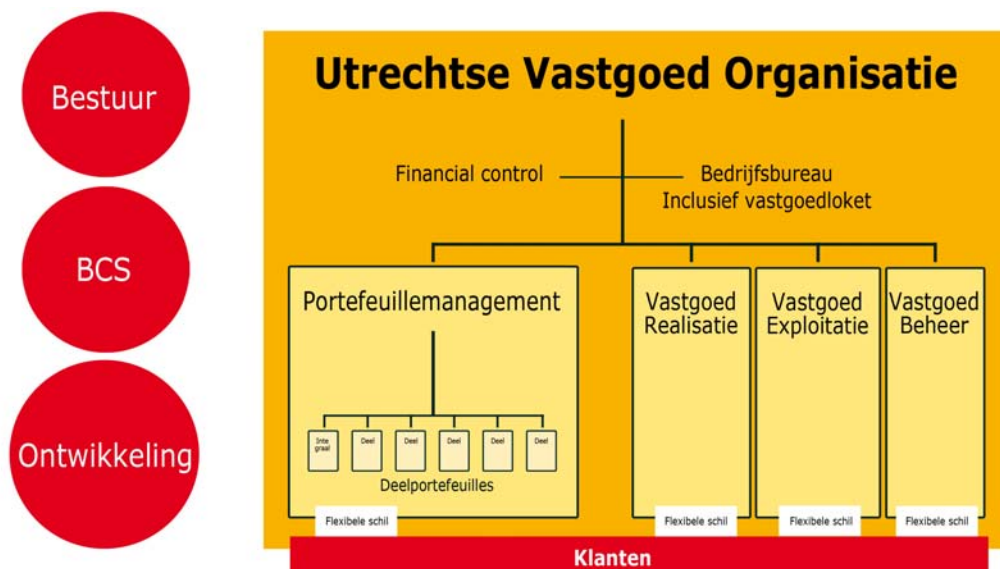


- Een actieve opstelling als samenwerkingspartner
- Kennis van de vastgoedmarkt in combinatie met kennis van de samenleving
- Het stimuleren van maatschappelijk ondernemerschap
- Expertise in de diverse rollen in de vastgoedcyclus
- Inzicht en strategisch gebruik van eigen vastgoedportefeuille

### Onderscheid tussen strategie en uitvoering

De strategisch/tactische taken zijn ondergebracht in het organisatieonderdeel Portefeuillemanagement. Portefeuillemanagement heeft het totaaloverzicht over al het vastgoed in gemeentelijk bezit en kan daarvan uit de strategie en programmering van de vastgoedportefeuille organiseren. Portefeuillemanagement onderzoekt op basis van de behoefte van de betreffende beleidsafdeling, de beschikbaarheid van locaties uit de portefeuille en toekomstige ontwikkelingen wat de huisvestingsbehoefte is.

De uitvoerende taken zijn ondergebracht bij de organisatieonderdelen Vastgoed Realisatie, Vastgoed Exploitatie en Vastgoed Beheer. Vastgoedrealisatie zorgt voor nieuwbouw en grootschalige renovaties. Door vastgoedbeheer wordt het vastgoed onderhouden conform de meerjarenonderhoudsprogramma's. Vastgoed exploitatie zorgt ervoor dat de accommodaties kunnen worden gebruikt voor de daarvoor bestemde activiteiten en dat vraag en aanbod van de verschillende gebruikers worden afgestemd.



Figuur 1.1 Organogram UVO

### De klant

Het vastgoedloket richt haar focus op het bedienen van de klanten van de Utrechtse Vastgoed Organisatie en is nog volop in ontwikkeling.

Doel is dat het Vastgoedloket voor klanten goed vindbaar is en snel, goed en efficiënt de klanten bedient. Dienstverleningsprocessen worden gestroomlijnd en gestandaardiseerd. Hierbij worden de klantcontacten worden zoveel mogelijk naar het front-office georganiseerd en hier wordt zoveel mogelijk ingezet op gedigitaliseerde dienstverlening (kanaalsturing: click-call-face). Het Makelpunt maakt deel uit van het vastgoedloket.

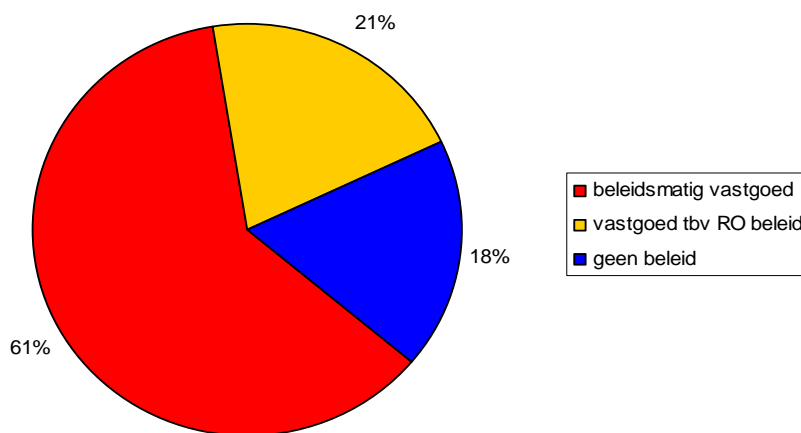
De dienstverlening in het vastgoedloket vindt plaats volgens de uitgangspunten van het gemeentebrede programmaplan Publieksdienstverlening.

## 1.2 Kerncijfers vastgoed

Jaarlijks wordt gerapporteerd over het vastgoed in het Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed over de financiële resultaten en wordt er informatie aangeleverd voor de landelijke benchmark voor gemeentelijk vastgoed.

De **totale vastgoedportefeuille** omvat op 1 januari 2012 841 objecten (op dat moment nog met uitzondering van vastgoed voorheen in beheer bij Stadswerken en Parkeren) met in totaal 870.000 m<sup>2</sup> bvo en 974 ha terrein. De totale WOZ-waarde in 2011 is 914 miljoen euro (excl. de panden die tijdelijk in beheer zijn voor strategische doeleinden uit het ruimtelijk ordeningsbeleid).

Figuur 1.2 Verdeling Utrechts vastgoed naar aantallen objecten:



De vastgoedportefeuille is globaal in drie categorieën te onderscheiden:

1. vastgoed om een gemeentelijk beleidsdoel te accommoderen zoals scholen, sportaccommodaties, buurthuizen en speeltuinen, forten en landgoederen, bibliotheken en theaters maar ook de Dom en de eigen gemeentelijke huisvesting. Dit is 2/3 van de totale portefeuille.
2. vastgoed t.b.v. strategische ruimtelijke ordeningsbeleid, dit is vastgoed dat we in bezit hebben tot bv. een gebiedsontwikkeling start en waar vaak tijdelijke functies in ondergebracht kunnen worden zoals atelierruimtes en antikraakwoningen. Dit is 1/6 van het totaal.
3. vastgoed zonder directe beleidsdoelstelling is vastgoed dat vanuit de historie in bezit van de gemeente is gekomen (winkels, woonhuizen, tuinen, terreinen en gronden), wat in het verleden een beleidsdoel diende wat niet langer een beleidsdoel is (kinderopvang), of dat niet langer gebruikt wordt voor het betreffende beleidsdoel (oude scholen, buurthuizen). In 2011 valt nog 1/6 van het gemeentelijke vastgoed in deze categorie.

| beleidsveld                             | aantal objecten |                |            | aantal beheereenheden |                |              |
|---|-----------------|----------------|------------|-----------------------|----------------|--------------|
|   | eigendom        | extern gehuurd | totaal     | eigendom              | extern gehuurd | totaal       |
| welzijn                                 | 47              | 0              | 47         | 64                    | 0              | 64           |
| zorg                                    | 11              | 1              | 12         | 19                    | 1              | 20           |
| onderwijs                               | 180             | 0              | 180        | 192                   | 0              | 192          |
| kunst/cultuur                           | 23              | 1              | 24         | 35                    | 2              | 37           |
| sport                                   | 84              | 0              | 84         | 96                    | 0              | 96           |
| recreatie                               | 13              | 0              | 13         | 13                    | 0              | 13           |
| economische zaken                       | 1               | 0              | 1          | 43                    | 0              | 43           |
| multifunctioneel *                      | 12              | 0              | 12         | -                     | -              | -            |
| geen beleid                             | 151             | 1              | 152        | 631                   | 1              | 632          |
| eigen gebruik                           | 31              | 0              | 31         | 49                    | 0              | 49           |
| openbare orde en veiligheid             | 7               | 0              | 7          | 7                     | 0              | 7            |
| overig beleid                           | 108             | 0              | 108        | 171                   | 0              | 171          |
| <b>totaal</b>                           | <b>668</b>      | <b>3</b>       | <b>671</b> | <b>1.322</b>          | <b>4</b>       | <b>1.326</b> |
| vastgoed tbv ruimtelijk ordeningsbeleid | 173             | 1              | 174        | 565                   | 1              | 566          |
| <b>totaal</b>                           | <b>841</b>      | <b>4</b>       | <b>845</b> | <b>1.887</b>          | <b>5</b>       | <b>1.892</b> |

\* Voor de MFA's zijn de beheereenheden niet verwerkt

Figuur 1.3 Overzicht vastgoed UVO op 1 januari 2012 (muv parkeren en stadswerken)

Een vastgoedobject kan meerdere beheereenheden omvatten. In de 841 objecten zijn 1.887 verschillende beheereenheden (contracten) te onderscheiden zijn. Binnen de categorie 'geen beleid' valt bijv. één object 'tuinen' waarin alle huurcontracten met snippergroen zijn ondergebracht die worden verhuurd aan de naastgelegen woning.

De kolom extern gehuurd geeft aan hoeveel objecten aangehuurd worden ten behoeve van beleidsmatig gebruik. Dit overzicht wordt de komende jaren uitgebreid met al het vastgoed dat door de gemeente Utrecht wordt aangehuurd voor de eigen huisvesting, welzijn etc.

## 2 VASTGOEDSTRATEGIE

In dit hoofdstuk zal de vastgoedstrategie van de UVO voorgelegd worden. Om gewenste resultaten op korte en lange termijn te kunnen bereiken, heeft de UVO een heldere en eenduidige vastgoedstrategie nodig, gebaseerd op de geformuleerde missie en visie. Deze missie maakt al gelijk duidelijk waar de UVO van is en waar we onze inzet op zullen richten:

*De missie van de Utrechtse Vastgoed Organisatie is om activiteiten te accommoderen die een bijdrage leveren aan de Utrechtse gemeentelijke doelstellingen van de verschillende beleidssectoren. De UVO levert efficiënte en optimale vastgoeddienstverlening aan klanten, bestuur en beleid.*

### 2.1 Doelstellingen lange termijn

Het fundament van de vastgoedstrategie is het voeren van een adequaat vastgoedbeleid. Daarmee verbeteren de resultaten en zijn de risico's binnen de vastgoedportefeuille beheersbaar.

Om te kunnen bepalen of het vastgoedbeleid leidt tot succes worden de volgende doelstelling voor de lange termijn gehanteerd:

#### 1. Gebruikers

- klanttevredenheid bij huurders, gebruikers en potentiële huurders;
- aansluiting op het gemeentelijk beleid (algemeen beleid en accommodatiebeleid);

#### 2. Financieel

- een financieel gezonde Utrechtse Vastgoed Organisatie;
- kostendekkendheid op portefeuilleniveau;
- structurele dekking voor al het vastgoed, hetzij uit kostendekkende vergoedingen, hetzij uit programmabegroting;
- het vastgoed wordt technisch onderhouden op niveau van behoud van (minimaal de) functionele kwaliteit in overleg met de opdrachtgever;

#### 3. Portefeuille

- strategische, bedrijfskundige visie op vastgoed;
- aansluiting op ontwikkelingen binnen de vastgoedmarkt;
- Elke (deel)portefeuille beschikt over een huisvestingsplan en meerjarenonderhoudsplan.

#### 4. Exploitatie

- een effectief en efficiënt gebruik van vastgoed door middel van stimuleren van medegebruik en zorgen voor zo hoog mogelijke bezettinggraad van de accommodaties;
- het exploiteren van het vastgoed door de openstelling aan te laten sluiten op de daadwerkelijke ruimtereserveringen en behoefte aan activiteiten (vraagsturing) tegen zo laag mogelijke kosten.

De doelstellingen worden waar mogelijk vertaald in prestatie-indicatoren die in de programmabegroting worden vastgesteld en verantwoord.

## 2.2 Doelstellingen 2012–2016 (korte termijn)

In de doorlichting Vastgoed (2010) heeft de Brink Groep aangegeven dat aanzienlijke besparingen zijn te behalen door de voorwaarden voor integraal portefeuillemanagement te verbeteren. Door de vastgoedportefeuille gemeentebreed bijeen te brengen, de vastgoedinformatie te completeren en de sectorale aansturing te doorbreken, kan integraal worden gestuurd op een doelmatig gebruik van de vastgoedportefeuille.

Het portefeuillemanagement ontstaat niet van de één op de andere dag. Dit is een ontwikkeling die de vastgoedorganisatie moet doormaken in de komende jaren.

Voor de korte termijn heeft dit geleid tot een "ingroei" pad met volgende doelstellingen:

- **Informatievoorziening (2.2.1)** op orde, ten behoeve van de portefeuillesturing en het financieel inzicht;
- **Uitgeven vastgoed t.b.v. taakstelling (2.2.2)**. De UVO heeft als taakstelling om tussen 2011 t/m 2015 ieder jaar € 4 mln. (5x4) te realiseren door verkoop van gemeentelijk vastgoed. Voor 2012 is hier 2,3 miljoen aan toegevoegd door de verkoop van de panden in de WOM Lombok. De totale taakstelling is daarmee € 22,3 mln.
- **Portefeuillestrategie (2.2.3)**. De UVO heeft de zorg om voldoende vastgoed in bezit te hebben voor het ondersteunen van de gemeentelijke doelen. Dat betekent dat bij portefeuillemanagement continue gekeken moet worden of er extra vastgoed nu of in de toekomst nodig is en of er vastgoed is dat niet meer nodig is. Het vastgoed dat niet meer nodig is dient te worden afgestoten.

Daarvoor zijn de volgende concrete acties nodig:

- Het beschrijven van de hoofdprocessen mbv de LEAN methodiek. Het gaat hier om de primaire processen technisch beheer, portefeuillemanagement, klantvragen en exploitatie, en contractvorming.
- Jaarlijks tenminste twee nieuwe huisvestingsplannen opstellen om te komen tot een volledige dekking van het onderhanden vastgoed met huisvestingsplannen (zie hfdst 3.1);
- Ontwikkelen van eenduidigheid in verhuurbeleid in en tussen de verschillende deelportefeuilles;
- Zorg dragen voor eenduidigheid in huurcontracten
- Onderzoek naar verzelfstandiging van de uitvoeringsorganisatie

### 2.2.1 Informatievoorziening

Voor een goede sturing van de portefeuille is het essentieel dat de portefeuillemanager een goed beeld heeft van het vastgoed. Daartoe dient alle vastgoedinformatie beschikbaar te zijn die hiervoor nodig is. Bij de doorlichting door de Brink groep is geconstateerd dat de informatievoorziening nog niet op orde is. Onder andere daarvoor is dan ook het ontwikkelbudget gecreëerd.

Op dit moment wordt een informatieplan ontwikkeld voor de UVO.

De informatievoorziening bestaat uit 3 delen. De basisinformatie die verzameld moet worden in een systeem. De rapportage die op een snelle en gemakkelijke wijze beschikbaar moet zijn. De informatie moet kunnen worden vergeleken om te kunnen beoordelen of de Gemeente Utrecht de vastgoedportefeuille goed beheert.

## 1. De basisinformatie

De basisinformatie wordt vastgelegd in SAP Real Estate (RE). Daarin zullen alle kenmerken van het vastgoed worden vastgelegd. Maar ook zullen de gegevens over de contracten, de baten en de lasten in SAP RE worden vastgelegd.

SAP RE is al ingezet om alle gegevens vast te leggen van het vastgoed dat in het verleden bij Stadsontwikkeling zat. In 2012 zal ook het vastgoed dat in het verleden bij de DMO zat worden toegevoegd.

### Vastgoed informatie

Voor de portefeuillesturing is het nodig dat er informatie beschikbaar is van ons vastgoed. Dit dient op een gemakkelijke manier beschikbaar te zijn op objectniveau, contract niveau, portefeuille niveau en totaal.

Het gaat dan over gegevens als locatie, vierkante meters, gebruiksmogelijkheden, voor welk doel het ingezet wordt, contract, juridische positie, leeftijd en onderhoudssituatie, bestemming, bezetting en waarde van het object

### Financiële informatie

Voor de portefeuillesturing is het noodzakelijk dat er op ieder moment met één druk op de knop financiële informatie beschikbaar is. Op dit moment worden alle administraties nog in de "oude" diensten gevoerd. Wij streven ernaar om in 2013 met één UVO administratie te werken en financiële informatie beschikbaar te hebben voor management en medewerkers van de UVO.

## 2. Rapportages

Vanuit de basisgegevens is er behoefte om informatie te zien van bijvoorbeeld de debiteuren, het onderhoudsbudget, de crediteuren, de huurders, de contracten, bezetting etc. Deze rapportages zullen vanuit SAP RE plaats kunnen vinden en ordenen de gegevens om ze vervolgens weer te geven. De rapportage tool van SAP wordt in 2012 gevuld zodat de benodigde rapportages gemaakt kunnen worden door alle medewerkers van de UVO.

Naast het plat weergeven van data is er behoefte aan een tool waarmee een analyse kan plaatsvinden van de vastgoedportefeuille. Deze zal informatie moeten aanleveren over zaken als:

- Financieel rendement van het vastgoed
- Maatschappelijk rendement
- De mate waarin het vastgoed het gemeentelijke doel ondersteunt (op basis van input van de beleidsafdelingen)
- De spreiding van vastgoed voor een bepaald doel over de stad

Een rapportagetool die gebruik maakt van SAP/RE zal in 2012 worden geselecteerd en in 2013 worden geïmplementeerd.

## 3. Vergelijking

Om te beoordelen of het vastgoed goed beheerd wordt door de UVO kunnen er een aantal vergelijkingen gemaakt worden in rapportages. Dit zal bestaan uit vergelijking van de werkelijkheid met de begroting, met voorgaande jaren, tussen objecten en portefeuilles onderling.

Een andere vergelijking die gemaakt kan worden als alle basisinformatie beschikbaar is een vergelijking met de markt. In ons geval is dit dan een vergelijking met andere gemeenten in Nederland.

### Benchmark

De IPD/ROZ Vastgoedindex is in 1995 gestart als een onafhankelijke Index en Benchmark voor vastgoedbeleggingen in Nederland met als hoofddoel het creëren van transparantie in de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt en het leveren van een bijdrage aan de verdere professionalisering van de vastgoedsector. De IPD/ROZ Vastgoedindex meet de rendementen op

vastgoedobjecten en vastgoedportefeuilles op jaar- en kwartaalbasis en verschaft daarmee informatie over de netto huurinkomsten en waardeontwikkeling.

In de benchmark worden de vastgoedbezittingen van gemeenten onderling vergeleken. Hierbij wordt gekeken naar zowel de samenstelling van de vastgoedportefeuilles evenals naar de exploitatiekosten en inkomsten. Het doel van de benchmark is om het vastgoed beheer efficiënter en transparanter te laten verlopen. Dit gebeurt op basis van de volgende punten:

- Meer en eenduidige managementinformatie, zodat volledig inzicht in de kosten en opbrengsten van het vastgoed wordt verkregen.
- Vergelijkingen met de benchmark bieden aanknopingspunten voor mogelijke verbeteringen om het gebouwenbeheer efficiënter (qua kosten) te laten verlopen of een bevestiging te krijgen van het efficiënt beheer.
- Het biedt richting stakeholders, zoals een wethouder, inzicht in de doelmatigheid van het gevoerde vastgoedbeleid en gevolgen van politieke beslissingen in het verleden.
- Input te krijgen voor het te voeren vastgoedbeleid bij gemeenten met betrekking onder andere tot huurprijsbeleid en acquisitie/dispositie.

De gemeente Utrecht is één van de initiatiefnemers en doet sinds 2005 mee aan deze benchmark. De ROZ Benchmark Gemeentelijk Vastgoed vergelijkt de vastgoedportefeuille van de gemeente Utrecht met de portefeuille in 24 andere steden waaronder Almere, Den Haag, Enschede, Leiden, Nijmegen, Rotterdam en Eindhoven. De resultaten worden jaarlijks gerapporteerd.

## **2.2.2 Verkoop/uitgifte vastgoed 2011–2015**

De UVO heeft als taakstelling om tussen 2011 t/m 2015 ieder jaar € 4 mln. (5x4) te realiseren door verkoop van gemeentelijk vastgoed. Voor 2012 is hier 2,3 miljoen aan toegevoegd door de verkoop van de panden in de WOM Lombok. De totale taakstelling is daarmee € 22,3 mln. De objecten worden verkocht en de gronden worden in erfpacht uitgegeven conform het grondbeleid van de gemeente.

Om te komen tot een verkooplijst is er naar het huidige bezit gekeken. Daarbij is er een eerste selectie gemaakt op basis van de mate waarin het vastgoed voorziet in een gemeentelijk beleidsdoel. Dat doel kan te maken hebben met het pand, de locatie of het gebruik van het pand. Op die manier is de portefeuille verdeeld in een gouden, zilveren en bronzen portefeuille. In paragraaf 2.2.3 Portefeuillesturing zal verder ingegaan worden op dit proces.

## **2.2.3 Portefeuillesturing**

Vastgoed in bezit hebben is voor de UVO geen doel op zich, maar vastgoedobjecten zijn een middel om gemeentelijke beleidsdoelen te faciliteren. Van belang is inzicht te krijgen in de vastgoedportefeuille om tot een kader te komen voor de sturing met betrekking tot de totale portefeuille.

Door het verder toepassen van integraal portefeuillemanagement wordt gestuurd op optimalisatie van de vastgoedportefeuille. Om een goed beeld te krijgen van mogelijke optimalisaties, zoals de verkoop van vastgoed, is volledige vastgoedinformatie essentieel. De UVO heeft al een groot deel van de vastgoedinformatie verzameld. De vastgoedinformatie is echter nog niet zo volledig dat zicht ontstaat op alle mogelijke optimalisaties. Daarnaast wordt er momenteel in nauwe samenwerking met de beleidsvelden verder gewerkt aan het opstellen of actualiseren van huisvestingsplannen voor de diverse beleidsonderdelen, zoals dat voor de onderwijshuisvesting in de Masterplannen Onderwijs al gedaan is. Hierdoor komt zicht op

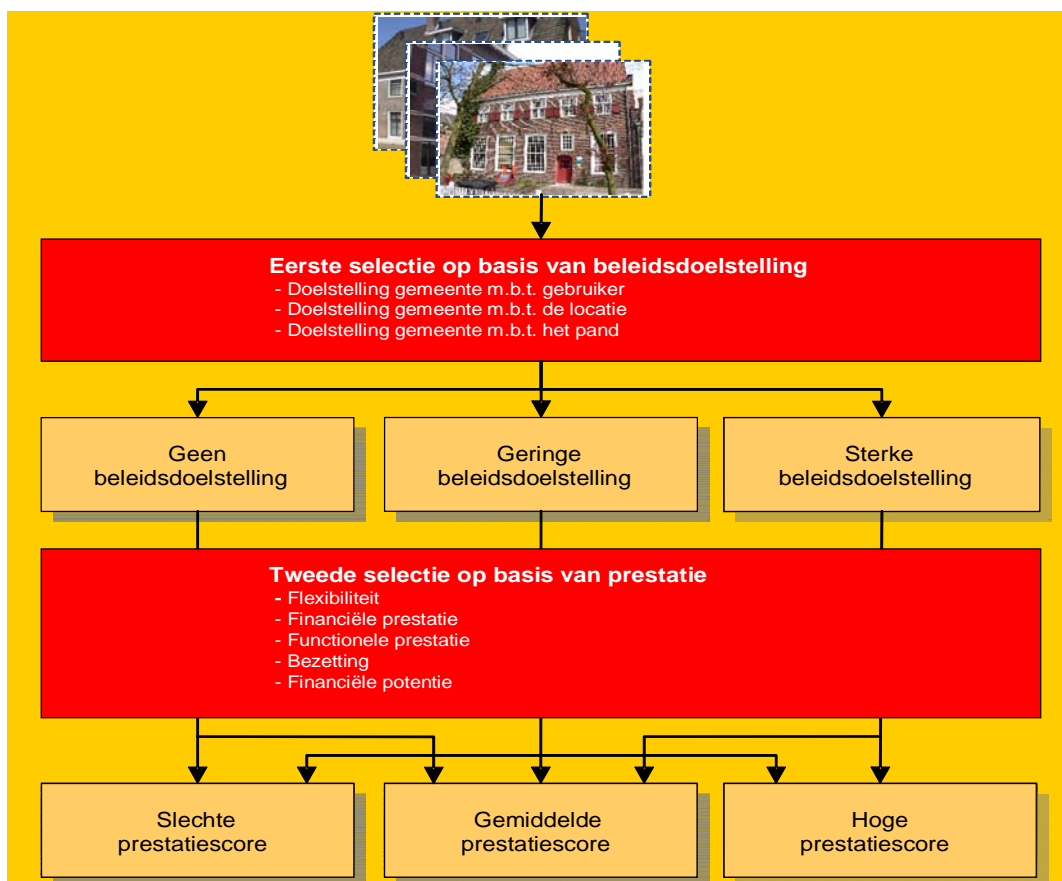
panden die zeker behouden moeten worden, panden die beter benut kunnen worden en panden die niet meer nodig zijn voor het realiseren van de beleidsdoelstelling.

Om een helder afwegingskader voor aanhouden, optimaliseren of afstoten van gemeentelijk vastgoed te kunnen opstellen is een methodiek opgesteld waarmee op de lange termijn wordt gestuurd op een optimale samenstelling van de portefeuille.

Kern van de methodiek is om met enkele criteria de vastgoedportefeuille in te delen in de categorieën goud, zilver en brons:

- Goud: panden waarvoor de gemeente een sterke beleidsdoelstelling heeft én die goed presteren.
- Zilver: panden waarvoor de gemeente een geringe beleidsdoelstelling heeft en/of die minder goed presteren.
- Brons: panden waarvoor de gemeente geen beleidsdoelstelling heeft en die minder goed presteren.

Vooraf in de bronzen panden en in mindere mate in de zilveren panden zijn optimalisaties te verwachten. Naar de beleidsmatige component worden de prestaties van een pand gewogen op het gebied van flexibiliteit, financiën, functionaliteit, bezetting en financiële potentie (bij verkoop). In de afweging of een pand verkocht kan worden of behouden moet blijven weegt de beleidsmatige component het zwaarst.



Figuur 2.1 methodiek vastgoedsturing

Deze methodiek wordt ook toegepast bij het samenstellen van de lijst van panden die verkocht kunnen worden in het kader van de taakstelling zoals in paragraaf 2.2.2. is benoemd. Voor een pand daadwerkelijk verkocht wordt, wordt ook afgewogen of het in de huidige vastgoedmarkt voldoende opbrengt in relatie tot het rendement dat het pand levert.



#### **2.2.4 Gebruikerexploitatie van het vastgoed**

Voor de sportaccommodaties is de Utrechtse Vastgoedorganisatie naast eigenaar ook gebruiker/exploitant. Door het team exploitatie worden onder andere de sportparken, binnensportaccommodaties en zwembaden beheerd en door verenigingen en particulieren gebruikt.

In de programmabegroting wordt jaarlijks aangegeven welke doelen we ons stellen met de bijbehorende indicatoren:

- meer inwoners zijn tevreden over de sportvoorzieningen in de stad
- de bezoekersaantallen van de zwembaden stabiliseren zich
- in stand houden van de kwaliteit van onder ISA sportkeur aangelegde sportparken
- handhaven van het kwaliteitsniveau van de sporthallen die ingericht zijn naar de eisen van het NOC&NSF

### 3 VASTGOEDCYCLUS EN BELEID

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de vastgoedstrategie welke gevoerd wordt op de gemeentelijke vastgoedportefeuille, waarbij een duidelijk onderscheid gemaakt is tussen korte- en lange termijn strategie. In hoofdstuk 3 wordt een nadere uitwerking gegeven van de relatie tussen de vastgoedstrategie vanuit het portefeuillemanagement en de huisvestingsvraag vanuit de verschillende beleidsvelden.

Zoals al aangegeven in paragraaf 1.1 heeft de UVO binnen de gemeente namelijk de rol van eigenaar van al het gemeentelijk vastgoed. Binnen de traditionele vastgoedcyclus neemt het ontwikkelen, opstellen en actualiseren van huisvestingsplannen voor de diverse beleidsterreinen een belangrijke plaats in. Deze plannen worden ook gebruikt om kaders mee te geven voor de exploitatie en het beheer van het onderhanden vastgoed. In paragraaf 3.1 wordt hier dieper op ingegaan.

#### 3.1 Integrale huisvestingsplannen: plannen en programmeren

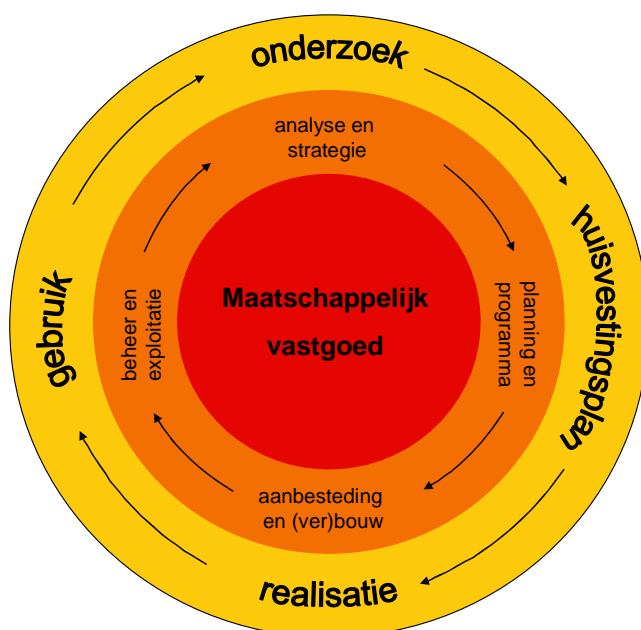
De UVO actualiseert bestaande en ontwikkelt meerjarige huisvestingsplannen voor de onderhanden portefeuille. Nieuwe kaderstellende programma's komen van beleid waarbij de UVO de rol heeft van Vastgoedadviseur en indien aan de orde, de rol van toekomstig eigenaar. De meerjaren huisvestingsplannen worden cyclisch met de verschillende Beleidsafdelingen afgestemd zodat de verwachtingen en afspraken van te voren duidelijk zijn. UVO ordent de huisvestingsvragen in meerjarenoverzichten naar functies, doelen, programma's, resultaten en activiteiten. Ze maakt capaciteitsplanningen en geeft randvoorwaarden mee voor de meerjaren onderhoudsplannen. Daarnaast stemt ze vraag en aanbod in de deelportefeuilles af en tussen de deelportefeuilles. Er worden bij het programmeren en plannen verkenningen uitgevoerd op technisch, financieel, vastgoed en ruimtelijk gebied ten behoeve van de (nieuwe)huisvestingsplannen.

Bij zeer complexe en meerjarige huisvestingsopgaven beschikt Portefeuillemanagement over een programmteam die op programmatische wijze sturing kan geven aan de ontwikkeling en realisatie van plannen. Een voorbeeld hiervan zijn de Masterplannen Onderwijs.

#### Huisvestingscyclus

Werken met vastgoed is een cyclisch proces: regelmatig wordt gekeken hoe het vastgoed functioneert, hoe de gebruikers het ervaren en wat op korte en langere termijn nodig is voor de diverse beleidssectoren (onderzoeksfase). De veranderingen (aankoop, verkoop, renovatie, nieuwbouw, sloop) worden vertaald in huisvestingsplannen. Die plannen worden in de tijd uitgezet. Nieuwbouw/renovaties worden gerealiseerd en vervolgens wordt het vastgoed in gebruik genomen. Tijdens het gebruik wordt het vastgoed beheerd en geëxploiteerd. Regelmatig wordt geëvalueerd of het vastgoed nog voldoet en wat er zou moeten veranderen; op dat moment begint de cyclus opnieuw. Ook is er een duidelijke wisselwerking tussen de meerjarenonderhoudsplannen en de cyclus.

Figuur 3.1 Vastgoedcyclus



### Integraal huisvestingsplan

Ontwikkelingen in beleid volgen zich vaak in snel tempo op terwijl beslissingen in het vastgoed voor lange periode zaken vastlegt. Dit verschil in dynamiek zorgt voor een altijd aanwezig spanningsveld waar de Utrechtse Vastgoed Organisatie een antwoord op zal moeten geven. Een duurzame afstemming tussen het aanbod, de vraagzijde, betaalbaarheid en de ontwikkelingen in het betreffende marktsegment is dan ook nodig. Wij willen dit opvangen door middel van Integrale Huisvestingsplannen voor de verschillende deelportefeuilles gebaseerd op de ervaringen die zijn opgedaan in het Onderwijs en Sport domein. In de praktijk blijkt dit te voorzien in een behoefte bij de gebruikers: duurzaam kunnen inspelen op verandering en gebruik van ruimtes en functies. Van belang is om hier te vermelden dat het hierbij niet alleen gaat om de eigenaarsaspecten maar ook om de gebruikerskant en het betaalbaar maken en houden van het vastgoed voor alle betrokkenen. Het zal duidelijk zijn dat de Utrechtse Vastgoed Organisatie ook oog heeft voor het beschikbaar hebben en houden van betaalbare panden voor haar klanten/gebruikers, waar dit gekoppeld is aan onze maatschappelijke doeleinden.

In het bovenstaande is het belang beschreven van een integraal huisvestingsplan. Bij het opstellen worden de volgende vier processtappen doorlopen:

Stap 1: opstellen van de strategie op hoofdlijnen met een stakeholder analyse;

Stap 2: inventarisatie van de ontwikkelingen, de impact op het vastgoed en inventarisatie van de beperkingen in de huidige portefeuille;

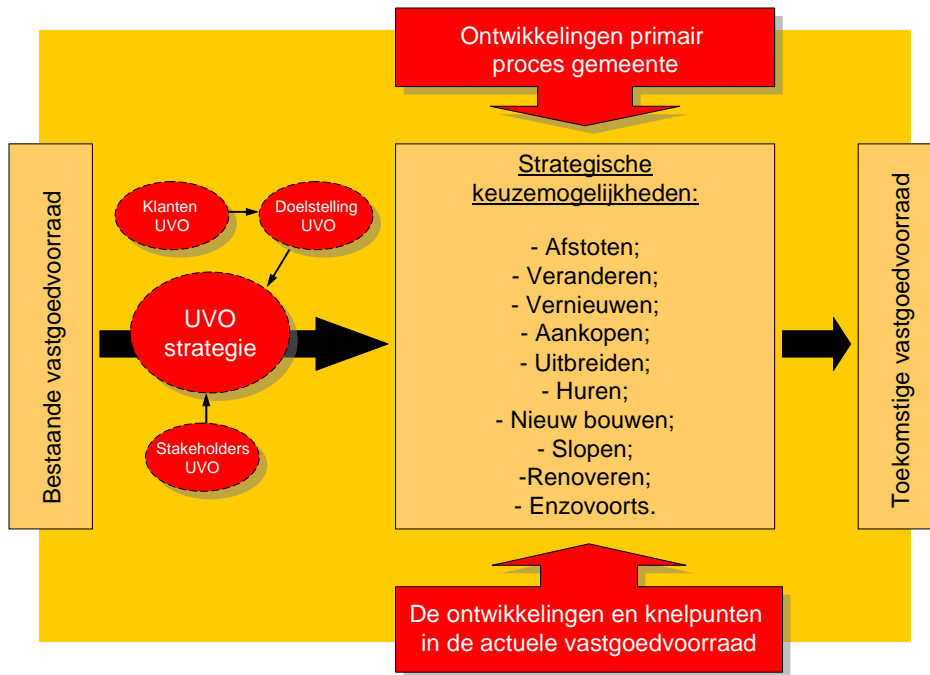
Stap 3: strategiekeuze en bepalen van de kaders;

Stap 4: concreet schuifplan op objectniveau.

Inhoudelijk gezien bevat een integraal huisvestingsplan de volgende kenmerken:

- Het is een cyclisch document en wordt periodiek (afhankelijk van de behoefte van het betreffende beleidsveld) geactualiseerd;
- Het moet voldoende richtlijnen geven voor het nemen van vastgoedbeslissingen en voldoende flexibiliteit bieden om actuele en toekomstige ontwikkelingen op te vangen;
- Het komt tot stand in samenspraak met het betreffende beleidsveld, gebruikers en eventueel andere stakeholders;

- Zowel het perspectief voor eigenaarlasten als gebruikerslasten worden in beeld gebracht;
- Het heeft een planhorizon van tien jaar;
- Het geeft een overzicht van de belangrijkste huisvestingsknelpunten;
- Geeft verschillende scenario's weer voor toekomstige ontwikkelingen;
- Geeft overzicht van het benodigde onderhoud en investeringen;
- Geeft een prioritering en fasering aan;
- Het wordt ter vaststelling aan college en raad voorgelegd.



Figuur 3.2 Proces integraal huisvestingsplan binnen UVO

### 3.2 Beleidskaders

In deze paragraaf wordt in hoofdlijnen aangegeven wat de kenmerkende beleidskaders zijn per onderdeel die van invloed zijn op de huisvestingsplannen.

| Onderdeel | Beleidsdoelstellingen met relatie tot huisvesting   |
|-----------|---|
| Onderwijs | <p>Onderwijshuisvesting</p> <p>Het betreft hier de uitvoering van een wettelijke taak door de gemeente. De gemeente heeft zorgplicht voor een goede huisvesting voor het onderwijs in primair, voortgezet en speciaal onderwijs inclusief de faciliteiten voor het bewegingsonderwijs. De belangrijkste kaders zijn vastgelegd in de huisvestingsverordening. Periodiek wordt deze geactualiseerd. Jaarlijks wordt een huisvestingsprogramma opgesteld voor de uitvoering van verschillende maatregelen. Bijzonder is nog de afwikkeling van de Masterplannen Onderwijs waarover jaarlijks verantwoording wordt afgelegd. De belangrijkste beleidskaders die door de gemeente worden gevoerd die direct relevant zijn voor de UVO:</p> <p>Alle soorten onderwijs wordt in Utrecht aangeboden;</p> <p>Inzet op doorlopende leerlijnen;</p> <p>Aanbieden van VVE/BSO/KDV/Ouderlokalen;</p> <p>Ontwikkelen van Brede scholen en Kinderclusters</p> |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
|                                 |   |
| Sport en Recreatie              | <p>De sportnota 2011–2016 'In Utrecht staat jouw talent centraal' is de basis voor het sportaccommodatiebeleid. Iedereen die wil sporten of bewegen moet dat kunnen doen: topsporters, recreatieve sporters, met of zonder een beperking. Het Utrechtse sportbeleid is erop gericht om zoveel mogelijk Utrechters aan het sporten en bewegen te krijgen. Voor een groot aantal sporten faciliteert de gemeente een basisaanbod aan sportaccommodaties met als uitgangspunt voldoende accommodaties met een goede spreiding, uitnodigende multifunctionele accommodaties (hart voor de sport in elke wijk), kwalitatief goede accommodaties, efficiënt gebruik en optimale bezetting van de accommodaties. Deze sportaccommodaties zijn in eigendom én in exploitatie van de gemeente en worden verhuurd/in gebruik gegeven aan scholen, sportverenigingen en organisaties. Het huisvestingsplan voor sportaccommodaties wordt periodiek geactualiseerd op basis van gebruik, het terugdringen van wachtlijsten, bevolkingsprognoses en wensen uit het collegeprogramma.</p> |
| Welzijn                         | <p>Welzijnsaccommodaties staan ten dienste van de civil society. Ze zijn de centrale plek waar bewoners, (kinder) sociaal makelaar, maatschappelijke dienstverleners en andere professionals elkaar kunnen vinden. De welzijnsaccommodaties moeten initiatieven die bijdragen aan een leefbare en veilige buurt faciliteren. Met het vernieuwend welzijn is een nieuw beleidskader vastgesteld. Deze komt er voor het vastgoedgedeelte in de kern op neer dat de activiteiten en het beheer van de welzijnsaccommodaties van elkaar gescheiden gaan worden. De UVO neemt hiermee naast het eigendom ook de verantwoordelijkheid voor het gebruiksbeheer van de gebouwen.</p> <p>Daarnaast is er sprake van een taakstelling op de huisvesting van welzijnruimten. Hierdoor zullen er de komende jaren een aantal accommodaties (gedeeltelijk) sluiten. De verwachting is dat we met minder vierkante meters toe kunnen door een goede bezettingsgraad en optimale toegankelijkheid te realiseren.</p>   |
| Zorg                            | <p>Op dit moment is de portefeuille tbv Zorg binnen UVO beperkt. De Centra voor Jeugd en Gezin vallen beleidsmatig in de portefeuille Jeugd.</p>  |
| Multi Functionele Accommodaties | <p>In het najaar van 2012 zal de visie/routekaart MFA's worden vastgesteld. MFA's bieden een maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde. Het is daarom wenselijk om clustering van verschillende maatschappelijke relevante voorzieningen/functies te realiseren.</p> <p>Daarbij is het wel van groot belang dat de betrokken partijen (vaak ondersteund door de dominante beleidsvelden: Onderwijs, Welzijn en Zorg, Kunst en Cultuur en Sport) vooraf naast hun eigen doelen en ambities met de huisvesting ook die van de gezamenlijke huisvesting bepalen. De partijen dienen daarbij bewust te zijn van de consequenties die de verschillende vormen van samen gehuisvest zijn met zich meebrengen (organiseren van samenwerking, intensiever beheer etc.) zodat de gevolgen van die keuzes ingecalculereerd zijn. Deze visie geeft daarvoor een handreiking, een routekaart.</p>  |
| Bereikbaarheid en parkeren      | <p>In overleg met het beleidsveld Parkeren wordt op dit moment gewerkt aan de overdracht van de panden zoals Parkeergarages, P+R gebouwen en fietsenstalling. UVO zal het technisch beheer kostendekkend voor het beleidsveld gaan uitvoeren.</p>   |

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Erfgoed                   | <p>Belangrijkst uitgangspunt hierbij is dat de gemeente panden en gronden in beheer heeft vanwege de erfgoedwaarde van de panden en gronden op zich zelf. Als onderdeel van de Utrechtse Erfgoedagenda wordt het belang van het gemeentelijk eigendom voor het gebruik wat hieraan gegeven wordt in beeld gebracht.</p> <p>Er zijn specifieke beleidskaders vastgesteld voor het beheer van de Utrechtse torens (Torennota Klokken en Uurwerken, 2003) en de herontwikkeling van de Utrechtse forten (Van Geheim naar Publiek Domein, 1997).</p>   |
| Gemeentelijke huisvesting | <p>Het betreft hier de uitvoering van een gemeentelijke taak. De gemeente heeft de zorgplicht als werkgever 'goede' kwalitatieve en kwantitatieve huisvesting voor de gemeentelijke onderdelen te verzorgen. De belangrijkste kaders zijn vast gesteld in het document Lang Termijn Huisvestingsplan. De Bestuurs &amp; Concerndienst is de kaderstellende dienst (zicht op sturing), waarbij het Facilitair Bedrijf van Dienst Ondersteuning de afnemer is van het vastgoed voor de gemeentelijke kantoorhuisvesting. Binnen Dienst Ondersteuning vindt toetsing van de behoefte plaats aan de beleidskaders en het gemeentelijk normenstelsel. Door de (continue) verandering van de organisatie ( vraag – behoefte – groei/krimp) wordt jaarlijks het huisvestingsprogramma kritisch bekeken en geactualiseerd. Verdere uitdieping van de afspraken over taakverdeling en financiële verantwoordelijkheid tussen de UVO en DO zullen in een later stadium gemaakt worden.</p> <p><u>Stadskantoor</u></p> <p>Recent is door de raad besloten om het stadskantoor niet te gaan huren maar in eigendom te nemen en onder te brengen bij de UVO. Deze UVO draagt zorg voor de eigenaarverantwoordelijkheden. Het gebruikersdeel van het stadskantoor wordt verzorgd door de dienst Ondersteuning.</p> |
| Ruimtelijke ontwikkeling  | <p>Het vastgoed in deze categorie, kan onderdeel uitmaken van een grondexploitatie die er is voor de ontwikkeling van een gebied (bijvoorbeeld de grondexploitatie Leidsche Rijn of het Stationsgebied), of is vanwege strategische reden in eigendom verkregen en blijft in eigendom behouden. De objecten in tijdelijk beheer zijn eigendom van de gemeente Utrecht, in beheer bij de UVO en bestemd voor planontwikkeling, sloop of verkoop. De financiële verantwoordelijkheid voor deze objecten blijft bij de gemeentelijke organisatie die de opdracht heeft gegeven voor het tijdelijk beheer .</p>  |
| Overig/gemengd            | <p>Binnen deze portefeuille zijn objecten onder gebracht waar geen recent vastgesteld beleidskader voor beschikbaar is of die geen beleidsdoel meer dienen. Per object wordt onderzocht wat de waarde van dit bezit is voor de UVO en gemeente en zijn deze objecten In principe kandidaat om afgestoten te worden uit de vastgoedportefeuille. Zie paragraaf 2.2.3.</p>   |

Naast de reguliere portefeuilles is er een aantal vastgoedontwikkelingen dat de komende jaren extra aandacht behoeven en die hieronder apart benoemd zijn:

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Bibliotheek                     | Hier is sprake van een nieuwe kaderstelling. Er loopt een onderzoek naar de verzelfstandiging van de bibliotheek.<br><b>Bieb++</b><br>De UVO verzorgt hier de eigenaarrol naar de bibliotheek en artplex. Het project is bij de Projectorganisatie Stationsgebied in voorbereiding. |
| Muziekpaleis                    | De UVO verzorgt hier de eigenaarrol naar de gebruikers Vredenburg, en Tivoli. Het project is bij de Projectorganisatie Stationsgebied in uitvoering   |
| Parkeergarage<br>Jaarbeurszijde | De UVO verzorgt hier de (tijdelijke) eigenaarrol voor de Projectorganisatie Stationsgebied. De financiële verantwoordelijkheid blijft bij de POS die opdrachtgever is voor het tijdelijk beheer. Het project is bij de Projectorganisatie Stationsgebied in voorbereiding.          |
| Centraal Museum                 | Hier is sprake van een nieuwe kaderstelling. Er loopt een onderzoek naar de verzelfstandiging van het centraal museum. De UVO vervult hier de eigenaarsol naar het centraal museum.   |

## 4 FINANCIËLE SPELREGELS

### 4.1 Vastgoed baten

Eén van de doelstellingen van de UVO is een gezonde financiële exploitatie. Dat betekent dat er dekking moet zijn voor alle lasten die het gevolg zijn van het beschikbaar hebben van het vastgoed. De dekking van de eigenaarlasten komt uit twee verschillende bronnen: de huurinkomsten en de algemene middelen van de gemeente. Dit is per functie en/of pand verschillend, en verder in beeld gebracht in het schema op pagina 25. De risico's van de eigenaarexploitatie van het vastgoed zullen door het UVO worden gedragen.

In de vastgoedomgeving wordt er dan vaak gesproken over huur. Het in rekening brengen van huur aan een externe partij ligt voor de hand. Bij het in rekening brengen van een huur aan interne partijen of partijen die geheel of gedeeltelijk afhankelijk zijn van subsidies klinkt het in rekening brengen van huur alsof de UVO winst wil realiseren. De UVO heeft geen winstdoelstelling. Wel zal de UVO zorg moeten dragen voor duurzame instandhouding op de lange termijn. De lasten zullen vergoed moeten worden aan de UVO omdat niet de UVO bepaald of er geld aan een gemeentelijke beleidsdoel wordt gegeven. Het initiatief daartoe ligt bij de beleidsafdeling. Er zal daarom in dat geval sprake zijn van een kostendekkende vergoeding. Vastgoed is bij de Gemeente Utrecht in bezit vanwege de activiteiten (bv. sporten) die er in plaats kunnen vinden of vanwege het bezit van het vastgoed (bv. de Domtoren).

Als vastgoed in bezit is vanwege de activiteiten die er plaats vinden zal er een gemeentelijk beleidsdoel aan ten grondslag liggen. Voor de partijen die gebruik maken van dit vastgoed zal een kostendekkende vergoeding in rekening worden gebracht.

Om zicht te krijgen op de verantwoordelijkheid ten aanzien van de budgetten voor huisvesting binnen de gemeente, is onderstaand schema opgesteld. De dekkingsbronnen voor de financiering van het vastgoed kunnen per beleidsveld verschillen. Daarbij is er ook nog onderscheid in de dekking van de eigenaarlasten en de huur die gebruikers betalen:

De **eigenaarlasten** zijn opgenomen bij de UVO. Deze lasten worden gedekt uit:

- huurinkomsten
- uit één van de gemeentelijk programma's waar een vastgoedcomponent in zit: zoals onderwijs, sport of vastgoed
- een combinatie van bovenstaande

Daarnaast is er sprake van verschillende dekkingbronnen voor de **huur** die de gebruiker betaalt:

- de huurder betaalt het volledig zelf
- de huurder krijgt subsidie uit een gemeentelijk programma voor huisvesting.

In onderstaand overzicht zijn de verschillende manieren waarop dit georganiseerd is weergegeven en is per functie van het vastgoed opgenomen:

- Onder welke bestuurlijke portefeuille en programma de verantwoordelijkheid valt
- Uit welke budget de eigenaarlasten voor UVO worden gedekt (programma en/of huur)
- Of de gebruiker direct of indirect een subsidie voor de huisvestingskosten (gebruikerslasten) krijgt en uit welk programma.



| Beleidsveld/<br>programma  | Bestuurlijke<br>verantwoorde-<br>lijkheid | Toelichting  | Budget dekking eigenaarslasten UVO   | Budget huur gebruikers   |
|--|---|--|--|--|
| Algemeen<br>vastgoedbeleid<br>(programma<br>Vastgoed)                    | Wethouder<br>Grondzaken en<br>Vastgoed    | Kadernota, informatievoorziening,<br>integraal huisvestingsplan, verkooplijst<br>etc   | Programma Vastgoed, algemene dienst  | nvt  |
| Ruimtelijke<br>ontwikkeling<br>(programma<br>Stedelijke<br>ontwikkeling) | Wethouder<br>Grondzaken en<br>Vastgoed    | Vastgoed tijdelijk in beheer bij de UVO<br>in afwachting van inzet in een<br>gebiedsontwikkeling, uitgifte etc. Bijv.<br>in stationsgebied of Leidsche Rijn  | Kostendekkende vergoeding/commerciële<br>huur, afhankelijk van huurder<br>Indien bijdrage nodig vanuit gemeente<br>(kan voorkomen bij tijdelijk beheer) komt<br>deze vanuit grondzaken | Streven naar kostendekkende<br>vergoeding/commerciële huur,<br>afhankelijk van huurder en<br>gebruiksmogelijkheden   |
| Openbare orde en<br>veiligheid<br>(programma<br>Veiligheid)              | Burgemeester                              | Hieronder vallen bv panden in de<br>Hardebollenstraat  | Afhankelijk van gebruiker*   | Streven naar commerciële huur /<br>kostendekkende vergoeding,<br>afhankelijk van huurder en<br>gebruiksmogelijkheden |
| Overig/gemengd<br>(programma<br>Vastgoed)                                | Wethouder<br>Grondzaken en<br>Vastgoed    | Mix van van alles en nog wat:<br>snippergroen in gebruik bij bewoners,<br>de grond onder benzine<br>verkooppunten,<br>bedrijfsverzamelgebouw, strategisch<br>bezit. Dit wordt nog verder uitgezocht<br>en zo mogelijk aan een beleidsveld<br>gekoppeld, dan wel in de categorie<br>'geen beleid' | Afhankelijk van gebruiker*<br>Geen bijdrage vanuit gemeente  | Afhankelijk van gebruiker*   |
| Geen beleid<br>(programma<br>Vastgoed)                                   | Wethouder<br>Grondzaken en<br>Vastgoed    | Vastgoed dat nu niet (meer) ingezet<br>wordt voor beleidsmatige doeleinden<br>wordt in de markt verhuurd en draagt   | Commerciële huur<br>Geen bijdrage vanuit gemeente  | Commerciële huur   |

|   |                                     |  |  |   |
|---|-------------------------------------|--|--|---|
|   |                                     | bij aan het resultaat van de UVO   |  |   |
| Cultureel erfgoed (wordt programma Vastgoed)          | Wethouder Monumenten en archeologie | Forten, torens, landgoederen, bijzondere objecten  | Onderhoudsbudget wordt betaald door gemeente Utrecht. Budget nu deels bij SW en gaat naar programma Vastgoed met overgang van de panden. Het budget is niet toereikend, huur is nodig.                     | Streven naar commerciële huur / kostendekkende vergoeding, afhankelijk van huurder en gebruiksmogelijkheden   |
| Onderwijshuis Vesting (programma Onderwijs)           | Wethouder Onderwijs                 | Het betreft hier de uitvoering van een wettelijke taak door de gemeente. De gemeente heeft zorgplicht voor een goed huisvesting voor het onderwijs in primair, voortgezet en speciaal onderwijs inclusief de faciliteiten voor het bewegingsonderwijs. De belangrijkste kaders zijn vastgelegd in de huisvestingsverordening | De stichtingskosten en de instandhoudingskosten komen uit bijdrage van de gemeente (programma onderwijshuisvesting). Hoe dit precies geregeld is staat in de verordening.                                  | De scholen gebruiken de gebouwen 'om niet'. De schoolbesturen hebben de gebouwen veelal in juridisch eigendom.  |
| Sport accommodaties Volkstuinen (programma Sport)     | Wethouder Sport                     | De gemeente heeft een basispakket aan sportvoorzieningen: zwembaden, binnensportaccommodaties en sportparken   | Bijdrage vanuit gemeente noodzakelijk. In de programmabegroting, programma sport is jaarlijks budget voor het instandhouden/vervangen van de accommodaties. Ook is er budget voor de gebruikerexploitatie. | De gebruikers betalen een door de gemeente vastgestelde vergoeding voor het gebruik van de accommodaties. Daardoor is sprake van gelegenheid geven tot sportbeoefening, wat aanzienlijke fiscale voordelen heeft. |
| Welzijn (programma Jeugd, Welzijn en Volksgezondheid) | Wethouder Welzijn                   | Op dit moment wordt in het kader van Vernieuwend Welzijn gekeken hoe we omgaan met het welzijnsvastgoed. Nu is het nog zoals hiernaast beschreven, vanaf medio 2013 zou het zoals bij sport beschreven wordt kunnen gaan worden.   | Kostendekkende vergoeding door gebruikers  | Gebruiker krijgt bijdrage voor huisvestingskosten van de gemeente vanuit subsidie via programma Welzijn   |
| Cultuur   | Wethouder                           |  | Kostendekkende vergoeding door   | Bijdrage aan huisvestingskosten   |

|  |  |   |   |  |
|--|--|---|---|--|
| (programma Cultuur)  | Cultuur  |   | gebruikers  | van gebruiker door gemeente vanuit subsidie via programma Cultuur  |
| MFA's (div. programma's)                                     | Wethouder<br>Integraal<br>Accommodatie<br>Beleid |   | Kostendekkende vergoeding waarbij onderdelen sport en onderwijs via de desbetreffende programma's lopen | Afhankelijk van gebruikers, zie betreffend beleidsveld   |
| Bereikbaarheid en parkeren (programma Bereikbaarheid)        | Wethouder<br>Verkeer                             |   | Kostendekkende vergoeding door Parkeren   | Tariefstructuur Parkeren   |
| Gemeentelijke huisvesting (programma Algemene Ondersteuning) | Wethouder<br>Personeel                           | CJG's vallen beleidsmatig onder programma Jeugd en worden daar ook deels uit gefinancierd = verantwoordelijkheid wethouder Jeugd. | Kostendekkende vergoeding via Dienst Ondersteuning<br>Volledig gefinancierd door gemeente               | Kostendekkende vergoeding via Dienst Ondersteuning, gebruiker betaald alleen voor extra's die buiten servicepakket van DO vallen |

\*Als vastgoed in eigendom is vanwege het vastgoedobject (zoals forten) kan er een "willekeurige" gebruiker van het vastgoed gezocht worden, anders gezegd: de activiteit hoeft niet direct een beleidsveld te ondersteunen. Als deze gebruiker geen gemeentelijke doelstelling ondersteunt dient echter eenzelfde vergoeding voor het vastgoed te worden betaald als in de markt. Er zal daar ook sprake moeten zijn van een marktconforme huur.

Op basis van bovenstaande zal de volgende vergoeding aan de gebruiker van het vastgoed in rekening worden gebracht.

1. Vastgoed dat gebruikt wordt door een partij die geen gemeentelijk beleidsdoel ondersteund krijgt een huurprijs die gelijk is aan de huurprijs in de markt. De UVO zal gebruik maken van een onafhankelijke taxateur om de prijs vast te stellen.
2. Gebruikers van maatschappelijk vastgoed krijgen een kostendekkende vergoeding te betalen. De kostendekkende vergoeding wordt volgens een vast model berekend. In paragraaf 4.2 wordt hier verder op in gegaan. De kosten die o.a. meegenomen worden zijn: kapitaallasten, zaakbelastingen en verzekeringen, een beheerfee, onderhoudskosten, een risico-opslag. Als de kostendekkende vergoeding is bepaald zal deze worden getoetst aan een marktconforme prijs. Daarmee wordt er een inschatting gemaakt van de opbrengsten als er een andere gebruiker van het pand zou komen. Als deze marktprijs lager is dan de kostendekkende vergoeding betekent het dat indien er een nieuwe gebruiker van het pand komt er een verlies (onrendabele top) zal worden geleden. Dit verlies zal vooraf moeten worden afgedekt om dit risico niet naar de toekomst door te schuiven, af te wentelen op de Vastgoedorganisatie of door ongewenst hoge kostendekkende vergoeding te moeten opleggen aan een nieuwe huurder. Dit principe geldt zowel bij nieuwbouw als bij aanpassingen in de bestaande panden bij mutaties (verandering van gebruiker/functie).

## 4.2 Uitgangspunten en parameters vastgoedexploitatie

Deze paragraaf is van toepassing op het vastgoed voorheen in eigendom bij Stadsontwikkeling en Dienst Maatschappelijke ontwikkeling. Voor het vastgoed dat in de loop van 2012 en 2013 aan de Utrechtse Vastgoed Organisatie wordt toegevoegd (Stadswerken en Parkeren), wordt nader onderzocht of dit ook daarop van toepassing kan zijn.

Om de kostprijsdekkende vergoeding te kunnen bepalen, werken we met parameters en uitgangspunten voor vastgoedexploitatie van het eigenaargedeelte van objecten. De gebruikers weten dan waar ze aan toe zijn. Verschillen tussen de aannames bij de vaststelling van de kostprijsdekkende vergoeding en de werkelijke kosten zijn voor rekening en risico van UVO in de rol van eigenaar. De kostprijsdekkende vergoeding indexeren we jaarlijks met het inflatiepercentage. Overigens zullen verschillen zich vooral voordoen in het onderhoud en het beheer. De kapitaallasten die bij nieuwe panden ongeveer  $\frac{3}{4}$  deel van de kostprijs beslaan, zijn vooraf bekend zolang de rente niet verandert.

### *Wijziging in uitgangspunten en parameters exploitatie eigenaardeel*

Over onze uitgangspunten en aannames bij nieuwe vastgoedontwikkelingen zijn we transparant: we hanteren een set standaard parameters die voor de lange termijn worden vastgesteld door de gemeenteraad en voor al het gemeentelijk vastgoed van kracht zijn. Parameters zijn kengetallen, meestal in de vorm van percentages. Zo worden bijvoorbeeld de begrote onderhoudslasten uitgedrukt in een percentage van de bouwsom.

De wijziging van parameters en uitgangspunten geldt voor de nieuwe vastgoedontwikkelingen. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Bij nieuwe ontwikkelingen bepalen we de grondwaarde aan de hand van de door de raad vastgestelde grondprijzenbrief.
- Gebouwgebonden installatieonderdelen schrijven we af in 40 jaar in plaats van in 10 jaar. In de onderhoudsbudgetten is rekening gehouden met deelvanging van en onderhoud aan installaties.

- Voor installaties die niet gebouwgebonden zijn (cv ketel, zwembadinstallaties) gaan we onderzoeken of afschrijven in 15 jaar in plaats van 10 jaar mogelijk is. Dit gebeurt in het kader van het bredere onderzoek "doorlichting afschrijvingsbeleid" van de sector Financiën.
- Voor regulier eigenaaronderhoud werken we met een percentage van 0,82% van de bouwsom.
- We kiezen voor een gemiddeld risicoprofiel voor de bepaling van de lasten opstalverzekering.
- Voor risico's van leegstand hanteren we verschillende percentages, deze zijn afhankelijk van de duur van het huurcontract.
- Voor risico's van wanbetaling, calamiteiten en overig hanteren we een risico opslag van 1%

Voor een uitgebreide toelichting en vergelijking tussen oude en nieuwe parameters en uitgangspunten verwijzen wij naar de bijlage 1 'Uitgangspunten en parameters eigenaarlasten vastgoed'.

#### *Gemotiveerd afwijken van standaard parameters*

De voorgestelde parameters sluiten het best aan bij een gemiddeld gebouw bedoeld voor 'normaal' gebruik. In werkelijkheid is het gemeentelijk vastgoed zeer divers: van multifunctionele accommodaties en zwembaden tot speeltuinen en fietsenstallingen met grote uitschieters als een muziekpaleis en een stadskantoor. Wij hebben ervoor gekozen om niet voor elke categorie een ander set parameters te hanteren. Indien ingeschat wordt dat de exploitatiekosten van een pand substantieel afwijken van de standaard parameters dan zal hier bij de kredietaanvraag gemotiveerd en voorzien van een oplossingsrichting van afgeweken worden.

### **4.3 Relaties met andere organisatieonderdelen**

UVO beheert het vastgoed voor de gemeente Utrecht inclusief de huisvesting van gemeentelijk personeel. De budgetten voor vastgoed zijn in verschillende programma's ondergebracht. Tot nu was het veel administratief werk om de budgetten goed te belasten voor de gemaakte kosten. Bij de vorming van de UVO is gevraagd te zoeken naar een meer efficiënte methode van het verrekenen van de kostendekkende vergoeding. Voor organisatieonderdelen zoals Interne bedrijven en de afdeling Parkeren vraagt UVO een kostendekkende vergoeding voor het vastgoed. Voor het boeken van deze vergoeding gaan we gebruik maken van een standaard memoriaal dat in bijvoorbeeld 12 termijnen geboekt wordt. We gaan geen facturen meer sturen aan gemeentelijke organisatieonderdelen. Het gemeentelijk organisatieonderdeel dat vastgoed van de UVO gebruikt, moet zorg dragen voor jaarlijks voldoende budget om de kostendekkende vergoeding te kunnen betalen. Het organisatieonderdeel heeft echter geen zorgen over onderhoud en beheer van het vastgoed. UVO draagt het risico van onderhoud en beheer in de rol van eigenaar. Het intern verrekenen is voortdurend onderhevig aan gemeentebrede veranderingen die UVO vanzelfsprekend zal volgen.

### **4.4 Afdracht exploitatieresultaat**

#### *Historische afdracht van positieve exploitatieresultaten*

Het onderdeel van UVO wat afkomstig is van de voormalige dienst Stadsontwikkeling had te maken met een structurele taakstellende afdracht van circa 3 miljoen euro. Deze is destijds ontstaan uit de invoering van marktconforme huur, waarbij de afdracht het ontstane verschil tussen baten en lasten was. De hoogte van de afdracht is onderhevig aan fluctuaties als gevolg van:

*Verlaging:*

- bijdrage vanuit de algemene middelen voor kosten die niet gedekt worden uit huurinkomsten geeft per saldo een verlaging van de taakstellende afdracht
- compensatie van de huurderiving op een pand wat al volledig was afgeschreven werd bij verkoop van het pand in één keer afgekocht bij het concern, waarna de taakstellende afdracht verlaagd werd met het bedrag van de gedeerde 'exploitatiewinst'.

*Verhoging:*

- budgettaire vertaling van een bezuinigingstaakstelling

*Bestemming van exploitatieresultaten nu en in de toekomst*

Bij nieuwe panden worden de huren precies kostendekkend vastgesteld over een beschouwde levensduur van 40 jaren. In principe is van alle recent ontwikkelde objecten het cumulatieve exploitatieresultaat precies nul.

Er is een relatie tussen de afdracht van het exploitatieresultaat en de taakstelling van de UVO om panden uit te geven. De komende jaren worden ten behoeve van de taakstelling voornamelijk panden uitgegeven zonder beleidsdoelstelling en met overwegend marktconforme huur. Daardoor zal de vastgoedportefeuille toegroeien naar bezit van hoofdzakelijk panden met een beleidsdoelstelling en bijbehorende kostendekkende vergoeding. In theorie zijn daardoor teruglopende exploitatieresultaten te verwachten in de toekomst.

Toch kunnen er resultaten optreden doordat de werkelijke kosten substantieel afwijken van de aannames bij berekening van de kostendekkende huur. Oorzaken zijn bijvoorbeeld:

- een pand verliest zijn functie vroegtijdig en moet met verlies (of winst) verkocht worden
- nieuwe regelgeving dient zich aan en vereist een substantiële ingreep die niet aan de huurder kan worden doorberekend
- een pand wordt na het 40<sup>ste</sup> jaar doorgeëxploiteerd zonder grondige verbouwing, wat financieel voordeel oplevert.

Bovengenoemde resultaten worden verrekend met de vastgoedreserve. Dat geldt althans wat de panden betreft in eigendom van voormalige dienst Stadsontwikkeling. Voor overig gemeentelijk vastgoed worden tekorten en overschotten verrekend met (een reserve binnen) het betreffende beleidsprogramma.

Verschillen op gebied van onderhoudskosten vallen buiten dit resultaat omdat ze met een egalisatievoorziening verrekend worden en zolang de egalisatievoorziening ruimte biedt.

## 4.5 Reserves, voorzieningen en weerstandsvermogen

UVO beschikt binnen het programma Vastgoed over een vastgoedreserve. De vastgoedreserve is bedoeld voor het opvangen van fluctuaties in de exploitatieresultaten en om risico's op te vangen. De programma's Sport, Onderwijs en Parkeren beschikken over een *onderhoudsreserve* per programma.

Bij de vorming van de UVO is ons gevraagd te onderzoeken of reserves kunnen worden overgeheveld en wel of niet samengevoegd. Kiezen voor overheveling van reserves is onlosmakelijk verbonden met overheveling van budgetten en daarmee ook van risico's vanuit de beleidsprogramma's richting UVO/ programma Vastgoed. Omdat UVO voor verschillende beleidsterreinen werkt die ook bij de programmabegroting 2013 terugkomen, houden wij de reservepositie zoals die was. Ieder programma blijft daarmee de eigen risico's dragen.

Het programma Vastgoed beschikt daarnaast over een aparte onderhouds*voorziening*. Deze dient voor het opvangen van pieken en dalen in het reguliere, calamiteiten- en klachtenonderhoud. Verder wordt verwezen naar de paragraaf en bijlage over parameters.

### **Weerstandvermogen**

Tot nu toe werkte Vastgoed met een eigen weerstandvermogen. In de vastgoedreserve wordt een bepaalde buffer aangehouden als weerstandvermogen ter dekking van twee soorten risico's:

- a. Voor de normale risico's van vastgoedbeheer voor de bestaande portefeuille wordt 1% van de WOZ-waarde als buffer aangehouden. Financiële dekking wordt gevonden in een opslagpercentage in de huursom voor risico's.
- b. Voor de risico's bij de ontwikkeling en de realisatie van nieuw vastgoed wordt 6% van de begrote kosten van onderhanden werken in dat jaar aangehouden.

Bij het laatste meerjarenperspectief is gebleken dat het verwachte weerstandvermogen van de vastgoedreserve tot een ontoereikend laag peil was gedaald met een dieptepunt van - 5,7 miljoen euro in het jaar 2013. Bij de voorjaarsnota 2012 hebben wij dit als één van de domeinoverstijgende knelpunten naar voren gebracht. Besloten is de vastgoedreserve in 2012 eenmalig op te hogen met een dotatie van 6 miljoen euro. De aanvulling van de reserve vastgoed was noodzakelijk zodat deze weer toereikend is om risico's op te vangen.

Bij de Voorjaarsnota 2012 is ook besloten nieuwe spelregels voor het weerstandvermogen op te stellen die meer aansluiten bij het gemeentebrede weerstandvermogen. Met ingang van 2013 zal UVO aansluiten bij het gemeentebrede risicomodel. In dit risicomodel komen de twee soorten risico's terug: normale risico's van vastgoedbeheer en risico's in de exploitatie door de ontwikkeling en realisatie van nieuw vastgoed.

Voor een deel zit het risico van vastgoedbeheer al in de kostprijsdekkende vergoeding begrepen. Als risico's zich niet voordoen, blijft er jaarlijks een deel van deze kostprijsdekkende vergoeding over, namelijk het deel van de risico opslag. Dit deel storten we dan in de vastgoedreserve. Er blijven echter altijd onvoorziene risico's over (stormschade, faillissement aannemer, ondeugdelijk aangelegde installaties). Als deze risico's zich voordoen, leidt dit tot extra onvoorziene kosten. Het is niet doenlijk het risico per pand te bepalen omdat de hoeveelheid en diversiteit aan panden te groot is. Als de risico opslag van een vastgoedobject in een jaar niet voldoende is om een calamiteit te dragen, wordt de vastgoedreserve aangesproken. De vastgoedreserve dient dan als buffer voor onverwachte zaken. De hoogte van deze reserve zal fluctueren over de jaren, als maximum omvang hanteren we dus 1% van de WOZ-waarde.

Als het gaat om risico's in de exploitatie door ontwikkeling en realisatie van nieuw vastgoed, gaan we in de toekomst het risico per vastgoedobject berekenen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het risico dat de kostprijsdekkende vergoeding al contractueel vastgelegd is, terwijl de investering in latere jaren hoger blijkt te zijn dan op het moment waarop de kostprijsdekkende vergoeding berekend is. Het gaat hierbij om een beperkt aantal vastgoedobjecten waardoor het mogelijk is dit per object te doen. Voorbeelden zijn grote ontwikkelingen zoals de BIEB ++ en het Stadskantoor.

## **4.6 Afschrijvingssystematiek**

Bij realisatie van nieuwbouw wordt de exploitatie van een pand voor 40 jaar doorgerekend. Het overgrote deel van het gebouw gaat 40 jaar of langer mee. Er zijn delen die naar verwachting

korter mee gaan. De verwachte kosten van vervanging van deze onderdelen en de kosten van het 'regulier' onderhoud maken onderdeel uit van de exploitatieberekening van het pand en de berekening van de huur. Bij ingebruikname van het pand worden vervolgens de benodigde kosten voor onderhoud en vervanging opgenomen in het meerjarenonderhoudsprogramma.

In de voorjaarsnota 2012 hebben we rekening gehouden met het financieel effect van het wijzigen van de afschrijvingstermijn van gebouwgebonden installaties van 10 naar 40 jaar voor panden jonger dan 6 jaar. Het overgrote deel van deze installaties gaan een 'gebouwleven lang mee, te weten 40 jaar. Voorbeelden daarvan zijn de leidingen en radiatoren. Het onderhoud van deze installaties en vervangingen van onderdelen die korter mee gaan zijn opgenomen in het meerjaren onderhoud programma. Voorbeeld daarvan is de vervanging van een CV ketel.

De voorgestelde aanpassing van de afschrijvingstermijn van gebouwgebonden installaties past binnen de regelgeving van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) en heeft geen financiële doorwerking op het hoogte van het benodigde onderhoudsbudget. Dit omdat het onderhoud en de benodigde vervanging al is opgenomen in het meerjarenonderhoudsprogramma. Er is dan ook geen sprake van een mindere technische staat van het vastgoed door het verwerken van dit voorstel.

Voor de nadere uitwerking van de gevolgen van de wijziging van de afschrijvingssystematiek verwijzen wij naar bijlage 2: 'effecten wijziging afschrijvingssystematiek'. De doorrekening in de bijlage loopt vanaf 2012, dit onder voorbehoud van besluitvorming over de wijziging van de financiële verordening ten aanzien van het waarderen en afschrijven van vaste activa. Zoals te verwachten was, heeft verlenging van afschrijvingstermijnen een gunstig effect op het financiële resultaat en daarmee op de stand van de reserve vastgoed in de eerste jaren. Een eerste inschatting van dit effect is al verwerkt in het MPUV 2012, evenals de hogere afdracht van 2 miljoen t/m 2017 en 1 miljoen vanaf 2018. In latere jaren zijn de kapitaallasten hoger bij een afschrijving over 40 jaar, het omslagpunt is in het jaar 2019.

Bij de voorjaarsnota 2012 is aangegeven dat bij de voorjaarsnota 2013 inzicht gegeven wordt in de relatie tussen de doorlichting afschrijvingsbeleid van de sector Financiën en bovenstaande herziening afschrijvingstermijn voor gebouwgebonden installaties. Deze analyse is op dit moment nog niet beschikbaar maar zal in 2013 worden uitgevoerd.



## 5 OVERIGE KADERS

### 5.1 Meerjaren onderhoudsplan

Het gemeentelijk vastgoed zal op basis van één methode (=conditiegerichte inspecties op basis van NEN 2767) in meerjaren onderhoudsplannen(MJOP) worden uitgewerkt. Hierbij wordt voor de intensiteit van de inspectie en het onderhoudsniveau rekening gehouden met de status, zoals gouden, zilveren en bronzen geclassificeerde objecten. Panden in tijdelijk beheer zullen op het laagst mogelijke niveau onderhouden worden. Voor de heerinspecties hanteren we eenduidige meetmethodes en cyclusafspraken voor de verschillende bouwelementen.

In de uitwerking maken we duidelijke onderscheid in de toedeling op type onderhoud zoals planmatig onderhoud, preventief onderhoud en correctief onderhoud. Per type onderhoud zal een onderverdeling naar eigenaar en gebruikersdeel worden gemaakt.

Naast de parameters voor "onderhoud" als huurcomponent (5.2) komt uit de MJOP's de financiële onderbouwing voor de onderhoudsbudgetten, ter vaststelling in de kapitaalgoederen nota.

Mutatieonderhoud (aanpassingen tbv wisseling gebruiker/huurder) is geen onderdeel van de MJOP en berekeningen. Mutatieonderhoud zal per beleidsonderdeel in de huisvestingsplannen een separate afweging en financiering krijgen.

### 5.2 Parameters onderhoud in huur

Planmatig onderhoud en klachtenonderhoud worden bij de huurberekening (eigenaardeel) voor de vaststelling van het benodigde budgetten, vooraf geraamd. Momenteel op basis van een % van de totale stichtingskosten van het object. Voorstel is nu om deze berekening te maken op basis van de gangbare rekenmethode als % van de geraamde bouwsom, dus de investering die toe te kennen is aan de feitelijk bouwkosten van een object, dat is dan exclusief ontwikkel- en grondkosten. De bestaande parameter van 0,55% zal verhoogd worden naar 0,82 % van het lagere uitgangspunt. Resultaat in budget blijft hetzelfde. Zie ook bijlage 1 Uitgangpunten en parameters eigenaarlasten.

### 5.3 Kwaliteitsnormen

Stedenbouwkundige kwaliteiten

Voor de meeste accommodaties in de sociale infrastructuur is het uitgangspunt 'sober en doelmatig'. We bedoelen hiermee dat de accommodaties functioneel zijn en voldoen aan het gewenste gebruik en wettelijk eisen en normen.

In sommige situaties, zowel bij (ver)nieuwbouw als renovatie, worden extra eisen gesteld aan de stedenbouwkundige inpassing van het gebouw in de omgeving. Hiervoor is op incidentele basis extra investeringsbudget nodig om aan deze eisen te voldoen.

Binnenklimaat

In het onderwijs is er veel aandacht voor het binnenklimaat in de scholen.

80 % van de Nederlandse scholen heeft een slecht binnenklimaat. Dat is in 2008 aangetoond in een onderzoek. De luchtkwaliteit is niet goed, er kan onvoldoende worden geventileerd, het is

benauwd, het is te warm of juist te koud. In de vorige collegeperiode werd ruim 7 miljoen euro geïnvesteerd in het verbeteren van het binnenklimaat op de scholen. In het najaar 2010 heeft het Utrechts college besloten 2 miljoen structureel extra te investeren. Bij de voorjaarsnota 2012 is besloten dit in het kader van de herprioritering bij te stellen tot 1 miljoen per jaar vanaf januari 2015. Daarmee zijn de projecten die in dit kader moeten worden uitgevoerd tot en met 2014 conform afspraak gegarandeerd en zal in de periode daarna het vervolg worden opgepakt. Met de aanpak en de investeringen in het binnenklimaat van de scholen loopt de gemeente Utrecht landelijk gezien voorop.

## **5.4 Duurzaamheid in gemeentelijke gebouwen**

In het collegeprogramma wordt expliciet aandacht gegeven aan duurzaamheid. Dit heeft geleid tot het opstellen van het Programma Utrechtse Energie 2011-2014. Met het programma Utrechtse Energie! ondersteunt de gemeente Utrecht bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties met het besparen van energie en opwekken van duurzame energie. Hiermee nemen we als stad een beslissende stap op weg naar een klimaatneutrale stad in 2030.

In juni 2011 heeft het college het Deelprogramma 'gemeente CO2 neutraal' vastgesteld. Onderdeel van dit plan is om het energieverbruik van de eigen organisatie en het gemeentelijk vastgoed te verminderen. Het gaat daarbij om zowel gebouwgebonden energiemaatregelen (isoleren), energiemaatregelen aan verlichting en ICT, maar ook inzet op gedragsverandering en duurzame inkoop. Op dit moment wordt het uitwerkingsplan voor gemeentelijk vastgoed gemaakt.

Naast het stadskantoor ontwikkelt de gemeente zelf vastgoed, zoals het Muziekpaleis en nieuwe multifunctionele accommodaties. Die willen we zo energiezuinig mogelijk bouwen. We ontwikkelen hiervoor business cases, waarin energiebesparende maatregelen concreet worden benoemd. Ook wordt hierin gekeken naar extra energiebesparende investeringen die zich op termijn terugverdienen.

Daarnaast zetten we in op het energiezuiniger maken van bestaande schoolgebouwen in het primair en voortgezet onderwijs naast de nieuwbouwprojecten uit de Masterplannen die energiezuiniger ontwikkeld worden dan het bouwbesluit vereist. Het overleg met de schoolbesturen hierover wordt voortgezet en sluit aan bij de initiatieven om het binnenmilieu in de scholen te verbeteren. We laten energieadviezen opstellen en zoeken samen met de schoolbesturen naar de mogelijkheden om de uitvoering van deze maatregelen te financieren. We stimuleren de schoolbesturen om groene stroom in te kopen.

## **5.5 Toegankelijkheid**

Mensen met een beperking hebben het recht om zonder beperkingen deel te kunnen nemen aan de samenleving. Daarom heeft de gemeenteraad in 2006 besloten om volgens Agenda 22 te gaan werken. Dat houdt in dat onze organisatie bij alles wat we doen rekening houdt met mensen met een beperking én samenwerkt met belangenorganisaties.

In 2010 heeft het college besloten dat alle gebouwen die gebouwd of verbouwd worden toegankelijk moeten zijn. Ook heeft de wethouder aan de raad toegezegd dat er een toegankelijkheidsmanager komt.

De toegankelijkheid van een gebouw is een belangrijke voorwaarde om deel te kunnen nemen aan de samenleving. Bij nieuwe gebouwen wordt toegankelijkheid vanaf het begin meegenomen.

Maar heel veel gebouwen staan er al. Ook welzijns(achtige)organisaties zijn veelal gehuisvest in bestaande gebouwen

## 6 VERANTWOORDING

### 6.1 Bestuurlijke verantwoordelijkheid

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor vastgoed is in Utrecht verdeeld over verschillende wethouders en portefeuilles. Voorbeelden: de portefeuillehouder onderwijs is verantwoordelijk voor de onderwijshuisvesting en de portefeuillehouder sport voor de gemeentelijke sportaccommodaties (zie overzicht in par. 4.1). Ook in de programmabegroting wordt deze verdeling gehanteerd.

De afweging om vastgoed te gebruiken voor een gemeentelijk doel en de daarbij behorende lasten hoort thuis bij het beleidsveld.

Bij de vorming van de UVO moest worden overwogen of de vastgoedbudgetten kunnen worden overgeheveld en samengevoegd in één programma Vastgoed. Ook in de subcommissie Financiën is dit aan de orde geweest. Kiezen voor overheveling van budgetten is verbonden met overheveling van de verantwoordelijkheid voor de beleidsprogramma's richting programma Vastgoed. Bij diverse programma's is de inhoudelijke verantwoordelijkheid voor het beleid, echter bijna onlosmakelijk verbonden met de (financiële) verantwoordelijkheid voor het huisvestingsprogramma en dus het vastgoed binnen dat programma. Splitsing over diverse programma's (en dus portefeuillehouders) zou de effectiviteit voor het beleidsveld ondermijnen en de eenduidigheid voor klanten en instellingen (onderwijsveld als voorbeeld: schoolbesturen en directies) verminderen. De noodzaak is ook niet aanwezig omdat, conform de uitgangspunten bij de vorming van de nieuwe Vastgoedorganisatie, de taken op het gebied van beheer en realisatie van vastgoed wel degelijk gebundeld zijn. De Utrechtse Vastgoedorganisatie werkt daardoor voor verschillende beleidsterreinen. Beleidsterreinen die duidelijk herkenbaar in de programmabegroting zijn opgenomen

Naast de bundeling van taken is ook de behoefte aan overzicht (het totaal van baten en lasten van het vastgoed) een reden geweest om het vastgoed op één plek in de organisatie te concentreren. Dit is gewaarborgd in het jaarlijks opstellen van het MeerjarenPerspectief Utrechts Vastgoed (MPUV) en bijvoorbeeld deze kadernota vastgoed. In het MPUV wordt dit totaal overzicht gemaakt en wordt er kwalitatief en kwantitatief inzicht gegeven in de totale vastgoedportefeuille en komen alle portefeuilles in beeld voor zover het de eigenaarlasten van het vastgoed betreft. Huisvestingssubsidies die via de diverse programma's direct aan huurders/gebruikers van vastgoed worden verstrekt vallen buiten het MPUV.

Op deze wijze is:

Bundeling van het vastgoed gewaarborgd. Alle taken op het gebied van vastgoed, kennis en uitvoeringscapaciteit in één organisatie verenigd:

Totaaloverzicht over het vastgoed inclusief de prestaties van de diverse objecten gewaarborgd;

De koppeling tussen beleid en uitvoering gegarandeerd;

Eenduidigheid voor klanten en instellingen is bewerkstelligd.

Op basis van bovenstaande argumenten kiezen wij ervoor om de verantwoordelijkheid voor het vastgoed onder te (blijven) brengen in de diverse programma's en het totaaloverzicht en de kaderstelling (kadernota) van het vastgoed gemeentebreed onder te brengen in het programma vastgoed.

## 6.2 Verantwoording van vastgoedbeleid aan de Raad

### **Begroting**

De verantwoording over het gevoerde vastgoed beleid en de doorkijk voor de komende jaren vindt plaats binnen de planning- en controlcyclus van de gemeente. In de programmabegroting en verantwoording is per beleidsveld (sport en onderwijs) terug te vinden wat er is uitgegeven aan de huisvesting van een programmaonderdeel. Voor de overige beleidsvelden is dit onder het programma Vastgoed ondergebracht. Nadere toelichting wordt gegeven in de bijlage bij de voorjaarsnota, het Meerjarenperspectief Utrechts Vastgoed (MPUV).

### **MPUV**

In het **Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed (MPUV)** legt het College verantwoording af over het gevoerde vastgoedbeleid in het afgelopen boekjaar. Het MPUV kijkt ook vooruit naar de financiële positie van de vastgoedportefeuille voor de middellange en lange termijn. Het MPUV brengt transparant en systematisch de vastgoedportefeuille in beeld. Het MPUV is een bijlage van de Voorjaarsnota. De komende jaren willen we het MPUV verder ontwikkelen, uitbreiden en beter laten aansluiten op Programmabegroting zoals gewenst door de raad.

### **Voortgangsrapportage Masterplannen Onderwijs**

Over de investeringen onderwijs rapporteren we jaarlijks via de voortgangsrapportage masterplannen onderwijs. Hierin bespreken we de voortgang van de investeringen in primair onderwijs, voortgezet onderwijs en speciaal onderwijs. In deze rapportage geven we ook de ontwikkelingen in Leidsche Rijn aan.

### **Nota Kapitaalgoederen**

Naast het jaarlijkse MPUV wordt één keer per vier jaar een Nota Kapitaalgoederen opgesteld. De Nota Kapitaalgoederen maakt onderdeel uit van het wettelijke kader Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten. Hierin wordt verantwoording afgelegd over het onderhoud de investeringen in het Vastgoed van de afgelopen periode en wordt een begroting gepresenteerd voor het onderhoud en de investeringen voor de komende vier jaar. Het verschil met het MPUV is dat het MPUV vooral gaat over het exploitatieresultaat van het vastgoed (baten en lasten met betrekking tot onderhoud, beheer, verhuur etc.) en de Nota Kapitaalgoederen over investeringen (vervanging en uitbreiding van het vastgoed).

De komende jaren willen we de verantwoording over de investeringen ook integreren in het MPUV.