

# Nota Kapitaalgoederen Vastgoed 2020–2023

Programma Vastgoed, Sport en Bereikbaarheid (deel Auto- en Fietsparkeervoorzieningen)



27 maart 2019  
Kenmerk 6093268  
Versie 2.0

# Colofon

## uitgave

Team Vastgoed  
Utrechtse Vastgoed Organisatie  
Gemeente Utrecht  
030 – 286 00 00  
info@utrecht.nl

## in opdracht van

Afdeling Utrechtse Vastgoed Organisatie  
Organisatie Utrechtse Vastgoed Organisatie  
Gemeente Utrecht

## internet

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

## rapportage

Oprichtgever: Marianne van den Boogaard  
Procesmanager: Aya Bos  
Schrijvers: Jord Bodewitz, Demian Keetelaar, Annemieke Lübbert, Margitt Meininger, Rianne Monster, Ronald Snel, Niek Tijhuis, Ben de Vor, Fransien Wienia, Annika Beck, Bob Remmert, Robbert Schapendonk, Erik Bos, Evelyn Eelman (allen van UVO), Ulrike Joesse en Else Bezemer (Stadsbedrijven).

Foto voorblad: de Dom in de steigers

## informatie

J.W. Brombacher  
030 – 28 60558

# Samenvatting

De Nota Kapitaal Goederen 2020 – 2023 Maatschappelijk Vastgoed gaat over het maatschappelijk vastgoed van gemeente Utrecht binnen de programma's Vastgoed, Sport en Bereikbaarheid. In deze nota wordt een kwalitatieve en kwantitatieve raming gegeven voor de investeringen in het maatschappelijk vastgoed voor de komende vier jaar.

In het coalitieakkoord 'Ruimte voor Iedereen' geven wij richting aan de ontwikkeling van de stad de komende vier jaar. Een belangrijk onderdeel is het laten meegroeien van het aanbod van toegankelijke maatschappelijke voorzieningen met de groei van de stad. Bij het bepalen van de benodigde investeringen is het uitgangspunt dat reeds beschikbare voorzieningen optimaal worden gebruikt. Uitbreiding van accommodaties is vooral nodig voor cultuur, sport, welzijn en onderwijs.

Wij vinden een gezonde leefbare stad waarbij veel aandacht wordt besteed aan duurzame ontwikkelingen van belang. Zo willen we het goede voorbeeld geven en ons vastgoed uiterlijk in 2040 volledig energieneutraal maken. We hebben de kosten van de verduurzaming op basis van kengetallen berekend en in de totale kosten per project opgenomen. Ook hebben we in de planning een aantal pilot projecten opgenomen waarin we willen leren hoe we circulariteit kunnen toepassen in onze gebouwen.

Een belangrijk aspect in de ontwikkelingen van de vastgoedmarkt is dat het afgelopen jaar de productie met 4,5% is gestegen, dat de inkooprijzen en loonkosten stijgen en er vertragingen optreden in het bouwproces. Daarnaast brengt het bouwen in de bestaande, verdichtende, stad verschillende uitdagingen met zich mee.

Bovenstaande uitgangspunten hebben we meegenomen in de planning van de investeringen in de komende vier jaar. Voor het overzicht hebben we tevens de reeds geautoriseerde investeringen van 2019 in beeld gebracht. Hiermee komen we tot de volgende planning:

Bedragen zijn in duizenden euro's

<b>Programma</b>	Autorisaties t/m	Start in:				
	2019	2020	2021	2022	2023	
Vastgoed	151.039	74.569	29.884	4.415	14.931	
Bereikbaarheid	3.820	-	1.069	381	-	
Sport	21.356	12.637	10.658	15.364	7.128	
<b>Totaal</b>	<b>176.214</b>	<b>87.206</b>	<b>41.611</b>	<b>20.160</b>	<b>22.060</b>	

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1	Doel van de NKG	6
1.2	Samenhang met het MPUV	7
<b>2</b>	<b>Ontwikkeling van de stad</b>	<b>8</b>
2.1	Vastgoed in het coalitieakkoord “Ruimte voor iedereen”	8
2.2	Groei van het aantal gebouwen uit groei van de stad	9
2.3	Verdichting van de stad	9
<b>3</b>	<b>Algemene ontwikkelingen bouw- en vastgoedsector</b>	<b>11</b>
3.1	Ontwikkelingen in de markt	11
3.2	De Utrechtse vastgoedmarkt	12
3.3	Aanbestedingen en nieuwe contractvormen	12
3.5	Duurzaamheid	13
3.6	Circulair	13
3.7	Wet- en regelgeving	14
<b>4</b>	<b>Specifieke trends en ontwikkelingen per programma</b>	<b>15</b>
4.1	Programma Vastgoed	15
4.2	Programma Bereikbaarheid, Auto- en Fietsparkeervoorzieningen	21
4.3	Programma Sport	22
<b>5</b>	<b>Investeringen 2019–2022</b>	<b>25</b>
5.1	Programma Vastgoed	25
5.2	Programma Bereikbaarheid, Auto- en Fietsparkeervoorzieningen	37
5.3	Programma Sport	39

<b>Bijlage 1: Indeling van vastgoed in programma's</b>	<b>42</b>
<b>Bijlage 2: Terugblik</b>	<b>43</b>
Programma vastgoed	43
Programma Bereikbaarheid, Auto- en Fietsparkeervoorzieningen	46
Programma Sport	47
<b>Bijlage 3: Financieel overzicht kapitaallasten</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 4: Toelichting wijzigingen wet- en regelgeving</b>	<b>54</b>
a) Omgevingswet	54
b) Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)	54

# 1 Inleiding

Voor u ligt de Nota Kapitaal Goederen 2020 – 2023 Maatschappelijk Vastgoed. De Nota Kapitaal Goederen 2020 – 2023 Maatschappelijk Vastgoed gaat over het maatschappelijk vastgoed van gemeente Utrecht binnen de programma's Vastgoed, Sport en Bereikbaarheid. In deze nota zijn vanuit het programma Bereikbaarheid alleen de parkeergarages en het fietsparkeren in beeld gebracht, de overige investeringen zijn terug te vinden in het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR).

De toekomstige plannen van het programma Onderwijs zijn gepresenteerd in het Meerjaren Perspectief Onderwijs Huisvesting en hierop wordt jaarlijks bij de programma begroting gerapporteerd in de Voortgangsrapportage Onderwijshuisvesting. Ook wordt er een aparte Nota Kapitaalgoederen opgesteld voor de Openbare Ruimte.

## 1.1 Doel van de NKG

De Nota Kapitaalgoederen (NKG) past binnen het kader van het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV).

In de Nota Kapitaal Goederen Vastgoed wordt een kwalitatieve en kwantitatieve raming gegeven voor de investeringen in het maatschappelijk vastgoed voor de komende vier jaar. Alle benodigde investeringen in het maatschappelijk vastgoed worden op overzichtelijke wijze gepresenteerd. Het gaat om het maatschappelijk vastgoed in de begrotingsprogramma's Sport, Vastgoed en Bereikbaarheid. Voor de overige programma's waar vastgoed in zit (Onderwijs, Stedelijke Ontwikkeling) gelden andere bronnen voor deze informatie.<sup>1</sup> In deze nota zijn zowel de projecten opgenomen die al gaande zijn als de lopende investeringen. Voor de lopende projecten zijn de middelen reeds geautoriseerd door de Raad bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2019. Naast deze lopende investeringen zijn vervangingsinvesteringen en uitbreidingsinvesteringen in de Nota opgenomen. Deze drie categorieën zult u tegenkomen in de diverse tabellen, gerangschikt per Programma.

De begroting voor de investeringen in het maatschappelijk vastgoed wordt hiermee voor een periode van 4 jaar in beeld gebracht en vastgesteld. Door het bekrachtigen in de Raad van de Programmabegroting met bijbehorende investeringsstaten, worden de voorgestelde investeringsvolumes geautoriseerd voor het daaropvolgende jaar. Deze cyclus zal zich de komende tijd jaarlijks herhalen. Indien nodig zullen wij weer een bijgewerkte versie van de Nota Kapitaalgoederen aanbieden aan de Raad. Daarnaast is er in kwalitatieve zin een vooruitblik voor de komende tien jaar gegeven.

---

1. <sup>1</sup> Programma Onderwijs plant de investeringen in het Meerjarenperspectief Onderwijs Huisvesting (kortweg: [MPOHV](#)) en verantwoord in de [Voortgangsrapportage](#) bij de Programmabegroting. Voor vastgoed in het programma Stedelijke Ontwikkeling wordt deze informatie niet gemaakt voor specifiek het vastgoed. Dit betreft strategisch bezit en is afhankelijk van de ontwikkeling van het gebied.

Om tot deze vooruitblik te komen beschouwen wij de trends en ontwikkelingen ten aanzien van het maatschappelijk vastgoed. Hierbij betrekken wij de opgaves voor de stad: gezonde verstedelijking, verdichting van de stad, inclusieve stad, energietransitie. Mede op basis daarvan worden de benodigde investeringen in het maatschappelijke vastgoed geprogrammeerd en het bijbehorend budget gegeven voor een periode van vier jaar.

## 1.2 Samenhang met het MPUV

Bij de voorjaarsnota van 2011 is de Nota Kapitaalgoederen (NKG) 2011–2014 gepresenteerd. De afgelopen periode 2015 – 2018 is over de totaalvoortgang en individuele projecten gerapporteerd via het Meerjarenperspectief Utrechts Vastgoed (MPUV). Deze integratie van het MPUV en de NKG is destijds toegezegd in het MPUV van 2013, in een periode met relatief veel bezuinigingen en weinig nieuwe ontwikkelingen en investeringen. Het MPUV 2014 is voor het eerst uitgebreid met de Nota Kapitaalgoederen voor de onderdelen Sociale Infrastructuur en Gemeentelijke Gebouwen. In de [raadsbrief Vernieuwd Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed d.d. 13 maart 2018](#) en het [MPUV 2018](#) is aangekondigd dat in 2019 weer een volledig uitgewerkte Nota Kapitaalgoederen (NKG) zal worden gepresenteerd.

In de financiële verordening is opgenomen dat het college meerjarige integrale beleidsplannen biedt inzake het onderhoud van de kapitaalgoederen op het moment dat dit noodzakelijk is, op basis van de actualiteit. Het planmatig onderhoud waarvoor structureel budget beschikbaar is, is opgenomen in het MPUV. In de Nota Kapitaal Goederen 2020 – 2023 wordt het lange termijn perspectief voor de investeringen geschetst. De jaarlijkse tussenrapportage en de herijkingsmomenten worden via het MPUV bij de Voorjaarsnota gedaan. In het MPUV zullen wij terugblikken op het afgelopen jaar en een beleidsmatige vooruitblik geven. Hierbij komt tevens het sturen op maatschappelijke waarde en het opvolgen van de aanbevelingen van het rekenkameronderzoek ‘Zicht op vastgoed’ aan bod. Hierin geven wij aan dat we het gemeentelijk vastgoedbeleid zullen actualiseren, waarbij de maatschappelijke meerwaarde centraal staat. Dit najaar verwachten wij een definitief voorstel te kunnen doen voor een geactualiseerd vastgoedbeleidskader. Hieruit kunnen aanpassingen naar voren komen die van invloed zullen zijn op de planning van de investeringen. Hiervan brengen wij u dan zo spoedig mogelijk op de hoogte.

## 2 Ontwikkeling van de stad

Utrecht zelf blijft zich de komende jaren ontwikkelen. Dit heeft direct grote invloed op het vastgoed, bijvoorbeeld omdat we nieuwe gebouwen nodig hebben om de ontwikkelingen te faciliteren.

### 2.1 Vastgoed in het coalitieakkoord “Ruimte voor iedereen”

Na de gemeenteraadsverkiezingen in 2018 is er door een nieuw college een nieuw coalitieakkoord gepresenteerd. Het Coalitieakkoord is gericht op drie pijlers, een plaats voor iedereen, gezonde groei voor iedereen en de kracht van iedereen. Het coalitieakkoord geeft richting aan de ontwikkeling van de stad de komende vier jaar. Het college heeft daarbij ook een visie op de ontwikkeling en het beheer van het gemeentelijke vastgoed.

Een belangrijk onderdeel is het laten meegroeien van het aanbod van toegankelijke maatschappelijke voorzieningen met de groei van de stad. We investeren de komende jaren daarom extra in bijvoorbeeld nieuwe culturele voorzieningen, sportaccommodaties en buurtcentra.

Het coalitieakkoord staat voor een gezonde leefbare stad waarbij veel aandacht wordt besteed aan duurzame ontwikkelingen. Er worden een aantal concrete maatregelen benoemd die een directe invloed hebben op het gemeentelijke vastgoed. Zo willen we het goede voorbeeld geven en ons vastgoed uiterlijk in 2040 volledig energieneutraal maken. Onze nieuwbouwprojecten realiseren we gasloos en energieneutraal. We beleggen meer daken met duurzame opwekinstallaties zoals zonnepanelen en we geven aandacht aan diervriendelijke en groene gevels en daken.

Het college zet de maatregel energieneutraal vastgoed extra kracht bij door een deel van de coalitiemiddelen te reserveren voor het afdekken van onrendabele toppen bij duurzaamheidsinvesteringen. Wij hebben u vorig jaar in de raadsbrief [versnellingsopgave energieneutraal Kernvastgoed](#) geïnformeerd over de wijze waarop wij deze middelen willen inzetten. In relatie tot deze versnellingsopgave hebben we in deze nota veel investeringen opgenomen waarbij ook een duurzaamheidsambitie is geformuleerd.

Het college heeft in het coalitieakkoord tevens aangegeven het vastgoedbeleid in de komende periode te willen veranderen en de maatschappelijke waarde van vastgoed daarbij centraal te stellen. Het college is op dit moment nog in gesprek met de raad. Centraal in dit gesprek staat de zoektocht naar mogelijkheden om aan de ene kant maatschappelijke initiatieven meer ruimte te geven en aan de andere kant geen vastgoed onnodig in bezit te houden. De aanpassingen in het vastgoedbeleid die hieruit volgen



kunnen van invloed zijn op de geprogrammeerde investeringen. Indien nodig zal dit tot een herziening leiden bij de volgende Voorjaarsnota.

## **2.2 Groei van het aantal gebouwen uit groei van de stad**

Utrecht blijft de komende jaren groeien. In de nota 'Ruimtelijke Strategie 2016: Utrecht kiest voor gezonde groei!' (RSU) geeft Utrecht aan de groei van de stad te faciliteren door inbreiding, met het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone als belangrijke nieuwe woningbouwlocaties. Meer inwoners geeft meer vraag naar activiteiten. Hierdoor hebben we ook extra ruimte nodig om deze activiteiten te kunnen faciliteren vanuit vastgoed. Daarom horen bij deze nieuwe locaties ook nieuwe maatschappelijke voorzieningen in de vorm van gebouwen. Het aanbod van maatschappelijke voorzieningen is van belang voor de aantrekkelijkheid van de stad en de tevredenheid van de nieuwe inwoners over hun woonplek.

Bij het bepalen van de benodigde investeringen is het uitgangspunt dat reeds beschikbare voorzieningen optimaal worden gebruikt. Uitbreiding van accommodaties is vooral nodig voor cultuur, sport, welzijn en onderwijs. In het hoofdstuk specifieke trends en ontwikkelingen per portefeuille wordt hier verder op de ingrepen bij de diverse vastgoedportefeuilles ingegaan.

We kiezen ervoor om met het tempo van het bouwen van de nieuwe voorzieningen aan te sluiten bij het tempo van de groei van de stad. Te vroeg realiseren geeft aanvangsverliezen in de exploitatie, terwijl te laat realiseren leidt tot ontevredenheid bij de nieuwe bewoners in het gebied. We zullen daarom de prognoses voor de groei in de gaten blijven houden om te kijken of we het tempo van onze bouwprojecten moeten aanpassen. Dit vraagt om een flexibiliteit in de planning.

Dankzij de groei van de stad nemen de algemene middelen toe doordat het aandeel van de gemeente Utrecht in de algemene uitkering uit het Gemeentefonds stijgt en doordat het toenemende aantal woningen en andere onroerende zaken leidt tot een hogere opbrengst van de OZB. De inkomstenstijging in verband met de groei van de stad bestemmen we voor meer uitgaven in verband met de groei. De kosten voor het realiseren van de maatschappelijke voorzieningen worden gedekt uit middelen, jaarlijks toegekend middels het groeikader.

## **2.3 Verdichting van de stad**

Utrecht kiest ervoor om een groot deel van de groei van het aantal inwoners op te vangen door middel van het verdichten van de stad. Dit zal dus in de bestaande wijken plaats vinden. In de bestaande wijken komen meer mensen te wonen die dus ook meer voorzieningen zullen vragen. Waar mogelijk proberen we dit binnen de bestaande voorzieningen op te vangen. Waar dit niet lukt, zullen we in de bestaande stad nieuwe voorzieningen bouwen.

Bouwen in de bestaande, verdichtende, stad heeft een aantal specifieke uitdagingen. Zo is het ten eerste in dichtbebouwde wijken moeilijker om goede geschikte plekken te vinden voor de voorzieningen. Deze

worden steeds schaarser en daardoor iets duurder. Ook duurt het langer om een goede plek te vinden, dit leidt tot langere tijden voor realisatie van nieuwe panden in de bestaande stad. Ook zullen er meer compromissen moeten worden gesloten tussen de ruimtelijke wensen van de voorziening en de wensen van de omwonenden. We zullen mede daarom ook meer in samenwerking met de stad en met gebruik maken van participatieve trajecten ons nieuwe vastgoed moeten realiseren.

Verdichten betekent ook letterlijk dicht op elkaar bouwen. Steeds dicht op elkaar of zelfs aan elkaar. Hierbij moeten we zorgen voor een goed beheer en een goede organisatie omdat dit meer aandacht nodig heeft in deze situatie. Om dit te bereiken moeten we anders gaan denken, anders bouwen en anders (samen)werken. Daarbij kijken we ook of er verbeteringen in functionaliteit mogelijk zijn binnen het bestaande vastgoed om, mede door middel van intensiever gebruik, een gedeelte van de groei op te vangen. Ook de uitbreidingsontwikkelingen voor sportvelden, die veelal in de stedelijke groen structuur liggen, maakt de opgave voor groencompensatie ingewikkeld en vraagt om nadere uitwerking in onderlinge afspraken.

Omdat het in de verdichte stad steeds lastiger is om goede plekken te vinden moeten we de plekken die we hebben lang en goed kunnen gebruiken. Dit vraagt om flexibiliteit in het gebouw. Gebouwen moeten courant zijn en een aantal verschillende functies kunnen herbergen. Soms zelfs tegelijkertijd, soms in de tijd achter elkaar, afhankelijk van de vraag van de stad. Idealiter zijn gebouwen tijdelijk groter of kleiner te maken.

Alle voorgaande kenmerken zorgen samen voor een toenemende complexiteit bij bouwen. Niet alleen in de voorbereiding maar ook tijdens het bouwproces. Het opdrachtgeverschap wordt ingewikkelder en vraagt innovatie van opdrachtgevers en aannemers.

# 3 Algemene ontwikkelingen bouw- en vastgoedsector

In dit hoofdstuk schetsen wij een beeld van de algemene ontwikkelingen in de bouw- en vastgoedsector. De ontwikkelingen hebben invloed op de investeringen die wij willen doen de komende jaren en daarmee ook op de investeringen zoals opgenomen in deze nota.

## 3.1 Ontwikkelingen in de markt

De afgelopen vier jaar is er sprake van geweest van economische groei in Nederland. Ook is er sprake van bevolkingsgroei en ligt er een grote bouwopgave voor het verduurzamen van alle gebouwen. Dit alles heeft een groot effect op de bouwsector. Sectorprognoses van verschillende banken, de BDB<sup>2</sup> en het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) laten zien dat de productie in de bouwsector de afgelopen vijf jaar doorlopend is gestegen. Het afgelopen jaar is de productie, gemiddeld over alle sectoren (woningbouw, utiliteitsbouw, producenten etc.), met 4,5% gestegen. De prognose is dat in 2019 de groei van de bouwproductie gemiddeld op 4% uitkomt.

### Prijsstijging in de bouw

Door de grote vraag naar nieuwe gebouwen worden er in de bouwsector capaciteitsproblemen gesignaleerd. Deze problemen ontstaan door tekort aan personeel en bouwmaterialen. Het gevolg is dat de inkooprijzen en loonkosten stijgen en er vertragingen optreden in het bouwproces. We merken dit ook bij onze aanbestedingen: het aantal inschrijvingen is lager dan we gewend zijn en de prijzen stijgen.

De snelheid waarmee de prijsstijging voor bouwmaterialen toeneemt in relatie tot de lange ontwikkelingstrajecten vormen een risico voor realiserende partijen. De BDB geeft aan dat de bouwkosten de afgelopen twee jaar met gemiddeld 7,5% zijn gestegen. Zij verwachten dat de prijzen blijven stijgen tot er een kantelpunt bereikt wordt en de sector weer in een laagconjunctuur terecht komt. Hun verwachting is dat in 2020 de top van de prijsstijgingen zal worden bereikt, in 2022 wordt voor de bouw de overgang naar een laagconjunctuur verwacht.

Onze bouw- en onderhoudsprojecten worden de komende 2 jaar duurder. Daarna is het goed mogelijk dat de omgekeerde beweging wordt ingezet. Daarom kunnen we ervoor kiezen om projecten waarbij geen

---

<sup>2</sup> BDB is een onafhankelijk kennisinstituut op het gebied van bouwkostendata en geeft indexen af aan de Nederlandse bouwwereld over bouwkosten en de ontwikkelingen daarvan.

schade ontstaat door vertraging, een of twee jaar later uit te voeren om zo onder mogelijk gunstigere marktomstandigheden te kunnen aanbesteden. Ook willen we nu inzetten op het in voorbereiding nemen van een groter aantal, dat dan over 2 tot 5 jaar in uitvoering kunnen om te kunnen profiteren van mogelijk gunstigere marktomstandigheden.

Wij houden deze ontwikkeling scherp in de gaten houden en zullen de raad tijdig informeren als deze ontwikkeling leidt tot haalbaarheidsrisico's bij de investeringen die wij in deze nota benoemen.

## **3.2 De Utrechtse vastgoedmarkt**

Door de groei van de stad en de economie, de stijging van vastgoedprijzen en de herontwikkeling van gebieden, neemt de druk op de beschikbare ruimte in de stad Utrecht toe. De vastgoedmarkt in Utrecht heeft in zijn totaliteit te maken met een lagere leegstand en betere afname van het vastgoed. Ook is de bevolkingsgroei hier sterker dan gemiddeld in Nederland. Gevolgen hiervan zijn hogere prijzen en grotere schaarste van gebouwen.

Het vastgoed van de gemeente Utrecht gaat hier deels in mee, maar staat ook deels los van de ontwikkelingen in de markt doordat er geen echte markt is voor overheidsgebouwen. Ook rekenen we voor huurders binnen de beleidsvelden met een kostprijsdekkende huur in plaats van een markthuur. Wel merken we aan de partijen in de stad dat zij de invloed van de toegenomen schaarste en stijgende marktprijzen merken. Het aantal initiatieven en partijen die met een vastgoedvraag bij de gemeente komen stijgt.

De vraag is hoe we ons willen verhouden tot de vastgoedmarkt in relatie tot de groei van de stad en de daarbij horende groei van het maatschappelijke vastgoed van de gemeente Utrecht. Als vrij en betaalbaar vastgoed in de toekomst steeds schaarser wordt in de stad, kan dat leiden tot de keuze om nu al minder panden te verkopen om in de toekomst gemakkelijker aan de vraag te voldoen.

## **3.3 Aanbestedingen en nieuwe contractvormen**

We merken dat realiserende partijen binnen de huidige marktontwikkelingen minder geneigd zijn om in te schrijven op complexe aanbestedingen waar zij op voorhand flink in moeten investeren zonder de zekerheid van een gunning. We zullen bij aanbestedingen daarom meer aandacht moeten besteden aan de wijze waarop we willen samenwerken met marktpartijen. Het wordt steeds gebruikelijker om een geïntegreerde contractvorm zoals een bouwteamovereenkomst of varianten op Design, Build, Finance, Maintain & Operate (DBFMO) overeen te komen met één of meerdere marktpartijen om bouwprojecten te realiseren.

Deze geïntegreerde contractvormen hebben tot gevolg dat de scheiding tussen ontwerpende en uitvoerende partijen afneemt. Partijen moeten door de gehele keten samenwerken om tot het gewenste resultaat van de opdrachtgever te komen. De relatie tussen opdrachtgever en opdrachtnemer verandert daardoor ook en is steeds meer gericht op:

- Lange termijn samenwerking (blijven samenwerken na oplevering) in plaats van korte termijn (van gunning tot oplevering);
- Het maken van afspraken over de gewenste prestatie en risicobeheersing in plaats van vooraf gedefinieerde bouwkundige ontwerpen en bestekken. Dit geeft realiserende partijen meer ruimte om te innoveren en in te spelen op nieuwe ontwikkelingen;
- Gunning op basis van meervoudige waardecreatie door in plaats van op prijs geconcurrereerd.

### 3.5 Duurzaamheid

Wij geven in het kader van duurzaamheid uitvoering aan de versnellingsopgave energieneutraal kernvastgoed waarbij we middelen uit het collegeprogramma die bestemd zijn voor het volledig verduurzamen van gemeentelijk vastgoed inzetten om bij het kernvastgoed de juiste stappen te ondernemen richting een energieneutraal gebouw. Bij nieuwbouwprojecten heeft de Gemeente Utrecht de ambitie om gebouwen energieneutraal en gasloos te realiseren.

In 2040 willen we al ons vastgoed energieneutraal hebben. Daarom gaan we kijken of we kunnen profiteren van de laagconjunctuur die deskundigen over een paar jaar voorspellen door nu zoveel mogelijk projecten voor te bereiden zodat die dan in uitvoering kunnen. Omdat de opgave echter groot is en de voorspellingen onzeker laten we niet na om ook nu de investeringen die nu haalbaar zijn te blijven doen.

Bij de investeringen die wij in deze Nota Kapitaalgoederen benoemen is er in bijna alle gevallen ook sprake van een duurzaamheidsambitie. We hebben daarom het aandeel van duurzaamheid ten opzichte van totaalinvestering per project specifiek uitgewerkt op basis van kengetallen waarbij we ook aangeven welk deel rendabel en welk deel onrendabel wordt geïnvesteerd. In de totale kosten voor de projecten zijn de kosten voor het verduurzamen meegenomen.

Ook in de markt van de verduurzaming van gebouwen wordt op dit moment veel geïnnoveerd. Bijvoorbeeld innovaties om de duurzaamheid van een gebouw te bewijzen. Wij volgen deze innovaties op de voet en gebruiken ze daar waar we vertrouwen hebben in de innovaties en ze meehelpen om onze ambities voor verduurzaming te halen.

### 3.6 Circulair

In Nederland, maar zeker ook in Utrecht, ontstaat steeds meer het beeld dat circulair bouwen een belangrijk basisprincipe is voor duurzaam en omgevingsbewust bouwen. Circulair bouwen omvat veel meer dan alleen het gebruik van andere materialen. Er wordt nagedacht over de waarde van gebouwen in relatie tot de materialen die we uit een gebouw in de toekomst kunnen gaan oogsten. Ook denken over eigendom verandert naar denken over investeren in gebruik. Om een gebouw en alles wat er aan vast zit circulair te kunnen gebruiken moeten we bovendien flexibiliteit inbouwen naar de toekomst en zorgen

dat we goed (digitaal) vastleggen welke materialen in het gebouw aanwezig zijn. Er zijn diverse marktpartijen met eigen concepten deze markt aan het ontwikkelen. In de planning zijn een aantal pilot projecten opgenomen waarin we willen leren hoe we circulariteit kunnen toepassen in onze gebouwen. Zo willen we onder andere leren op welke wijze we circulaire bouwprincipes kunnen integreren bij nieuwbouw zonder dat dit hogere bouwkosten veroorzaakt.

### 3.7 Wet- en regelgeving

Ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving oefenen invloed uit op de investeringen in de Nota kapitaalgoederen. Zo zal deze coalitieperiode de Omgevingswet vanaf 2021 in werking treden. De Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (WKB) is een wet die momenteel in de nationale politiek ter discussie staat. Zowel de Omgevingswet als de WKB hebben veel invloed op de wijze waarop wij bouwprojecten uitvoeren. Dit kan procesmatige en financiële gevolgen hebben voor de investeringen in deze nota.

De Europese richtlijn EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) stelt dat overheidsgebouwen een voorbeeldfunctie hebben. Daarom moeten nieuwe overheidsgebouwen bij de aanvraag van de Wabo- of Omgevingsvergunning sinds 1 januari 2019 aan de eisen van een Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG) voldoen. Daarnaast mogen vanaf 1 januari 2023 alleen nog kantoren worden gebruikt die tenminste energielabel C hebben. In het MPUV 2018 hebben we gecommuniceerd dat er vijf kantoren zijn die momenteel nog niet voldoen aan deze verplichting. We treffen voorbereidingen om deze kantoorgebouwen deze coalitieperiode te verduurzamen.

Daken met asbest zijn na 2024 verboden in Nederland. Dit betekent dat eigenaren van gebouwen met asbesthoudende dakbedekking deze moeten verwijderen. In de [Raadsbrief Inzicht in verwijdering van asbestdaken](#) d.d. 30-08-2017 hebben wij een plan voorgelegd voor het asbestvrij maken van daken in de stad voor 2024. Voor gemeentelijke gebouwen hebben wij specifiek benoemd dat wij uiterlijk in 2020 alle asbestverdachte daken hebben vervangen.

De uitgebreide toelichting op de wet- en regelgeving is terug te vinden in bijlage 4.

# 4 Specifieke trends en ontwikkelingen per programma

Ook in de verschillende beleidsvelden zijn er ontwikkelingen die invloed hebben op het vastgoed in dat deel van de portefeuille. Deze invloeden zijn vaak zeer specifiek voor het beleidsterrein en leiden soms tot extra investeringen die zijn opgenomen in de investeringen in deze nota.

## 4.1 Programma Vastgoed

### 4.1.1 Multifunctionele accommodaties

Multifunctionele accommodaties kenmerken zich niet door een specifiek beleidsveld. Het kenmerk van de gebouwen is juist dat hierin verschillende beleidsvelden in gehuisvest worden. Dit betekent dat alle ontwikkelingen die genoemd worden in dit hoofdstuk van toepassing zijn op de MFA's maar daarnaast juist niet specifiek zijn voor deze gebouwen. De specifieke trends en ontwikkelingen van de MFA's richten zich op de werking en de invulling van de gebouwen. Hierbij zijn een paar aandachtspunten te benoemen.

#### **Groei van de Stad**

Een trend die de komende jaren doorwerkt in al het Utrechts Vastgoed is de groei van de stad. Zoals hierboven al benoemd, wordt in Utrecht de groei gefaciliteerd door inbreiding. Als de stad groeit, zorgt dit voor een grotere vraag naar voorzieningen, die tegelijkertijd op minder oppervlakte kan worden gerealiseerd of uitgebreid. Hierdoor wordt flexibiliteit van de gebouwen zeer belangrijk, zeker als het gaat om grotere gebouwen, wat MFA's vaak zijn.

#### **Verdichting**

De inbreiding van de stad gaat hand in hand met de verdichting van de stad. Dit betekent niet alleen dichter op elkaar maar ook boven elkaar bouwen. Deze voorzieningen hoeven niet de titel van MFA te dragen, maar vraagstukken rondom beheer & organisatie die de MFA's kenmerken, zullen ook hier naar voren komen. Het is van belang dat er in een vroeg stadium aandacht is voor deze beheervraagstukken en de wijze waarop deze georganiseerd moeten worden.

Voor een goede exploitatie en beheer van de MFA's is het van belang dat de rollen en verantwoordelijkheden van – en voor – alle betrokken partijen en personen, zowel intern als extern, duidelijk zijn. De afgelopen tien jaren is hier (te) weinig aandacht voor geweest. Door de verschillende gebruikers met verschillende belangen en het deelgebruik van bepaalde ruimten ontstaan complexe beheerstructuren. Geconstateerd is dat de huidige lijn zorgt voor communicatie problemen. Dit heeft ook

functionele, technische en financiële gevolgen. Gebruikers hebben hierin hun eigen verantwoordelijkheid maar het goed organiseren en beheren van de MFA's vraagt ook om extra inzet en aandacht van de eigenaar.

### **Verduurzaming**

Waar mogelijk wordt op natuurlijke momenten de gebouwen verduurzaamd. Twee, op korte termijn in het oog springende, gebouwen zijn de Sportcampus en Cultuurcampus. De komende jaren moet worden gestart met het verbeteren van het binnenklimaat in deze panden. Dit is een uitgelezen kans om de panden vergaand te verduurzamen.

### **Zelfbeheer**

In het kader van zelfbeheer zijn er vanuit de MFA's een aantal kansen. Hierbij kan gedacht worden aan gebouwen waar het steeds lastiger wordt om de horeca voorziening commercieel te exploiteren. Zelfbeheer kan hierbij een oplossing bieden waarbij de horeca voorziening gehandhaafd blijft. De vraag is wel hoe dit op een slimme manier georganiseerd kan worden. Zelfbeheer wordt in principe uitgevoerd door vrijwilligers maar het exploiteren / beheren van een openbare ruimte brengt wel verantwoordelijk- en aansprakelijkheden met zich mee. Het vraagt in ieder geval een extra inspanning vanuit onze rol als eigenaar om de gebruikers hier goed van op te hoogte stellen. Daarnaast ligt er een risico op het moment dat iemand niet langer een gedeelte in zelfbeheer wil exploiteren. Dan komt de verantwoordelijkheid weer terug bij de gemeente. Op dit punt is er een zekere kwetsbaarheid waar rekening mee moet worden gehouden.

## **4.1.2 Cultuur**

### **Collegeprogramma**

In het collegeprogramma 'Ruimte voor iedereen' kiezen de drie coalitiepartijen ervoor om 'het cultuurbudget te laten meegroeien met de groei van de stad'. Cultuur maakt de stad aantrekkelijk, is bepalend voor haar identiteit en verbindt, ook op buurt- en wijkniveau. Centraal staan het investeren in kunst en cultuur, onder andere middels cultuureducatie, creatieve broedplaatsen en talentontwikkeling, in wijken die daar niet vanzelfsprekend mee in aanraking komen.

### **Trends & ontwikkelingen Cultuur**

Dit collegeprogramma verlegt de focus naar 'mensen en evenementen'. Bestaande culturele voorzieningen op stedelijk en wijkniveau moeten beter worden benut. We moeten met elkaar op zoek naar de juiste methoden om dit te meten en hier op te sturen. Dit gaat verder dan bezetting van stoelen of vierkante meters, ook kwaliteit en uitstraling van gebruik is van belang. Naast groei gaat het dus ook om functionele verbeteringen van de bestaande voorzieningen.

De belangrijkste ambities van het college op het gebied van huisvesting van cultuur worden gevoed door een drietal elementen, te weten:

- a) de inhoud van de Cultuurnota 2017–2020 en het Visitatierapport december 2018 "*Utrecht, op weg naar een inclusieve culturele metropool*";
- b) de ontwikkelingen rond creatieve broedplaatsen



c) de nieuwe Cultuurnota 2020 – 2023 in voorbereiding.

Deze ambities zijn van invloed op de uitbreiding van, en functionele wijzigingen in de portefeuille van UVO.

### **Cultuurnota 2017 – 2020 & de ontwikkelingen rond creatieve broedplaatsen**

Uit de algemene beschouwingen van de adviescommissie Cultuurnota 2017–2020 zijn tien thema's geformuleerd die volgens het college de komende jaren aandacht moeten krijgen om invulling te kunnen geven aan de ontwikkeling van Utrecht als culturele metropool. De huisvestingsambities worden voor een groot deel afgestemd op een aantal van deze thema's, te weten:

Thema 1: Groei van de stad;

Thema 5: Meer ruimte voor makers op het gebied van nieuwe media, gaming en animatie;

Thema 6: Meer ruimte voor dans- en theatergezelschappen;

Thema 7: Ruimte voor het ontwikkelen van talent.

In 2017 is door BureauBuiten in opdracht van de gemeente het rapport "Een bloeiende creatieve industrie in een levendige stad" opgeleverd. Op basis daarvan is in 2018 het Werkplan Ruimte voor creatieve bedrijvigheid opgesteld en door het college goedgekeurd. De afdeling Culturele Zaken geeft in samenwerking met Ruimte en UVO uitvoering aan dit werkplan.

### **Druk op de huisvesting**

Het is echter de culturele en creatieve sector die onder toenemende druk van de groei van de stad steeds meer moeite heeft passende huisvesting te vinden. Er is een tekort aan betaalbare huisvesting en geschikte locaties. Enerzijds wordt dit veroorzaakt door hoge huurprijzen in Utrecht, anderzijds door een tekort aan geschikte ruimtes, met name in broedplaatsen en woonwerkateliers. Beperkte doorstroming voor starters in de culturele sector versterkt het tekort aan betaalbare huisvesting in het lage segment. Daarnaast zijn enkele broedplaatsen toe aan een schaa sprong. Voorbeelden daarvan zijn Kytopia, Vechtclub XL. Deze zijn de startende fase ruimschoots voorbij en moeten plaatsmaken voor andere functies. De sector vraagt om beleid waar sturing wordt gegeven aan voldoende beschikbaarheid van betaalbare ruimte. Dit komt tot uiting in toekomstige investeringen in culturele voorzieningen door UVO in samenspraak met Culturele Zaken en een gezamenlijk op te stellen Meerjarenhuisvestingsvisie.

### **4.1.3 Erfgoed**

Erfgoed is een wezenlijk onderdeel van de identiteit van de stad. Utrecht kan rekenen op een breed draagvlak voor erfgoed bij bewoners en gebruikers van de stad. Investeren in erfgoed betaalt zich terug in een (ook economisch) aantrekkelijke binnenstad, in het behoud van belangrijke identiteitsdragers in verschillende wijken. Het historisch karakter van de stad vormt een factor van belang voor het goede vestigingsklimaat en is wezenlijk voor Utrecht als stad van kennis en cultuur.

De portefeuille Erfgoed is onder te verdelen in zes categorieën: forten, torens, landgoederen (Nieuw Amelisweerd, Oud Amelisweerd, Rhijnauwen), werfkelders, 'historisch belang overig' en de voormalige NMC locaties, die in gebruik zijn bij Stichting Utrecht Natuurlijk. De gemeente heeft deze panden en gronden in beheer vanwege de erfgoedwaarde en het vervullen van de wettelijke zorgplicht voor het in

stand houden van dit erfgoed. Het in bezit hebben ervan dient een stedelijk belang en scheidt verantwoordelijkheid.

Een groot deel van de panden in deze portefeuille genereert geen of onvoldoende huur om de eigenaarslasten te dekken. Vanwege de grote betekenis voor de stad en de verantwoordelijkheid voor het behoud van erfgoed is besloten om dit vastgoed in eigendom te hebben. Er is echter geen beleidsveld dat specifiek de belangen van dat vastgoed behartigt en beleidsmatig de doelen voor dit vastgoed formuleert en (financieel) ondersteunt. Er zijn in het verleden wel specifieke beleidskaders vastgesteld voor, bijvoorbeeld, het beheer van de Utrechtse torens (Torennota Klokken en Uurwerken, 2003) en de herontwikkeling van de Utrechtse forten (Van Geheim naar Publiek Domein, 1997). Een actueel vastgoedkader is noodzakelijk vanuit het perspectief van het duurzaam in stand houden van het erfgoed dat in eigendom is bij de gemeente. Enerzijds omdat op dit moment de zorgplicht van ons erfgoed centraal staat en vanuit het collegeprogramma wordt aangegeven dat we meer maatschappelijke waarde willen creëren met ons vastgoed. De betekenis hiervan zal vertaald moeten gaan worden naar een geactualiseerde kaderstelling. En anderzijds omdat het financieel (negatief) resultaat van deze portefeuille binnen het geheel van het Programma Vastgoed wordt verantwoord en er nu geen ruimte is voor investeringen buiten de reguliere beheerskosten.

#### **4.1.4 Eigen huisvesting**

Het vastgoed in deze portefeuille wordt ingezet om de eigen gemeentelijke organisatie te huisvesten. Het gaat om het stadskantoor, het stadhuis, de wijkbureaus, de Centra voor Jeugd en Gezin en overige gemeentelijke locaties (exclusief de gebouwen van Stadsbedrijven). Voor de eigen huisvesting werkt UVO nauw samen met de afdeling Interne Bedrijven Facilitair & Huisvesting (IB F&H).

De eigen huisvesting van ambtenaren staat in toenemende mate onder druk. Er wordt een groeiprognose voor de middellange termijn opgesteld (3–5 jaar) door IB F&H om de kwantitatieve huisvestingsbehoefte beter te bepalen. De kern van het huisvestingsaanbod is een hoofdlocatie, met meerdere gebiedsgerichte locaties en een flexibele schil van huisvesting bij partners in de stad. Op deze manier houden we verbinding met de stad en creëren we flexibiliteit om de groei van het aantal ambtenaren op te vangen.

##### **Stadskantoor**

Om de groei op te vangen, worden in het Stadskantoor door IB F&H oplossingsrichtingen gezocht in het slimmer indelen van het gebouw. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om functiegericht te huisvesten en meer opgavegericht te werken. Daarnaast wordt ingezet op meer efficiënt gebruik van ruimte door betere spreiding in werktijden te stimuleren en gebruik te maken van werkplekken zowel binnen als buiten het stadskantoor.

##### **Wijkbureaus**

Vanuit het concept Wijken 3.0 wordt een beweging gemaakt naar meer zichtbaarheid van de ambtelijke organisatie in wijken. Dit vraagt om huisvestingsoplossingen waarbij ruimte wordt geboden aan ontmoeten, ontvangen en (samen-) werken op een zichtbare locatie in de wijk.

## **Centra Jeugd en Gezin**

Vanuit de groei van de stad is er meer behoefte aan gezondheidsvoorzieningen voor jeugd en gezin. Op basis van demografische ontwikkelingen zien we een toenemende behoefte in Leidsche Rijn, Vleuten en in de Merwedekanaalzone. Er wordt momenteel onderzocht op welke wijze hier invulling aan kan worden gegeven.

### **4.1.5 Welzijn**

Samen met inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en vrijwilligers maken we van Utrecht een stad waar plaats is voor iedereen. Utrecht bruist en groeit, maar we zien in toenemende mate mensen die het moeilijk hebben om mee te doen. Denk aan meer langdurig werklozen en een steeds groter aantal kinderen dat opgroeit in armoede. Daarom willen we voorzieningen beter fysiek en sociaal toegankelijk maken zodat Utrechters elkaar blijven zien en ontmoeten. We investeren in de kwaliteit en toegankelijkheid van onze maatschappelijke voorzieningen om deze beweging mogelijk te maken. Het gaat hier met name om buurtcentra, jongerenhuiskamers/buurtkamers en speeltuinen.

#### **Buurtcentra**

Vanuit de groei van de stad is er extra behoefte aan buurtcentra in Leidsche Rijn en de omgeving Merwedekanaalzone. Deze behoefte is voorzien in de uitvoeringsnotitie “Maatschappelijk Initiatief Onderdak” (MIOD). Vanuit dit meerjarig perspectief op vraag, aanbod én kwaliteit van de buurtcentra per wijk zijn/worden er verschillende buurtcentra verplaatst, verbouwd en vindt er nieuwbouw plaats. Na voltooiing van de nieuwbouw is de geografische spreiding van buurtcentra over de stad grotendeels op orde. Op basis van het MIOD en een portefeuille-analyse zal de komende periode worden geïnvesteerd in een kwaliteitsslag van de buurtcentra. De leerervaringen uit de evaluatie accommodatiebeleid welzijn – die in de loop van 2019 wordt uitgevoerd – worden hierbij betrokken.

#### **Jongerenhuiskamers en buurtkamers**

Voor specifieke doelgroepen van welzijnsbeleid op buurtniveau zijn jongerenhuiskamers en buurtkamers in beheer. Op nieuwe locaties worden jongerenhuiskamers en buurtkamers veelal geïntegreerd in buurthuizen en/of andere welzijnsvoorzieningen. De tijdelijke jongerenhuiskamers aan de Meerndijk en aan de Gambiadreef moeten op termijn een vaste plek krijgen. De locatie aan de Meerndijk zal meegenomen worden in de lokale gebiedsontwikkeling. De jongerenhuiskamer aan de Gambiadreef 100 wordt indien mogelijk verplaatst naar een vernieuwd Gagelsteede. De verplaatsingen hebben geen leegstand tot gevolg omdat het in beide gevallen gaat om tijdelijke units.

#### **Speeltuinen**

Het beleidskader “Speelruimte maken we samen” uit 2017 geeft bewoners in de wijk de mogelijkheid om het beheer op ‘hun’ speeltuin uit te voeren. De grond wordt door UVO verhuurd en alle opstallen worden met een huurafhankelijk opstalrecht tijdelijk in eigendom gegeven bij de bewoners die alle middelen ontvangen voor de instandhouding en vervanging. In 2018 zijn 8 speeltuinen in de eerste fase van verzelfstandiging en in 2019 volgen er nog 3 op het totaal van 21 speeltuinen. De verwachting is dat in de komende jaren de overige speeltuinen gaan verzelfstandigen mits hiervoor draagvlak is bij bewoners.

Het aantrekken van voldoende vrijwilligers en het oppakken van het technisch beheer- en onderhoud vormen daarbij de grootste uitdagingen.

#### **4.1.6 Zorg**

Het Utrechtse model voor zorg en ondersteuning kent drie sporen (zie de [Uitvoeringsagenda Jeugd](#) en de [Uitvoeringsagenda Meedoen naar Vermogen](#)).

- 1) een sterke sociale basis: ondersteunen van het zelforganiserend vermogen, zowel individueel als collectief;
- 2) sociale basiszorg: generalistisch werkende buurtteams, dichtbij en laagdrempelig;
- 3) aanvullende zorg: specialistisch en intensief als dit nodig is.

In de portefeuille Zorg wordt vastgoed ingezet om met name het tweede en derde spoor te faciliteren.

##### **Buurtteams**

In de stad zijn circa 20 locaties waar de buurtteams gevestigd zijn. De buurtteamorganisaties zijn zelf verantwoordelijk voor hun huisvesting. De huidige huisvesting bestaat uit een mix van particulier en gemeentelijk vastgoed.

Met de groei van de stad neemt de behoefte aan maatschappelijk vastgoed toe, daarmee ook de behoefte aan huisvesting van de buurtteams. Indien er voor bepaalde locaties behoefte is aan uitbreiding of andere huisvesting nemen de buurtteamorganisaties zelf initiatief richting eigenaren van vastgoed, zoals de gemeente.

##### **Buurtgerichte specialistische jeugdteams**

In 2020 willen we de aanvullende zorg integraal (dus los van de bestaande organisaties) organiseren en per buurt komen tot een team met professionals. Deze zorg is aanvullend op de sociale basiszorg van buurtteam, huisartsen en jeugdartsen. We willen dat deze teams op een schaalgrootte gaan werken van de buurt zodat samenwerking met de buurtteams, huisartsen, jeugdartsen en andere partijen in de buurt optimaal wordt gefaciliteerd. Idealiter is het team gevestigd in dezelfde ruimte als die van het buurtteam, in een gezondheidscentrum of bij de jeugdartsen in een buurt (Koers Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen, februari 2019). Voor bestaand vastgoed en vanuit de groei van de stad gaan we onderzoeken op welke manier gemeentelijke zorgfuncties kunnen worden geclusterd op buurtniveau.

##### **Huisvesting jongeren in een kwetsbare positie**

De afgelopen periode is veel inzet gepleegd om extra betaalbare woonplekken in de stad te realiseren voor jongeren in een kwetsbare positie. Hierbij gaat het voornamelijk om jongeren die uitstromen uit jeugdhulp (met verblijf) of jongeren die dak- of thuisloos zijn. In (tijdelijk) woonproject Place2BU is een start gemaakt met deze opgave, maar er is meer nodig. Daarom is met de STUW de prestatieafpraak gemaakt dat woningcorporaties zich in 2019 inspannen om 75 extra betaalbare wooneenheden te realiseren en vrij te spelen voor kwetsbare jongeren. Hoewel de prestatieafspraken met woningcorporaties glashelder zijn, zien we dat door verschillende oorzaken de realisatie van deze extra prestatieafpraak nog onvoldoende van de grond komt. Daarom wordt ook ingezet op het creëren van

tijdelijke oplossingen. Naast initiatieven vanuit de particuliere sector, bieden tijdelijke oplossingen in gemeentelijk vastgoed mogelijk een kans om versnelling op deze opgave te realiseren. Bijvoorbeeld door leegstaande panden kostprijsdekkend te verhuren, of deze met een maatschappelijke taakstelling te verkopen aan bv. een woningcorporatie. De primaire verantwoordelijkheid om deze groep te huisvesten blijft bij de woningcorporaties.

### **Maatschappelijke opvang**

Er is een groeiende behoefte aan voorzieningen waar bewoners tijdelijk kunnen verblijven. Kleinschalig, gespreid over de stad en geclusterd met andere zorgvoorzieningen zijn belangrijke trends in de maatschappelijke opvang. Het college heeft de ambitie geformuleerd om de bestaande nachtopvang om te vormen naar een opvang die 24-uur toegankelijk is voor bezoekers. Hierdoor komen bezoekers meer tot rust en kunnen zij beter werken aan hun herstel. Ons huidige vastgoed is nog niet aangepast op deze huisvestingsbehoefte en daarom staan komende periode verschillende investeringen gepland.

### **Vluchtelingen en ongedocumenteerden**

De in- en uitstroom van vluchtelingen en ongedocumenteerden kenmerkt zich door onvoorspelbaarheid. Vanuit beleid wordt zoveel mogelijk ingezet op het behouden van de kleinschalige opvang verspreid over de stad. De huidige aantallen blijven behouden met gelijke in- en uitstroom. Een lichte groei van het aantal plekken is gezien de landelijke ontwikkelingen niet uitgesloten. Ook op migratieterrein zijn onverwachte ontwikkelingen niet uitgesloten. Dit vraagt enige flexibiliteit in ons investeringsprogramma.

#### **4.1.7 Veiligheid, strategisch bezit en overige panden**

Naast de brandweerkazernes zit er in deze portefeuille vastgoed dat beleidsmatig niet onder andere portefeuilles is onder te brengen. Ontwikkelingen zijn daarbij niet portefeuille breed maar branche specifiek. Een goed voorbeeld zijn de brandstofverkooppunten waarvan de verwachting is dat de komende jaren de branche zal omschakelen naar (snel)laden en dus de verkoop van gas en te zijner tijd benzine uit zal faseren.

Binnen deze portefeuilles, waarin ook de te verkopen panden zitten, zijn er mogelijkheden te ontwikkelen voor maatschappelijke initiatieven zoals aangegeven in het collegeprogramma. In het nieuwe vastgoedbeleid zal de maatschappelijke waarde van het vastgoed centraal staan waarbij naar mogelijkheden wordt gezocht om maatschappelijke initiatieven meer ruimte te geven zonder dat dat leidt tot het onnodig in bezit houden van het vastgoed.

## **4.2 Programma Bereikbaarheid, Auto- en Fietsparkeervoorzieningen**

De investeringen van het Programma Bereikbaarheid worden nader uitgewerkt in het Meerjaren Perspectief Ruimte. Echter, de investeringen van de subdoelstelling Auto- en Fietsparkeervoorzieningen betreffen met name vastgoedinvesteringen. Vandaar dat deze investeringen in deze nota worden

toegelicht. Het hoofdstuk Parkeerexploitatie in het Meerjaren Perspectief Ruimte gaat in op de rol die de parkeervoorzieningen innemen in het bereikbaar houden van de stad.

In 2019 wordt er een nieuwe parkeernota opgesteld waarbij specifiek wordt ingaan op de maatregelen die nodig zijn in de verschillende buurten in Utrecht en wat nodig is om de stad bereikbaar te houden en het autogebruik in de toekomst niet te laten toenemen, ondanks de groei van de stad. Dat kan leiden tot een hele specifieke vastgoed vraag naar stallingsvoorzieningen en garages waar niet alleen in geparkeerd wordt maar welke tevens geschikt zijn voor een breder gebruik bijvoorbeeld in de vorm van deelmobiliteit (deelauto's en deelfietsen) hubs. Ook wordt voorzien dat parkeren op afstand belangrijker gaat worden, niet alleen voor de bezoekers van Utrecht die in de P+R 's parkeren, maar ook bewoners van de nieuwe ontwikkelgebieden met een lage parkeernorm..

De ambitie van de gemeente is om Utrecht fietsstad nummer 1 van de wereld te maken. De fiets neemt relatief weinig ruimte in en is schoon, gezond en goedkoop. Naast de investeringen in de aanleg van een dekkend stedelijk fietsnetwerk wordt er geïnvesteerd in voldoende fietsenstallingen. Zowel in grootschalige stallingen bij Utrecht CS (waar we de mogelijkheid van een extra stalling onderzoeken) en in de binnenstad. Maar ook in kleinschalig buurtparkeren en in overstappunten van auto naar OV/fiets (P+R) of van OV naar de fiets. Daarbij worden de mogelijkheden voor het aanbieden van deelfietsen en het opladen van elektrische fietsen meegenomen.

Bij het ontwikkelen van nieuwe gebieden wordt met marktpartijen bekeken hoe investeringen slim gecombineerd kunnen worden voor het opzetten van nieuwe mobiliteitsdiensten (deelauto's, mobiliteitsabonnementen voor bewoners en werknemers, etc.).

De investeringen in stallingen en garages worden duurzaam en energiezuinig uitgevoerd

### **4.3 Programma Sport**

Het sporten in Utrecht staat de komende jaren in het teken van groei, druk op voorzieningen, de nadrukkelijke wens voor meer medegebruik door de wijk en ongeorganiseerde sport, de noodzaak voor verduurzaming en klimaatadaptatie.

Omdat de druk op de ruimte steeds groter wordt is het zaak om bij vervangingsinvesteringen van velden maar ook bijvoorbeeld kleedkamers goed na te gaan of het huidige gebruik ook voor de toekomst nog wenselijk is of dat er aanpassingen nodig zijn. Bij alle vervangingsinvesteringen zullen we rekening moeten houden met de zoektocht naar ruimte en hoe we het gebruik efficiënter kunnen maken.

Belangrijk is om een goede spreiding van sportvoorzieningen over de stad te realiseren. Bij een gezonde verstedelijking zijn vanuit de wijken goed bereikbare sportvoorzieningen in de stad van belang. Daarnaast is het meer toegankelijk maken van sportparken een opgave. Open sportparken is niet geregeld met het openen van de hekken, maar vraagt om een inrichting die zorgt voor logische routes, sociale veiligheid (voorkomen van overlast en vandalisme), beheersbaarheid, etc.

De opgave om meer sportvelden te realiseren of velden om te zetten naar kunstgras is niet eenvoudig als de druk op de ruimte in de stad steeds groter wordt en er ook ambities zijn om meer ruimte te bieden aan groen en water. De opgave wordt om vanuit duurzaamheid ook kritisch te kijken naar de impact van sportvoorzieningen op het klimaat en gelijktijdig meer bij te dragen aan een gezonde verstedelijking. Er moet meer aandacht komen voor integrale oplossingen, zodat sportparken ook een positieve bijdrage kunnen leveren aan de opgaves voor groen en water.

In meer of mindere mate is zelfbeheer en ondernemerschap door verenigingen bij sportaccommodaties een wens vanuit de samenleving. Bij investeringen in vastgoed is het van belang om af te wegen of de nieuwe situatie kan bijdragen aan meer ondernemerschap, de leidraad zelfbeheer kan hieraan bijdragen.

### **Nationaal Sportakkoord 2018**

Doel van het Nationaal sportakkoord is om de organisatie en financiën van de sport toekomstbestendig te maken en er gelijktijdig voor te zorgen dat iedereen in een veilige, gezonde omgeving met plezier kan sporten en bewegen. Dit akkoord is ondertekend door de VNG en is veel breder dan het fysieke sport domein. Het ondersteunt ook de organisatie van clubs en minder georganiseerde verbanden van sport beoefening. Het streven is meer mensen, langduriger en met plezier voldoende te laten bewegen. Het Nationaal sportakkoord bestaat uit de volgende elementen:

- Inclusief sporten en bewegen: iedereen is welkom, er wordt niemand buitengesloten
- Duurzame sportinfrastructuur: toekomst bestendig bouwen voor een betere exploitatie
- Vitale sport- en beweegaanbieders: investeer in de organisatie van de clubs
- Positieve sportcultuur: plezierig en veilig sporten, misstanden voorkomen
- Vaardig in bewegen: motorische vaardigheden kinderen verbeteren
- Topsport inspireert: uitbouwen van verbindende werking topsport

### **BTW regime aanpassingen**

Om sport en beweging te stimuleren, hoeven bepaalde sportverenigingen geen btw te heffen op een aantal diensten die zij aanbieden aan hun leden. Deze btw-sportvrijstelling is met ingang van 1 januari 2019 verruimd.

Vrijstelling van btw betekent geen heffing van btw, maar óók geen recht op vooraftrek van btw. De btw die in rekening is gebracht bij de bouw of verbouwing van een sportaccommodatie is bijvoorbeeld niet meer aftrekbaar. Voor het compenseren van de BTW vrijstelling is de zogenaamde Regeling specifieke uitkering Sport (SPUK) ingesteld. Op basis van deze regeling kunnen gemeenten in de periode 2019–2023 een specifieke uitkering aanvragen voor alle gerealiseerde bestedingen i.v.m. activiteiten in het kader van sport, mits:

- Gedurende tien jaar na afloop van de uitkeringsperiode geen recht op aftrek of compensatie van btw bestaat voor de activiteiten waarvoor de specifieke uitkering is ontvangen, en de aanvragen worden ingediend vóór 1 december van het jaar voorafgaand aan het boekjaar waarvoor de specifieke uitkering wordt aangevraagd.
- De subsidie bedraagt 17,5% van de gerealiseerde bestedingen (incl. btw).
- Het uitkeringsplafond van deze regeling is 152 miljoen euro per jaar en wordt naar rato verdeeld als het plafond wordt overschreden. Als de gemeente een aanvraag heeft gedaan, volgt dus altijd een

uitkering. De hoogte ervan hangt alleen af van de gezamenlijke aanvragen van alle gemeenten. Er is dus een risico voor de gemeente dat er onvoldoende compensatie gaat plaatsvinden als gemeenten meer dan 152 miljoen euro per jaar claimen. Dit risico is verwerkt in het gemeentelijk risicomodel.

**Circulair bouwen:**

De nieuwbouw van de kleedkamers op sportpark Lunetten is gasloos, energieneutraal en zo veel mogelijk circulair. Deze pilot is een van de 3 lopende circulaire pilots binnen de UVO om ervaring op te doen met circulaire aanbesteden en daadwerkelijk circulair bouwen. De bestaande kleedkamers worden benut om zoveel mogelijk materiaal en producten beschikbaar te hebben voor hergebruik.

Realisatie van kleedgebouw “De nieuwe Lunet” vindt plaats in 2019.

**Verduurzamen:**

De focus van verduurzamen van sportvastgoed verschuift van PV-systemen op gemeentelijk vastgoed naar het ondersteunen en participeren in VvE's samen met sportverenigingen. Daarnaast wordt in de komende periode gemeentelijk vastgoed verduurzaamd door de buitenschil te isoleren, lage temperatuur verwarmingssystemen te implementeren en warmte terugwinning op de luchtbehandelingsinstallaties te realiseren.

Vanuit (aanvullende) duurzaamheidsplannen zijn er ook PV-systemen geplaatst op vastgoed waarbij gemeente Utrecht participeert in een VvE, zoals bij sportpark Fletiomare Oost. Er is gestart met het vervangen van de oude waterspeelplaats bij zwembad Den Hommel, die niet meer voldeed aan de zwembadrichtlijnen. Daarnaast is er gestart met vervanging van een beweegbare bodem in Den Hommel ten behoeve van multifunctioneel gebruik van zwembadwater.



# 5 Investerings 2019–2022

In dit hoofdstuk worden de benodigde middelen afgezet tegen de beschikbare middelen. De investeringen zijn onderverdeeld in lopende investeringen, vervangingsinvesteringen en uitbreidingsinvesteringen. De lopende investeringen komen overeen met de projectenlijst die als bijlage bij de 1<sup>e</sup> berap 2019 is geautoriseerd.

Deze nota is bedoeld om een langere termijn perspectief te bieden op het gemeentelijk Vastgoed. Na accordering zal deze nota de basis zijn voor de planning van de maatschappelijke investeringen. Elk jaar worden de plannen geactualiseerd en getoetst aan de dan geldende werkelijkheid, de mogelijkheden en behoeften in de stad. Na actualisatie zullen de panden die daarvoor in aanmerking komen, opgenomen worden in de Programmabegroting van het komende jaar. Door het bekrachtigen in de Raad van de Programmabegroting met bijbehorende investeringsstaten, worden de voorgestelde investeringsvolumes geautoriseerd voor het daaropvolgende jaar. Deze cyclus zal zich de komende tijd jaarlijks herhalen. Indien nodig zullen wij weer een bijgewerkte versie van de Nota Kapitaalgoederen aanbieden aan de Raad.

In dit hoofdstuk wordt financieel inzicht gegeven in de investeringen over de periode 2019 tot en met 2023. De totale investeringsbedragen worden gepresenteerd in het verwachte jaar van aanvang van de werkzaamheden. De lopende investeringen met een start in 2019 of eerder zijn al door de raad goedgekeurd. Voor de investeringen met een startdatum in 2020 wordt bij de Programmabegroting 2020 autorisatie gevraagd. Voor investeringen in latere jaren wordt nu nog geen autorisatie gevraagd.

De individuele projecten worden inhoudelijk toegelicht. In de geheime bijlage vindt u een overzicht van de verschillende projecten, inclusief de investeringsmiddelen. In dit hoofdstuk treft u voor de bestuurlijke programma's Vastgoed, Bereikbaarheid – parkeren en Sport het investeringsvolume aan. In de bijlage vindt u per programma de daaraan gerelateerde kapitaallasten.

## 5.1 Programma Vastgoed

Voor het hele programma vastgoed worden investeringen gedaan in uitbreiding, verbetering van de kwaliteit en verduurzaming.

### 5.1.1 Wat zit er in de bedragen?

Het gros van de investeringen wordt gedekt vanuit de huidige systematiek en de beschikbare budgetten vanuit het beleidsveld en/of de gebruiker.

Een gebouw wordt volgens de huidige systematiek afgeschreven in 40 jaar. Na 40 jaar is het over het algemeen noodzakelijk om een gebouw te renoveren. Een voorbeeld hiervan is MFA Musketon, dit pand bereikt binnenkort de leeftijd van 40 jaar. In de kostprijsdekkende huur is rekening gehouden met een

component voor afschrijving. Nu het pand is afgeschreven, kan deze component gebruikt worden als dekking voor de afschrijving van de renovatie.

Bij grote renovaties zijn bovendien de kosten opgenomen voor het energieneutraal maken van het gebouw. Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat deze gebouwen energieneutraal worden gebouwd en het niet te verwachten is dat deze panden een grote renovatie nodig hebben om er voor te zorgen dat alle vastgoed van de gemeente Utrecht Energie neutraal wordt.

Onderstaande investeringen zijn inclusief BTW.

### **5.1.2 Indexering**

Voor het begroten van de investeringsprojecten is een normenkader opgesteld met prijspeil 2019. De kosten van de projecten die na 2019 gerealiseerd zullen worden, zullen naar verwachting onderhevig zijn aan prijsstijgingen. Bij de jaarlijkse budgetbrief zal op het merendeel van de dekkingsbronnen loon- en prijscompensatie worden toegepast. Indien de prijsstijging wezenlijk afwijkt van de toegekende loon- en prijscompensatie zullen wij bij de integrale afweging een voorstel moeten doen om dit verschil op te vangen.

### 5.1.3 Investeringsoverzicht

#### Lopende investeringen – Programma Vastgoed

Bedragen zijn in duizenden euro's

	LOPENDE VERVANGINGSINVESTERINGEN			LOPENDE UITBREIDINGSINVESTERINGEN		
	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2019	Nieuw en wijzigingen 1e Berap 2019	Totaal geautoriseerde uitgaven	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2019	Nieuw en wijzigingen 1e Berap 2019	Totaal geautoriseerde uitgaven
<b><i>Uitgaven per portefeuille</i></b>						
Cultuur	5.716	3.516	9.232	3.100	-	3.100
Erfgoed	38.725	9.743	48.468	150	-	150
Gemeentelijke huisvesting	10.693	2.123	12.816	1.100	-	1.100
MFA's	-	35.550	35.550	6.397	-	6.397
Welzijn	340	14.079	14.419	1.768	5.458	7.226
Zorg	-	2.382	2.382	-	590	590
Overig/Overig beleid	3.250	4.515	7.765	1.600	243	1.843
<b>Subtotaal uitgaven</b>	<b>58.724</b>	<b>71.910</b>	<b>130.633</b>	<b>14.115</b>	<b>6.291</b>	<b>20.406</b>
<b><i>Dekking incl. subsidies</i></b>						
Exploitatie			24.047			10.765
Groei van de stad			-			5.342
Duurzaamheid onrendabel			9.119			18
Duurzaamheid rendabel			10.556			26
Onderhoudsgelden			3.748			-
Vorige voorjaarsnota's			42.757			3.200
Voorjaarsnota 2019			30.717			1.055
Bijdragen derden			9.690			-
<b>Subtotaal dekking</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>130.633</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20.406</b>
<b>Resultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Vervangingsinvesteringen – Programma Vastgoed

Bedragen zijn in duizenden euro's

	2020	2021	2022	2023
<b><i>Uitgaven per portefeuille</i></b>				
Cultuur	3.485	-	934	-
Erfgoed	1.450	3.670	-	-
Gemeentelijke huisvesting	-	-	-	-
MFA's	10.695	4.465	1.107	2.483
Welzijn	-	-	-	-
Zorg	-	-	2.375	-
Overig/Overig beleid	972	4.389	-	-
<b>Subtotaal uitgaven</b>	<b>16.602</b>	<b>12.524</b>	<b>4.415</b>	<b>2.483</b>
<b><i>Dekking incl. subsidies</i></b>				
Exploitatie	1.555	-	410	-
Groei van de stad	-	-	-	-
Duurzaamheid onrendabel	436	-	484	-
Duurzaamheid rendabel	111	-	-	-
Onderhoudsgelden	70	-	234	-
Vorige voorjaarsnota's	1.719	-	524	-
Voorjaarsnota 2019	12.711	12.524	2.764	2.483
<b>Subtotaal dekking</b>	<b>16.602</b>	<b>12.524</b>	<b>4.415</b>	<b>2.483</b>
<b>Resultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Uitbreidingsinvesteringen – Programma Vastgoed

Bedragen zijn in duizenden euro's

	2020	2021	2022	2023
<b><i>Uitgaven per portefeuille</i></b>				
Cultuur	57.967	14.705	-	9.697
Erfgoed	-	-	-	-
Gemeentelijke huisvesting	-	-	-	-
MFA's	-	-	-	-
Welzijn	-	-	-	2.752
Zorg	-	2.655	-	-
Overig/Overig beleid	-	-	-	-
<b>Subtotaal uitgaven</b>	<b>57.967</b>	<b>17.360</b>	<b>-</b>	<b>12.448</b>
<b><i>Dekking incl. subsidies</i></b>				
Exploitatie	16.986	10.210	-	8.074
Groei van de stad	5.297	7.150	-	1.623
Duurzaamheid onrendabel	-	-	-	-
Duurzaamheid rendabel	-	-	-	-
Onderhoudsgelden	-	-	-	100
Vorige voorjaarsnota's	35.683	-	-	-
Voorjaarsnota 2019	-	-	-	2.652
<b>Subtotaal dekking</b>	<b>57.967</b>	<b>17.360</b>	<b>-</b>	<b>12.448</b>
<b>Resultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 5.1.4 Investerings MFA's

In de periode 2019 tot en met 2023 verwachten wij te investeren in de volgende panden in de portefeuille MFA's.

##### **Sportcampus**

De sportcampus is een pand met technische en functionele aandachtspunten. Op dit moment zijn er twee scholen gehuisvest in het pand. Gezien de (Voortgezet Onderwijs) VO-groeiopgave die we als gemeente hebben wordt het gebouw functioneel aangepast om nog maar één school in het pand te huisvesten. Naast de functionele aanpassingen worden bouwkundige zaken en de installatietechniek aangepakt om het binnenklimaat te verbeteren. Dit geeft direct de mogelijkheid het gebouw vergaand te verduurzamen.

##### **Cultuurcampus**

Om het binnenklimaat te verbeteren wordt de installatietechniek van het gebouw vernieuwd. Het vernieuwen van de installatietechniek geeft ook hier de mogelijkheid het gebouw vergaand te verduurzamen.

##### **Musketon**

De bijna 40-jarige Musketon wordt geheel gerenoveerd. Zowel technisch als functioneel zal het gehele gebouw aangepakt gaan worden. De totale renovatie geeft de mogelijkheid het gebouw tevens te verduurzamen.



1 De musketon

##### **Hart van Noord**

Gezien het gebruik en de leeftijd van het gebouw wordt het gebouw deels gerenoveerd. Om het gebouw langjarig in te kunnen blijven zetten wordt het gebouw ook functioneel aangepast. Dit geeft de mogelijkheid het gebouw ook vergaand te verduurzamen.

Voor de Sportcampus, Cultuurcampus en Hart van Noord geldt dat de investeringen die nodig zijn niet geheel gedekt kunnen worden uit de onderhoudsgelden c.q. de huuropbrengsten. Deze kosten zijn rechtstreeks terug te herleiden naar de bouwkundige gebreken en ruimtevraagstukken rondom de MFA's. Dekking voor de investeringen worden (deels) opgenomen in de voorjaarsnota. Voor Musketon geldt dat de kosten op de gebruikelijke manier verrekend kunnen worden in de kostprijs dekkende huur.

### 5.1.5 Investerings Cultuur

In de periode 2019 tot en met 2023 verwachten wij te investeren in de volgende cultuurpanden.

#### **Agnietenstraat, Centraal Museum**

De komende jaren gaan we werken aan groot onderhoud en verduurzaming van de dakvlakken en gevels van de (monumentale) gebouwdelen van de middeleeuwse vleugel, de 1920-vleugel en de Kapel.

#### **Helling 7, De Helling**

Bij het pand Helling 7 zullen in 2019 zonnepanelen worden aangebracht op het dak. Daarbij wordt de dakbedekking vervangen en geïsoleerd. Ook zal de luchtbehandeling van het pand worden vervangen. Vanwege de sloop van Helling 3-5 zal de zijgevel van Helling 7 worden hersteld en voorzien van een nieuwe afwerking.

#### **Ganzenmarkt 14, Theater Kikker**

Bij het pand Ganzenmarkt 14 zullen in 2019 zonnepanelen worden aangebracht op het dak. Daarbij wordt de dakbedekking vervangen en geïsoleerd.

#### **Pauwstraat 13A, DePlaatsmaker**

In 2019 wordt geïnvesteerd in het creëren van een workshop/lesruimte/bibliotheek in de huidige regieruimte achter de tribune en het plaatsen van 2 daklichten in de theaterzaal. Huurder heeft toekomstplannen voor verbouwing van de voorgevel en achtergevel van het pand.

#### **Nazorgbudget Tivoli Vredenburg**

De werkzaamheden met betrekking tot het nazorgtraject liepen door in 2018. Een groot deel van deze werkzaamheden zijn afgerond in 2018 doch de laatste werkzaamheden lopen door in 2019.

#### **Bemuurde Weerd WZ 3, EKKO**

Groot onderhoud met mogelijkheden voor verduurzaming binnen 5 jaar.

#### **Grave van Solmstraat 2, DePlaatsmaker**

Mogelijkheid tot verduurzaming binnen termijn van 5-10 jaar.

#### **Spaarnestraat 1, DePlaatsmaker**

Groot onderhoud met mogelijkheden voor verduurzaming binnen 5 jaar.



2 Roltrap Tivoli Vredenburg

### **Vlampijpstraat 50, DePlaatsmaker**

Voornemen tot grootschalig renovatieproject met het uitgangspunt het realiseren van een Energie Neutraal Gebouw (ENG). De investeringen in bestaande bouw worden terugverdiend door hogere huurinkomsten en lagere energielasten.

### **Vlampijpstraat 87–89, Depot**

Voor het huidige depotgebouw is geconstateerd dat het vol is en klimatologisch en technisch niet meer voldoet aan de eisen rond museaal depotbeheer. Op basis van de uitkomsten van de onderzoeksvragen bij de behandeling in het college worden verschillende varianten gewogen aan de eisen en wensen. Begin 2019 wordt een voorstel voorgelegd om een aantal varianten uit te werken, in aanloop naar een investeringsbeslissing.

### **De Vrijstaat**

We werken toe naar bestendige voortzetting van de huisvesting van wijkcultuurhuis/ kinderkunstwerkplaats De Vrijstaat in de opstallen van de rijksmonumentale boerderij Hofstede Ter Weide, op de cultuur-as van Leidsche Rijn Centrum. Het gaat om de overdracht van de boerderij van de strategische vastgoedportefeuille naar de vastgoedportefeuille cultuur/erfgoed, en een grondige renovatie en herinrichting van de opstallen.

### **Berlijnplein Leidsche Rijn Centrum**

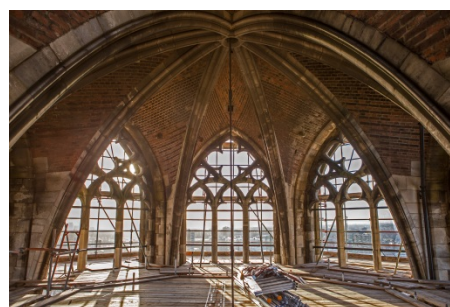
Op het Berlijnplein in Leidsche Rijn Centrum wordt via creative placemaking door Stichting RAUM (en op korte termijn ook diverse andere partijen) toegewerkt naar een gebouwde culturele voorziening, met als overkoepelend thema De Toekomst van de Stad. Het betreft een investering in een cluster van nieuwbouwvolumes rondom een publiek plein met hoge ambities op het gebied van architectuur/materialisatie, energieneutraliteit en circulariteit. Hoofdgebruikers van de culturele voorziening worden RAUM en DePlaatsmaker.

## **5.1.6 Investerings Erfgoed**

In de periode 2019 tot en met 2023 verwachten wij te investeren in de volgende panden in de portefeuille Erfgoed. Betreft zowel lopende als nog te programmeren investeringen.

### **Restauratie Domtoren**

Bij inspecties in 2015 bleek dat de Domtoren diverse gebreken vertoont. In 2017 hebben steigerwerkzaamheden plaatsgevonden ten behoeve van onderzoek voor het opstellen van een restauratieplan. Inmiddels is de aannemer geselecteerd en is gestart met de voorbereidingen. Begin 2019 is gestart met de bouw van de steiger, hierna zal de restauratie starten die naar verwachting 5 jaar zal duren.



3Steiger boven in de kapel van de Domtoren

### **Forten Lunetten**

Sinds het einde van de vorige eeuw is de gemeente Utrecht eigenaar van acht Rijks monumentale forten behorend tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). Afgelopen jaren is door de gemeente met financiële bijdragen van Rijk en Provincie een grote inspanning geleverd om invulling te geven aan het in 1997 door de raad vastgestelde programma "Van Geheim naar Publiek Domein". De forten werden gerestaureerd en kregen een nieuwe bestemming en werden hiermee meer toegankelijk gemaakt voor het grote publiek.

Van de acht forten liggen er vier aan de oostzijde van Utrecht, De Lunetten. Deze forten hebben gemetselde bekledingsmuren, de lage muren langs het water. Sinds de verwerving van deze forten, omstreeks de jaren '70 is er aan deze bekledingsmuren geen onderhoud uitgevoerd. Dit met uitzondering van Fort Lunet III; de bekledingsmuren en één van de twee kazematten van dit fort zijn in 2011/2012 gerestaureerd.

Uit onderzoek is gebleken dat ook aan de bekledingsmuren van Fort Lunet I, II en IV op grote schaal metsel- en voegwerkherstel noodzakelijk is, waarbij vooral de kwaliteit van de kademuren van Lunet IV een groot risico vormt. De kans op afbrokkelen van metselwerk aan de entreezijde en eventuele instorting zijn hier het grootst. Exacte risico's zijn moeilijk in te schatten, maar de gevolgen kunnen door het omvallen van de aanwezige grote bomen groot zijn. Met name door de aanwezigheid van het restaurant op korte afstand. Denk hierbij ook aan de ingestorte kademuur aan de Weerdsingel. Nabij en op alle bekledingsmuren groeien namelijk bomen die met de wortels tegen de muren het metselwerk kapot drukken. In het kader van de restauratie is het noodzakelijk dat er bomen worden geveld. Daarnaast zijn nog enkele kazematten niet gerestaureerd.

### **Restauratie fort De Gagel**

In 2017 is de haalbaarheid van de herontwikkeling van Fort de Gagel nader onderzocht met als doel het fort open te stellen voor het publiek. Eind 2018 is de haalbaarheid van de restauratie en herontwikkeling vastgesteld, onder meer met een subsidie van de Provincie en dekking vanuit de vastgoedexploitatie. Het voorlopig ontwerp is gereed, de aanbesteding voor een bouwteam is opgestart. Oplevering is beoogd begin 2020.

### **Koningslaan 1, 3 en 5 te Bunnik**

Dit koetshuis op Nieuw Amelisweerd bestaat uit 2 woningen en een bedrijfsruimte. In 2018/2019 is de achtergelegen woning opgeknapt. Voor de middenwoning verwachten wij groot onderhoud en verduurzaming binnen 5 jaar. De bedrijfsruimte zal worden onderhouden in verband met mutatie in 2019 vanwege de opzegging van de Veldkeuken.

### **Landhuis Oud Amelisweerd**

Tijdelijke invulling in 2019 in verband met het faillissement van het Museum in 2018. In 2020 verwachten wij mutatie onderhoud en investeringen in verband met de mogelijke nieuwe invulling.



### **Servetstraat 7**

Binnen 5–10 jaar verwachten we grootschalige renovatie/verduurzaming. Dit vindt plaats medio 2024–2025, na afronding van de werkzaamheden aan de Domtoren.

### **Rhijnauwenselaan 7/ 14**

Huurder Stayokay renoveert intern in het landhuis en poortgebouw. Er loopt onderzoek naar de staat van het gebouw.

### **Rhijnauwenselaan 5en 5A**

Nummer 5A is in 2018 herontwikkeld voor de Veldkeuken tot bakkerij en woning. Nummer 5 blijft in gebruik als woning. Voor deze woning verwachten wij groot onderhoud en verduurzaming binnen 5 jaar.



4 LOA Koningslaan 9 / 13

### **Steedes en Stadstuinen**

Betreft: Van Swindenstraat 129 (Griftsteede), Koppeldijk 115 (Koppelsteede), Gangesdreef 7 (Gagelsteede), Vreugdenhillaan 31 (Eilandsteede) Stadstuin Plutodreef, Stadstuin Kanaalweg, Stadstuin Zuilen en Stadstuin Klopvaart.

Alle Steedes en Stadstuinen zijn in gebruik bij St. Utrecht Natuurlijk. Deze partij heeft de wens geuit graag mee te werken aan verduurzaming. Utrecht Natuurlijk heeft het plan “Toekomst van Gagelsteede” ingediend bij de gemeente. Utrecht Natuurlijk wil de Gagelsteede verduurzamen en vernieuwen om een centrale ontmoetingsplek te worden voor Overvecht Noord. In 2019 zullen wij op een integrale wijze onderzoeken of het plan van Utrecht Natuurlijk uitgevoerd kan worden. Vanuit de “Versnelling Overvecht” hecht men veel waarde aan deze voorziening, als belangrijke schakel van ontmoetingsplekken voor Overvecht. Voor de overige locaties van Utrecht Natuurlijk zijn nog geen plannen gemaakt.

### **Stadhuisbrug (onder 3)**

Renovatie dakbedekking en hemelwaterafvoer wordt verwacht binnen 5 jaar. Het onderzoek voor deze renovatie loopt.

### **Oudegracht aan de Werf 112A/B/C/D/E/L**

Renovatie dakbedekking van de werfkelder vindt plaats in 2019 in combinatie met het openleggen van de straat in verband met de renovatie van het voormalige Postkantoor.

### **Julianaparklaan 1000**

Betreft Antje Drijver paviljoen. In 2019 is het glas vervangen en is er mogelijk correctief onderhoud nodig vanwege nieuwe huurder. In 2020 moet onderzoek worden gedaan naar het vervangen van de LBK/ventilatie.

### 5.1.7 Investerings Eigen Huisvesting

Het vastgoed in deze portefeuille wordt ingezet om de eigen gemeentelijke organisatie te huisvesten. Het gaat om het stadskantoor, het stadhuis, de wijkbureaus, de Centra voor Jeugd en Gezin en overige gemeentelijke locaties.

#### Stadskantoor

Er wordt onderzocht op welke manier het Stadskantoor verder kan worden verduurzaamd. Dit draagt bij aan de stevige positionering van het gebouw als hoofdlocatie van de Gemeente Utrecht.

#### Stadhuis

De verduurzaming en renovatie van het stadhuis is in 2019 afgerond. Het glas in de ramen is vervangen door isolerend glas en/of er is isolerend folie op het glas aangebracht. Onzichtbaar vanaf de straat zijn zonnepanelen op de daken geplaatst en zo ook een zonnecollector. Onder daken en vloeren is isolatiemateriaal aangebracht. De binnen- en buitenverlichting is vervangen voor veel zuiniger LED-lampen en de klimaatinstallatie is vernieuwd. Door al deze ingrepen steeg het energielabel van het stadhuis van G naar B. Voor een groot, monumentaal, samengesteld pand als het Stadhuis is dit een zeer goed resultaat.



5 Verlichting in het stadhuis aangepast naar LED verlichting

#### Wijkbureaus

Het wijkservicecentrum Vleuten–De Meern (Dorpsplein) wordt verduurzaamd, verkleind en heringericht. Tevens wordt de verplaatsing van het wijkbureau Binnenstad uit het stadskantoor naar het stadhuis onderzocht. Er worden mogelijkheden onderzocht om wijkbureau West in terug de wijk te plaatsen. Ook wordt er een nieuwe locatie gezocht voor het wijkbureau Noord–West. Deze investeringen dragen bij aan het versterken van onze zichtbaarheid in wijken en versteviging van de samenwerking met partners in de stad.

#### Centra Jeugd en Gezin

Op basis van de Bevolkingsprognose 2018 wordt door Volksgezondheid ingeschat dat de extra behoefte aan jeugdgezondheidszorg kan worden ingevuld in de bestaande voorzieningen. Er zullen fysieke aanpassingen worden gemaakt aan de bestaande Gezondheidscentra aan de Vogelvlinderweg en Utrechtse Heuvelrug. Rondom de Merwedekanaalzone zal het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) aan de Al Masoedilaan worden aangepast.

#### Overig gemeentelijke huisvesting: Koploperstraat

Overeenkomstig de afspraken uit de erfpacht overeenkomst tussen gemeente Utrecht en NS, wordt deze opstal gesloopt om de grond vrij van opstallen terug te leveren aan NS in april 2021. De materialen die

vrijkomen bij deze sloop zullen worden ingezet voor circulair hergebruik. Om de sloop mogelijk te maken (en te voldoen aan de contractuele verplichting met NS) wordt € 600.000 aangevraagd in de Voorjaarsnota.

Daarnaast wordt het afvalverwerkingsstation De Stits verder verduurzaamd.

### 5.1.8 Investerings Welzijn

#### Buurtcentra



6 Het ontwerp van buurthuis Hoge Weide

Vanuit de groei van de stad is het nodig om het aantal buurtcentra en/of buurtkamers uit te breiden. Het gaat om locaties buurtcentrum Hoge Weide, buurtkamer Kruisvaertkade, buurtcentrum Merwedekanaalzone, buurtkamer Lombokplein en een nieuw buurtcentrum Overvecht/Vechtstrook. Op Rotsoord onderzoekt de gemeente samen met het bewonersinitiatief Kinderboerderij Nieuw Rotsoord en omliggende gebruikers de haalbaarheid van herinrichting van het gebied tot Groen Rotsoord, inclusief vervangende huisvesting van de Kinderboerderij op deze plek.

Voor bestaande buurtcentra is het nodig om in de komende jaren te renoveren en/of te verduurzamen. Podium Oost is buurtcentrum in zelfbeheer en heeft hierop geanticipeerd door een verbeterplan op te stellen, dit plan ligt nu ter bespreking om beoordeeld te worden. Aanleiding is dat het huidige buurtcentrum bouwkundig verouderd is, niet duurzaam is en het heeft enig achterstallig onderhoud. En de huidige indeling is onvoldoende efficiënt voor het gebruik. Podium Oost heeft zich in de afgelopen jaren bewezen een belangrijke voorziening te zijn voor de wijk Oost, waar vele bewoners graag komen met een breed aanbod van activiteiten die door en voor de buurt worden georganiseerd. Door de centrale ligging en de hoge mate van betrokkenheid van bewoners is het een belangrijke ontmoetingsplek voor de wijk geworden. Buurtcentrum Sterrenzicht is het 2<sup>e</sup> buurtcentrum in de wijk Oost richt zich sterk op de gebieden Abstede, Sterrenwijk en Watervogelenbuurt. Beide buurtcentra zijn hierdoor aanvullend aan elkaar. Daarnaast wordt geïnvesteerd in enkele buurtcentra om de functionaliteit en kwaliteit ervan te verbeteren, voorbeelden zijn Buurtcentrum Zuilen en buurtcentrum de Boog. In Leidsche Rijn komt na de verbouwing van de MFA's Zand en Weidewereld een buurtcentrum met een herkenbare entree en activiteitenruimtes voor bewonersinitiatieven en voor de sociaal makelorganisatie.

Aansluitend wordt in de komende periode een langjarige planning opgesteld en wordt onderzocht hoe we zoveel mogelijk buurtcentra voor 2040 energieneutraal kunnen maken.

### 5.1.9 Investerings Zorg

#### **Gezondheidscentra**

Op dit moment is in onderzoek of de extra behoefte aan jeugdgezondheidszorg in Leidsche Rijn kan worden gehuisvest in een bestaand gezondheidscentrum.

#### **Maatschappelijke opvang**

Vanuit de ambitie om de bestaande nachtopvang om te vormen naar een opvang die 24-uur toegankelijk is voor bezoekers, wordt komende periode geïnvesteerd in twee locaties: De Sleep Inn aan het Jansveld en de NOiZ (nachttopvang in zelfbeheer) aan de Keulsekade. Indien mogelijk wordt dit gecombineerd met duurzaamheidsmaatregelen.

### 5.1.10 Overig Beleid

#### **Investerings VRU panden**

Bij het hoofdkantoor van de VRU gaan we de gevel renoveren en daarbij gebreken en scheuren herstellen. Tevens gaan we het pand verduurzamen onder andere met LED verlichting en een betere sturing en controle op het energieverbruik.

Dat laatste geldt ook voor de kazernes van de VRU aan de Gouden Koetslaan (Vleuten) en de Meerndijk (De Meern).

#### **Investerings diverse panden**

Het Lumax pand aan de Ondiep-Zuidzijde 6 gaan we naar het wettelijk gevraagde energielabel brengen.

De panden aan de Trumanlaan 70, de Marco Pololaan 10, Elandplein 25 en Choorstraat 3/Oudegracht 167 gaan we verduurzamen waarbij de mogelijkheden van de Oudegracht167/Choorstraat 3 nader uitgewerkt dient te gaan worden gezien het monumentale karakter van het pand.

Bij het pand aan de Trumanlaan 70 gaan we de buitenschil, de vloeren en het dak isoleren. We gaan de verwarmingsinstallatie en het ventilatiesysteem, die beiden tegen hun natuurlijke vervangingsmoment aanzitten, verduurzamen. Tevens gaan we de huidige verlichtingsbronnen vervangen voor LED. Tot slot werken we de mogelijkheden voor energieopwekking uit.

Bij de panden aan de Marco Pololaan 10 en het Elandplein 25 vervangen we de buitenkozijnen en plaatsen we hoogwaardige beglazing. We gaan de spouwmuren en vloeren isoleren en vervangen en verduurzamen de aanwezige installaties. Ook hier onderzoeken we de mogelijkheden voor energieopwekking.

## 5.2 Programma Bereikbaarheid, Auto- en Fietsparkeervoorzieningen

### Lopende investeringen – Programma Bereikbaarheid

Bedragen zijn in duizenden euro's

	LOPENDE UITBREIDINGSINVESTERINGEN		
	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2019	Nieuw en wijzigingen 1e Berap 2019	Totaal geautoriseerde uitgaven
<b><i>Uitgaven per categorie</i></b>			
Fiets	-	3.820	3.820
Auto	-	-	-
Subtotaal uitgaven	-	3.820	3.820
<b><i>Dekking incl. subsidies</i></b>			
Exploitatie			2.858
Groei van de stad			-
Duurzaamheid onrendabel			-
Duurzaamheid rendabel			-
Bijdragen derden			962
Subtotaal dekking	-	-	3.820
<b>Resultaat</b>	-	-	-

### Vervangingsinvesteringen – Programma Bereikbaarheid

Bedragen zijn in duizenden euro's

	2020	2021	2022	2023
<b><i>Uitgaven per portefeuille</i></b>				
Auto	-	1.069	381	-
Fiets	-	-	-	-
Subtotaal uitgaven	-	1.069	381	-
<b><i>Dekking incl. subsidies</i></b>				
Exploitatie	-	-	-	-
Groei van de stad	-	-	-	-
Duurzaamheid onrendabel	-	356	127	-
Duurzaamheid rendabel	-	-	-	-
Bijdragen derden	-	712	254	-
Subtotaal dekking	-	1.069	381	-
<b>Resultaat</b>	-	-	-	-

### Investeringen fietsparkeervoorzieningen

In 2019 wordt fase 2 van de stalling Stationsplein Oost opgeleverd, de grootste stalling van de wereld, waarmee Utrecht haar naam als Fietsstad onderstreept. De stationsstallingen worden gezamenlijk door ProRail en gemeente conform de samenwerkingsoverkomst onderhouden. Onderhoud wordt uitgevoerd door Integraal terminal beheer (ITB) en niet door Vastgoedbeheer (VGB) van Stadsbedrijven. Deze stalling wordt gerealiseerd door de Project Organisatie Stationsgebied.

Enkele hardnekkige lekkages in een aantal belanghebbendengarages worden aangepakt en definitief opgelost. Als de lekkages verholpen zijn worden de sprinklerinstallaties aangebracht en functioneren de garages weer optimaal.

De nieuwe fietsenstalling onder het oude Postkantoor aan de Neude wordt eind 2019 opgeleverd.

Verder wordt er gewerkt aan het nieuw te vestigen fietsdepot aan de Belcampostraat 12, de oude wijkpost Den Hoet. Daarbij wordt onderzocht hoe we de daarin gevestigde Voedselbank meegenomen kan worden.

In aansluiting op de stalling aan de Oosterkade wordt, in overleg met de NS, de stalling aan de Westerkade in gebruik genomen. Dit gaat een volledig automatische stalling (een zogenaamde ZSF stalling; ZSF staat voor Zelf Service Fietsenstalling) worden.

### **Investerings autoparkeervoorzieningen**

De gunning van de P+R Berlijnplein vindt plaats in 2019, realisatie in 2019, oplevering wordt in 2020 verwacht. Realisatie geschiedt binnen de grondexploitatie Leidsche Rijn.

Gekoppeld aan het meerjarige onderhoudsprogramma worden de garages aan de Lange Lauwerstraat (Boekhoven) en de Wittevrouwensingel (Grifthoek) verduurzaamd en gerenoveerd.

## 5.3 Programma Sport

### Lopende investeringen – Programma Sport

Bedragen zijn in duizenden euro's

	LOPENDE VERVANGINGSINVESTERINGEN			LOPENDE UITBREIDINGSINVESTERINGEN		
	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2019	Nieuw en wijzigingen 1e Berap 2019	Totaal geautoriseerde uitgaven	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2019	Nieuw en wijzigingen 1e Berap 2019	Totaal geautoriseerde uitgaven
<b>Uitgaven per categorie</b>						
Binnensportaccommodaties (gebouwen en installaties)	750	-569	182	-	-	-
Buitensportaccommodaties (gebouwen en installaties)	4.498	-2.230	2.269	2.698	323	3.021
Buitensportaccommodaties (velden/sportconstructies)	6.137	1.666	7.803	1.000	5.084	6.084
Volkstuinen (gebouwen)	360	-360	-	-	-	-
Zwembaden (gebouwen en installaties)	50	1.948	1.998	-	-	-
Subtotaal uitgaven	11.795	455	12.250	3.698	5.407	9.105
<b>Dekking incl. subsidies</b>						
Kapitaallasten budget			6.561			2.752
Exploitatie			-			-
Groei van de stad			-			5.194
Duurzaamheid onrendabel			46			-
Duurzaamheid rendabel			92			-
Onderhoudsgelden			-			-
Vaste activa reserve			3.408			-
Bijdragen derden			2.144			1.159
Subtotaal dekking	-	-	12.250	-	-	9.105
<b>Resultaat</b>	-	-	-	-	-	-

### Vervangingsinvesteringen – Programma Sport

Bedragen zijn in duizenden euro's

	2020	2021	2022	2023
<b>Uitgaven per portefeuille</b>				
Binnensportaccommodaties (gebouwen en installaties)	1.227	1.571	1.103	821
Buitensportaccommodaties (gebouwen en installaties)	2.313	1.347	3.697	1.689
Buitensportaccommodaties (velden/sportconstructies)	4.437	3.539	2.600	1.488
Volkstuinen (gebouwen)	187	-	187	-
Zwembaden (gebouwen en installaties)	750	1.072	-	-
Subtotaal uitgaven	8.914	7.529	7.588	3.999
<b>Dekking incl. subsidies</b>				
Kapitaallasten budget	5.341	5.858	6.000	3.230
Exploitatie	399	-	-	-
Groei van de stad	-	-	-	-
Duurzaamheid onrendabel	137	127	93	23
Duurzaamheid rendabel	278	226	167	46
Onderhoudsgelden	100	-	-	-
Vaste activa reserve	1.100	-	-	-
Bijdragen derden	1.560	1.318	1.328	700
Subtotaal dekking	8.914	7.529	7.588	3.999
<b>Resultaat</b>	-	-	-	-

## Uitbreidingsinvesteringen – Programma Sport

Bedragen zijn in duizenden euro's

	2020	2021	2022	2023
<b><i>Uitgaven per portefeuille</i></b>				
Binnensportaccommodaties (gebouwen en installaties)	2.741	-	5.812	-
Buitensportaccommodaties (gebouwen en installaties)	-	877	-	877
Buitensportaccommodaties (velden/sportconstructies)	982	2.253	1.964	2.253
Volkstuinen (gebouwen)	-	-	-	-
Zwembaden (gebouwen en installaties)	-	-	-	-
<b>Subtotaal uitgaven</b>	<b>3.723</b>	<b>3.130</b>	<b>7.776</b>	<b>3.130</b>
<b><i>Dekking incl. subsidies</i></b>				
Kapitaallasten budget	-	-	-	-
Exploitatie	-	-	-	-
Groei van de stad	3.072	2.582	6.415	2.582
Duurzaamheid onrendabel	-	-	-	-
Duurzaamheid rendabel	-	-	-	-
Onderhoudsgelden	-	-	-	-
Vaste activa reserve	-	-	-	-
Bijdragen derden	652	548	1.361	548
<b>Subtotaal dekking</b>	<b>3.723</b>	<b>3.130</b>	<b>7.776</b>	<b>3.130</b>
<b>Resultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 5.1.11 Buitensportaccommodaties

Om de buitenaccommodaties op niveau te houden worden er herinvesteringen geprognoseerd voor sportvelden bij einde levensduur van de toplaag (ca. 15 jaar, deze termijn staat onder druk wegens intensief gebruik, wens is om deze afschrijvingstermijn aan te passen naar 10 jaar) en funderingsconstructie onder de sportvelden (ca. 30jaar). Voor kleedgebouwen op sportparken wordt bij einde levensduur (>40jaar) de afweging gemaakt om deze duurzaam te renoveren of vervangende nieuwbouw te plegen.

### 5.1.12 Investerings Sportvelden en Atletiekbanen

Voor de komende vier jaar staan er meer dan 50 sportvelden in de planning om aan te pakken. Het gaat dan om vervanging van toplagen van kunstgrasvelden en atletiekbanen en de aanleg van nieuwe sportvelden en omzetting van grasvelden naar kunstgras in het kader van investeringen in de groei van de stad.

### 5.1.13 Investerings Kleedgebouwen

Voor zes sportparken is er de komende vier jaar sprake van vervangende nieuwbouw van kleedkamers, soms in combinatie met een gebiedsaanpassing zoals op sportpark Zuilen. Op andere sportparken wordt vervangende nieuwbouw gepland in combinatie met energieneutrale verduurzaming van het vastgoed.

### 5.1.14 Investerings Volkstuin gebouwen

Voor twee gebouwen op de volkstuinen is er geld gereserveerd om noodzakelijke verbeteringen mogelijk te kunnen maken.



#### **5.1.15 Investerings Binnensportaccommodaties**

Voor de sporthallen en – zalen zijn er de komende vier jaar groot onderhoud investeringen aan technische installaties gepland dit gecombineerd met duurzaamheid maatregelen. De focus zal liggen op het isoleren van de buitenschil ten behoeven van lage temperatuur verwarming en warmte terugwinning in de luchtbehandelingsinstallatie toepassen.

#### **5.1.16 Investerings Zwembaden**

Voor de zwembaden is er de komende vier jaar groot onderhoud aan technische installaties gepland. Waar mogelijk met rendabele duurzaamheid maatregelen en rendabele gevelverbetering. Dit in afstemming met de mogelijke ontwikkelingen in het kader van het lopende onderzoek voor de aanpassing van de hoeveelheid zwemwater.

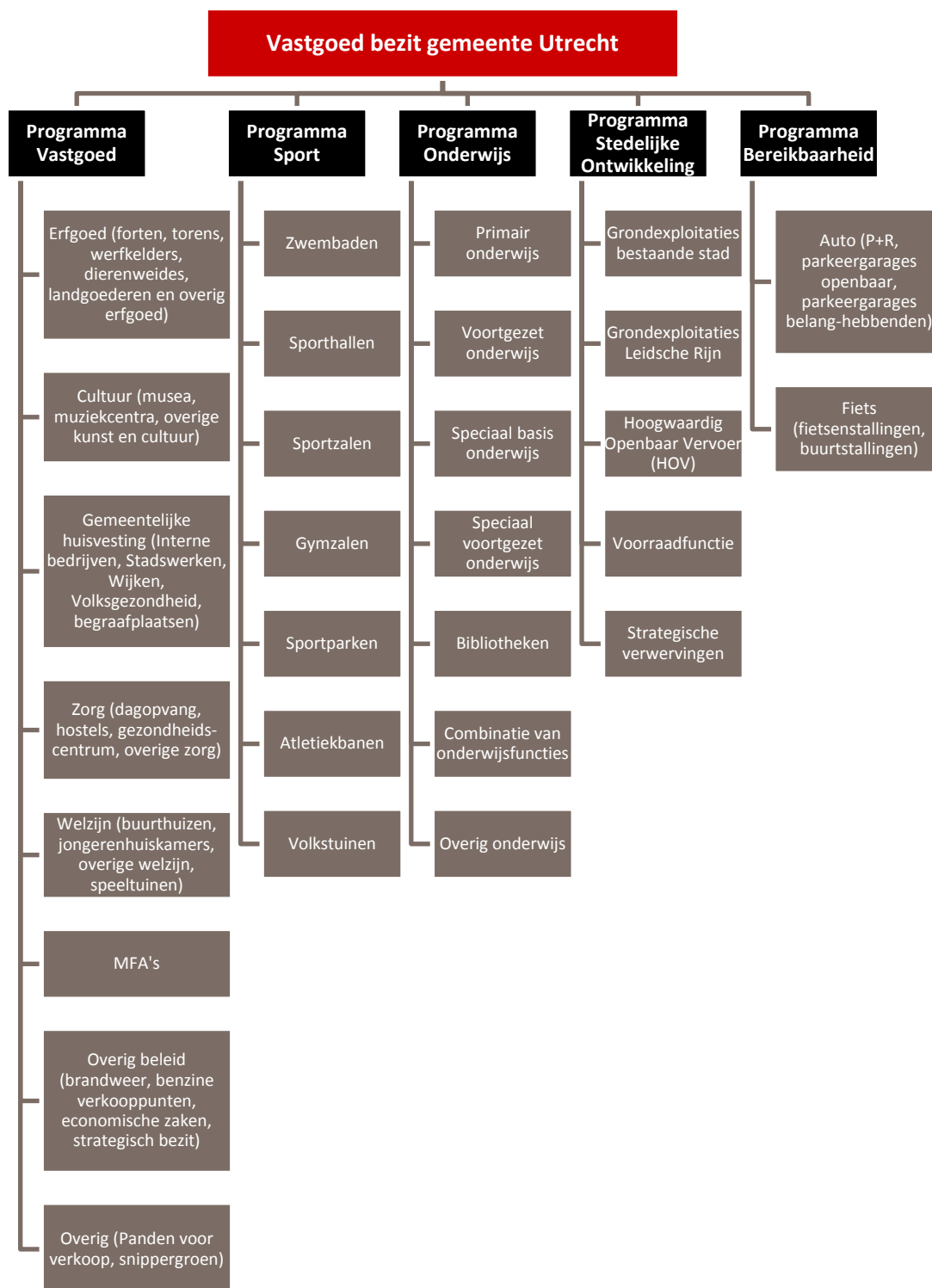
#### **5.1.17 Uitbreidingsinvesteringen**

Voor de atletiekbaan Amaliapark is er de wens om dichterbij de baan zelf kleedvoorziening te realiseren. (nu wordt verwezen naar gebouw de Sportcampus). Het betreft een sober kleedgebouw met twee kleedkamers inclusief toilet maar zonder douchevoorzieningen, daarvoor blijven we verwijzen naar de Sportcampus.

#### **5.1.18 Groei van de stad investeringen**

Separaat aan deze nota is uitbreiding van sportvoorzieningen als gevolg van de groei van de stad uitgewerkt in het groeikader, het betreft naast omzetting en uitbreiding van hockey- en voetbalvelden ook voorziene nieuwbouw van 4 sporthallen, waarvan twee in combinatie met onderwijs. Het gaat om sporthallen in de gebieden Cartesiusdriehoek, Noordoost, Berlijnplein en in de Merwedekanaalzone.

## Bijlage 1: Indeling van vastgoed in programma's



## Bijlage 2: Terugblik

In deze bijlage blikken we terug op de gedane investeringen in projecten in 2018. Sommige van deze projecten komen terug in de toekomstige investeringen omdat ze nog niet zijn afgerond of uitstel kennen.

### Programma vastgoed

#### Terugblik Multifunctionele accommodaties

##### **Waterwin, het Zand, Voorn, Weide Wereld**

In 2015 is geconstateerd dat de MFA's Waterwin, Voorn, Het Zand en Weide Wereld bouwkundige gebreken en ruimtevraagstukken kennen. Hierom én omdat geconstateerd is dat de MFA's een grote meerwaarde hebben voor de wijk is er door de gemeenteraad leer- en ontwikkelgeld gereserveerd voor de renovatie van deze MFA's.

Deze vier MFA's zijn afzonderlijk projecten. Er wordt met de gebruikers in interactieve werksessies gewerkt aan de benodigde oplossingen voor de problemen die worden ervaren.

In 2017 zijn de haalbaarheidsstudies afgerond. Daarnaast is een gedeelte van de projectdefinitie afgerond. Er zijn adviesbureaus geselecteerd om een eerste plan van aanpak en een schetsontwerp te presenteren. Daarnaast is er gewerkt aan sluitende afspraken inzake het functioneel gebruik en het beheer per MFA. Dit is tevens weergegeven in de Voorjaarsnota 2017 en de eerste bestuursrapportage 2017.

Hierop voortbordurend zijn er in 2018 programma's van eisen ontwikkeld, architecten geselecteerd en zijn daarnaast de fasedocumenten VO vastgesteld per MFA. Er zijn vier afzonderlijke inloopavonden georganiseerd. Hier zijn omwonenden, medewerkers en andere geïnteresseerden uitgenodigd om kennis te nemen van de plannen en vragen te stellen. Bij de aanbesteding voor de tijdelijke huisvesting voor MFA Waterwin en het Zand is inmiddels een partij geselecteerd en nog dit jaar wordt er gestart met de bouw van de tijdelijke huisvesting.

Daarnaast zijn de hierboven genoemde afspraken contractueel verankerd omtrent het beheer & exploitatie van de MFA's.

##### **Sportcampus en Cultuurcampus**

In het MPUV 2018 is aangegeven dat er destijds geen middelen zijn gereserveerd voor het oplossen van de gebreken in de Sportcampus en de Cultuurcampus. Daarnaast is aangegeven dat er de komende jaren een flinke opgave ligt inzake het oplossen van deze gebouwgebreken om deze panden structureel te kunnen verbeteren.

Dit jaar is de voorbereiding gestart om functionele aanpassingen te kunnen doen in de Sportcampus, uitvoering in 2019. Reden hiertoe is dat het Via Nova College de Sportcampus verlaat en het Leidsche Rijn College het volledige gebouw zal gaan gebruiken. Hiervoor worden er functionele aanpassingen gedaan om het gebouw geschikt te maken voor een ander type school. Op dit moment is er echter geen budget om technische zaken op te pakken. Dit betekent dat functioneel aanpassingen worden gedaan en over een aantal jaar de technische zaken opgepakt moeten worden. Dit leidt tot desinvestering, hogere kosten en niet tot het gewenste kwaliteitsniveau. Om deze reden is er voor gekozen om in de uitwerking van de werkzaamheden twee scenario's op te stellen. In het eerste scenario worden alleen de functionele aanpassingen gedaan. In het tweede scenario worden de werkzaamheden gecombineerd uitgevoerd.

## **Terugblik Cultuur**

### **Centraal Museum**

Het Centraal Museum aan de Agnietenstraat heeft in de afgelopen jaren een complete verbouwing ondergaan en is in 2016 heropend. Hierbij zijn de entree en horeca verplaatst en de overige gebouwen opnieuw ingericht. Er zijn vele verduurzamingsmaatregelen toegepast. Op de planning staat nog de aanpak van gedeelten van de dakvlakken.

### **De Helling**

Bij het pand De Helling is de uitbreiding van de distributiehof gerealiseerd.

### **Tivoli Vredenburg**

Met betrekking tot het nazorgbudget Tivoli Vredenburg kunnen we melden dat de werkzaamheden voor het nazorgtraject door liepen in 2017 en 2018. In de voorjaarsnota 2015 is een bedrag van Euro 2,8 miljoen vrijgemaakt. In de voorjaarsnota 2016 is een bedrag van Euro 125.000 vrijgemaakt voor aanpassingen in verband met het geluid. Dit is uitgevoerd in 2017.

### **Mgr van de Weteringstraat 13-13A**

Voor het pand aan de Mgr van de Weteringstraat waarin vier huurders zijn gevestigd, is in 2017 - 2018 groot onderhoud uitgevoerd in combinatie met verduurzamingsmaatregelen (dakisolatie en aanbrengen van dubbel glas).

### **Duurzaamheid**

Bij diverse panden wordt groot onderhoud uitgevoerd in combinatie met verduurzamingsmaatregelen. Op de Biltstraat 166 zijn glas- en dakisolatie en aanvullende onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd en opgeleverd in 2017. Op verzoek van de huurder is in 2018 extra koeling in de zalen aangebracht. Deze werkzaamheden zijn reeds afgerond.

Vervanging klimaatinstallatie Boorstraat: In 2017 is de klimaatinstallatie vervangen en zijn de verduurzamingswerkzaamheden afgerond.

Verduurzaming pand Bouwstraat: De werkzaamheden zoals het aanbrengen van dubbel glas met schilderwerk en overige onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd en opgeleverd in 2018.

## Terugblik Erfgoed

Restauratie Domtoren: Bij inspecties in 2015 bleek dat de Domtoren diverse gebreken vertoont. In 2017 hebben de steigerwerkzaamheden binnen en rond de lantaarn plaatsgevonden met aansluitend het onderzoek met als doel het opstellen van een restauratieplan.

Restauratie forten De Gagel/restant fortenbudget: In 2017 is de haalbaarheid van de herontwikkeling van Fort de Gagel nader onderzocht met als doel het fort open te stellen voor het publiek.

Koningslaan 5, Bunnik: In 2018 is een woning intern opgeknapt. Deze woning maakt deel uit van het koetshuis op Nieuw Amelisweerd.

Fort Lunet IV: In 2018 is gestart met de bouw van een extra werkloods.

## Terugblik Eigen Huisvesting

### Stadhuis

De renovatie van het Stadhuis is in 2018 in volle gang. Bij deze uitvoering wordt extra geïnvesteerd in duurzaamheid en komen er op het dak zonnepanelen. Voor meer informatie zie hoofdstuk 4.

### Wijkbureaus

De bestemmingsplanprocedure voor het wijkservicecentrum aan het Dorpsplein Vleuten is ingezet. Na het succesvol doorlopen van de procedure volgt de sloop van een gedeelte van het wijkbureau, uitbreiding gezondheidscentrum gecombineerd met onderhoud en verduurzaming van het wijkservicecentrum.

### Overig eigen huisvesting

Plaatsing van PV-panels op het dak van het pand aan de Mostperenlaan is in voorbereiding. De uitvoering volgt in 2019.

## Terugblik Welzijn

### Buurthuizen

De verbouw van buurthuis De Boog aan Gambiadreef 60 is in voorbereiding bij Stadsbedrijven.

Vergunningsaanvraag voor het vergroten van de entree met een tochtsluis moet nog worden ingediend.

De verduurzamings-werkzaamheden aan de gevel worden gecombineerd met grootschalig onderhoud.

De welzijnsruimte in MFA Voorn is verplaatst naar het nieuwe buurtcentrum aan de Eerste Oosterparklaan 76.

De bouw van het nieuwe Buurthuis Hogeweide als onderdeel van een appartementencomplex van BO-Ex is in juli 2018 gestart. Ook de jongerenhuiskamer uit de Sportcampus zal naar deze plek verhuizen. De oplevering van het nieuwe buurthuis is gepland in december 2019.

De entrees van Buurthuis Sterrezicht worden door Stadsbedrijven verbeterd in overleg met de driehoek. De voorbereidingen zijn hiervoor gestart. Op dit moment verkent UVO de kansen om te komen tot een energieneutraal gebouw.

De entree van Buurthuis Hart van Noord is verbeterd.

Functionele aanpassingen buurtcentrum Zuilen zijn nog in de verkennende fase (voorlopig ontwerp).

### **Jongerenhuiskamers**

De omgevingsvergunning voor de tijdelijke vergunning jongerenhuiskamer aan de Meerndijk is opnieuw verleend voor een periode van 5 jaar. Op termijn zal er geïnvesteerd moeten worden in permanente huisvesting, waarbij het tempo zal worden bepaald door de gebiedsontwikkeling.

### **Terugblik Zorg**



### **Gezondheidscentra**

Op het gezondheidscentrum aan de Vogelvlinderweg 54-58 zijn eind 2018 zonnepanelen geplaatst.

7 Zonnepanelen Vogelvlinderweg 54-58

### **Overig Beleid**

In 2018 hebben we voor 2.500 m<sup>2</sup> aan zonnepanelen geplaatst op het hoofdkantoor van de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) aan de Belcampostraat 10.

## **Programma Bereikbaarheid, Auto- en Fietsparkeervoorzieningen**

Jaarlijks worden minimaal twee buurtstallingen gerealiseerd in met name de vooroorlogse wijken.

In 2018 is de parkeergarage Croeselaan geopend. Een garage met 42 elektrische oplaadplaatsen, uitbreidbaar tot maximaal 100 oplaadplaatsen.

Ook is in 2018 aan de westkant van het station de Knoop stalling geopend.

## Programma Sport

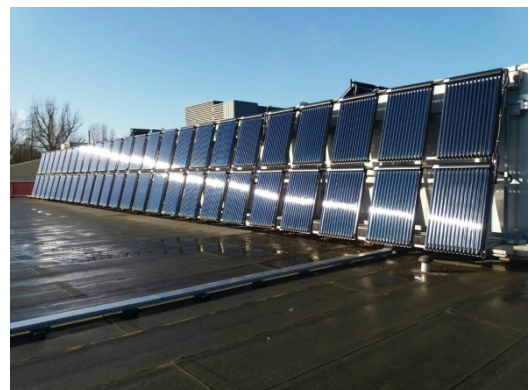
### Terugblik Buitensportaccommodaties

Naast de renovatie van vijf kunstgras voetbalvelden, is er op Zoudenbalch een voetbalveld van gras omgezet naar kunstgras en zijn er twee nieuwe hockeyvelden gerealiseerd, een veld op Sportpark Maarschalkerweerd is terug in gemeentelijk beheer gekomen en op Sportpark Rijnvliet is een derde hockeyveld gerealiseerd. In bovengemelde sportveldrenovaties zijn er vier SBR velden omgebouwd naar een TPE infill constructie, twee velden zijn uitgesteld omdat planontwikkelingen maken dat er sprake is van herstructurering van de sportparken.

Naar aanleiding van de in 2017 voor 2018 goedgekeurde bedragen is gestart met de planvoorbereiding voor uitbreiding van hockeyvelden op sportpark Rijnvliet. Dit door omzetting van bestemming bedrijven naar bestemming sport. Het Stedenbouwkundig plan is hiervoor in uitwerking, de incidentele investeringsimpuls van 1,0 miljoen euro voor (grond) kosten zal door het prijsverschil tussen grondkosten bedrijven en sport niet genoeg zijn. Voor sportpark Vechtzoom heeft er een intensieve planuitwerking plaatsgevonden in verband met de omzetting van een voetbalveld naar twee hockeyvelden, dit heeft recent geresulteerd in bestuurlijke goedkeuring op de herinrichtingsplannen.

Vanuit de (meerjaren) onderhoudsplannen zijn de geprognosticeerde reguliere onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd en is een aanzienlijk deel van gemeentelijk (sport)vastgoed voorzien van PV-systemen. De kleedkamers en krachthok bij atletiekbaan Overvecht zijn gerenoveerd en verduurzaamd door het vervangen van enkele gasgestookte installaties door elektrische oplossingen. Er is ervaring opgedaan met het aanbesteden van een zo circulair mogelijk en energieneutraal kleedgebouw op sportpark Lunetten. Vanuit (aanvullende)

duurzaamheidsplannen zijn PV-systemen geplaatst op sport vastgoed, waarbij gemeente Utrecht participeert in de VvE. Dit betreft Fletiomare Oost. De projecten met Faja Lobi en Odin-Sterrenwijk zijn in voorbereiding.



8 Zonnepanelen op zwembad de Hommel



### Terugblik Binnensportaccommodaties

#### Nieuwbouw

In oktober 2018 is de nieuwe sporthal De Loevenhout opgeleverd. Deze sporthal is niet aangesloten op gas, door de zonnepanelen en warmtepompen heeft dit gebouw een positieve energiebalans: Het gebouw levert

9 Sporthal de Loevenhout

meer energie op dan dat er wordt verbruikt ten aanzien van gebouw gebonden installaties en verlichting en scoort daarmee een energielabel A++++.

Voor de extra gymzaal in Leidsche Rijn Centrum blijkt het lastig om een geschikte kavel te vinden. Er is in 2018 gestart met uitwerking van een mogelijke optie.

### **Onderhoud**

Vanuit het (meerjaren) onderhoudsplannen zijn de geprognosticeerde reguliere onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Voor sportcentrum Galgenwaard heeft dit geresulteerd in het vervangingsonderhoud van installaties en de toplaag van de sportvloeren. Daarnaast zijn de toplagen van de sportvloeren in de gymzalen Goeree, Willibrordusstraat, en sportzaal Albert Schweitzerlaan vervangen. Voor Sporthal Hoograven heeft er groot onderhoud aan de buitengevel plaatsgevonden.

Vanuit (aanvullende) duurzaamheidsplannen in combinatie met onderhoud heeft de beheerstichting van sporthal Zwarte Woud de subsidie aanvraag van de SDE subsidie overgenomen en zelf geïnvesteerd in een PV-systeem. De gymzalen aan de Goeree 6 en Pr. Margrietstraat 18 hebben een nieuw geïsoleerd dak gekregen voordat de PV-systemen geplaatst zijn. In samenwerking met partners (meestal de VvE) zijn PV-systemen op sporthal Schoonegedreef en Fletiomare Oost gerealiseerd. Project Duurstedelaan is in voorbereiding.

### **Terugblik Zwembaden**

Er is gestart met het vervangen van het buitenbadje van zwembad Den Hommel en verbetering van voorzieningen op meerdere baden. Ook is gestart met vervanging van een beweegbare bodem. Vanuit de (meerjaren) onderhoudsplannen zijn de geprognosticeerde reguliere onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.



## Bijlage 3: Financieel overzicht kapitaallasten

In onderstaande overzichten zijn de kapitaallasten die horen bij de investeringen uit hoofdstuk 5 in beeld gebracht.

### Lopende investeringen – Programma Vastgoed

Bedragen zijn in duizenden euro's

	2020	2021	2022	2023
<b><i>Kapitaallasten per portefeuille</i></b>				
Cultuur	397	488	488	488
Erfgoed	546	546	546	2.821
Gemeentelijke huisvesting	541	541	541	541
MFA's	448	1.697	2.055	2.055
Welzijn	158	318	1.018	1.018
Zorg	81	103	111	111
Overig/Overig beleid	344	344	404	404
<b>Subtotaal kapitaallasten</b>	<b>2.515</b>	<b>4.037</b>	<b>5.164</b>	<b>7.439</b>
<b><i>Dekking incl. subsidies</i></b>				
Exploitatie	1.032	1.516	1.516	1.516
Groei van de stad	81	207	207	207
Duurzaamheid onrendabel	97	309	468	468
Duurzaamheid rendabel	129	380	542	542
Onderhoudsgelden	69	121	160	160
Vorige voorjaarsnota's	619	774	854	2.409
Voorjaarsnota 2019	416	646	1.334	1.564
Bijdragen derden	73	84	84	573
<b>Subtotaal dekking</b>	<b>2.515</b>	<b>4.037</b>	<b>5.164</b>	<b>7.439</b>
<b>Resultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Vervangingsinvesteringen – Programma Vastgoed

Bedragen zijn in duizenden euro's

	2020	2021	2022	2023
<b><i>Kapitaallasten per portefeuille</i></b>				
Cultuur	-	211	211	268
Erfgoed	-	89	313	313
Gemeentelijke huisvesting	-	-	-	-
MFA's	126	126	126	623
Welzijn	-	-	-	-
Zorg	-	-	-	-
Overig/Overig beleid	-	-	-	40
<b>Subtotaal kapitaallasten</b>	<b>126</b>	<b>426</b>	<b>650</b>	<b>1.245</b>
<b><i>Dekking incl. subsidies</i></b>				
Exploitatie	-	95	95	120
Groei van de stad	-	-	-	-
Duurzaamheid onrendabel	-	6	6	22
Duurzaamheid rendabel	-	6	6	6
Onderhoudsgelden	-	4	4	4
Vorige voorjaarsnota's	-	65	65	121
Voorjaarsnota 2019	126	250	474	971
<b>Subtotaal dekking</b>	<b>126</b>	<b>426</b>	<b>650</b>	<b>1.245</b>
<b>Resultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Uitbreidingsinvesteringen – Programma Vastgoed

Bedragen zijn in duizenden euro's

	2020	2021	2022	2023
<b><i>Kapitaallasten per portefeuille</i></b>				
Cultuur	-	2.119	2.657	2.657
Erfgoed	-	-	-	-
Gemeentelijke huisvesting	-	-	-	-
MFA's	-	-	-	-
Welzijn	-	-	-	-
Zorg	-	-	-	-
Overig/Overig beleid	-	-	-	-
<b>Subtotaal kapitaallasten</b>	<b>-</b>	<b>2.119</b>	<b>2.657</b>	<b>2.657</b>
<b><i>Dekking incl. subsidies</i></b>				
Exploitatie	-	621	994	994
Groei van de stad	-	194	358	358
Duurzaamheid onrendabel	-	-	-	-
Duurzaamheid rendabel	-	-	-	-
Onderhoudsgelden	-	-	-	-
Vorige voorjaarsnota's	-	1.304	1.304	1.304
Voorjaarsnota 2019	-	-	-	-
<b>Subtotaal dekking</b>	<b>-</b>	<b>2.119</b>	<b>2.657</b>	<b>2.657</b>
<b>Resultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Lopende investeringen – Programma Bereikbaarheid

Bedragen zijn in duizenden euro's

	2020	2021	2022	2023
<b>Kapitaallasten per portefeuille</b>				
Auto	-	-	-	-
Fiets	200	200	200	200
Subtotaal Kapitaallasten	200	200	200	200
<b>Dekking incl. subsidies</b>				
Exploitatie	104	104	104	104
Groei van de stad	-	-	-	-
Duurzaamheid onrendabel	-	-	-	-
Duurzaamheid rendabel	-	-	-	-
Bijdragen derden	96	96	96	96
Subtotaal dekking	200	200	200	200
<b>Resultaat</b>	-	-	-	-

## Lopende investeringen – Programma Sport

Bedragen zijn in duizenden euro's

	2020	2021	2022	2023
<b>Kapitaallasten per portefeuille</b>				
Binnensportaccommodaties (gebouwen en installaties)	92	92	210	210
Buitensportaccommodaties (gebouwen en installaties)	719	719	719	719
Buitensportaccommodaties (velden/sportconstructies)	8	8	8	8
Volkstuinen (gebouwen)	97	97	97	97
Zwembaden (gebouwen en installaties)	-	-	-	-
Subtotaal kapitaallasten	915	915	1.034	1.034
<b>Dekking incl. subsidies</b>				
Kapitaallasten budget	484	484	601	601
Exploitatie	-	-	-	-
Groei van de stad	256	256	256	256
Duurzaamheid onrendabel	1	1	1	1
Duurzaamheid rendabel	2	2	2	2
Onderhoudsgelden	-	-	-	-
Vaste activa reserve	173	173	173	173
Subtotaal dekking	915	915	1.034	1.034
<b>Resultaat</b>	-	-	-	-

## Vervangingsinvesteringen – Programma Sport

Bedragen zijn in duizenden euro's

	2020	2021	2022	2023
<b>Kapitaallasten per portefeuille</b>				
Binnensportaccommodaties (gebouwen en installaties)	8	112	173	318
Buitensportaccommodaties (gebouwen en installaties)	203	494	705	796
Buitensportaccommodaties (velden/sportconstructies)	-	79	204	234
Volkstuinen (gebouwen)	-	33	72	72
Zwembaden (gebouwen en installaties)	8	8	16	16
<b>Subtotaal kapitaallasten</b>	<b>218</b>	<b>725</b>	<b>1.170</b>	<b>1.437</b>
<b>Dekking incl. subsidies</b>				
Kapitaallasten budget	170	568	975	1.219
Exploitatie	44	44	44	44
Groei van de stad	-	-	-	-
Duurzaamheid onrendabel	-	13	17	20
Duurzaamheid rendabel	-	-	33	38
Onderhoudsgelden	-	1	1	1
Vaste activa reserve	4	99	99	114
<b>Subtotaal dekking</b>	<b>218</b>	<b>725</b>	<b>1.170</b>	<b>1.437</b>
<b>Resultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Uitbreidingsinvesteringen – Programma Sport

Bedragen zijn in duizenden euro's

	2020	2021	2022	2023
<b>Kapitaallasten per portefeuille</b>				
Binnensportaccommodaties (gebouwen en installaties)	-	-	31	31
Buitensportaccommodaties (gebouwen en installaties)	41	180	262	400
Buitensportaccommodaties (velden/sportconstructies)	-	101	101	316
Volkstuinen (gebouwen)	-	-	-	-
Zwembaden (gebouwen en installaties)	-	-	-	-
<b>Subtotaal kapitaallasten</b>	<b>41</b>	<b>281</b>	<b>394</b>	<b>748</b>
<b>Dekking incl. subsidies</b>				
Kapitaallasten budget	-	-	-	-
Exploitatie	-	-	-	-
Groei van de stad	41	281	394	748
Duurzaamheid onrendabel	-	-	-	-
Duurzaamheid rendabel	-	-	-	-
Onderhoudsgelden	-	-	-	-
Vaste activa reserve	-	-	-	-
<b>Subtotaal dekking</b>	<b>41</b>	<b>281</b>	<b>394</b>	<b>748</b>
<b>Resultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Bijlage 4: Toelichting wijzigingen wet- en regelgeving

### a) Omgevingswet

De omgevingswet moet de huidige complexe regelgeving over de fysieke leefomgeving vereenvoudigen. Dit betekent in het kort dat er 26 wetten en 120 Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) worden gebundeld worden in één wet en 4 uitvoeringsbesluiten. De wet heeft als doel om het gebruiksgemak te verhogen, een integrale benadering te stimuleren en processen te versnellen.

In één van de vier uitvoeringsbesluiten, het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), worden regels vastgesteld voor activiteiten die gericht zijn op het in stand houden, bouwen en slopen van bouwwerken. De Bbl zal het Bouwbesluit 2012 vervangen. Naast de regels uit het bouwbesluit wordt de Bbl aangevuld met regels uit het Besluit Energieprestatie gebouwen, het Asbestverwijderingsbesluit en Activiteitenbesluit. Ons vastgoed zal moeten voldoen aan de regels die in de Bbl geformuleerd worden. Dit uitvoeringsbesluit en de onderliggende regels zullen daarom veel impact hebben op de investeringsprojecten die wij na 2021 gaan uitvoeren.

In procesmatige zin betekent de inwerkingtreding van de Omgevingswet dat we bij projecten die vergunningsplichtig zijn, een omgevingsvergunning moeten aanvragen. De omgevingsvergunning vervangt de Wabo-vergunning en wordt daarbij aangevuld met vergunningen uit de domeinen water, ontgrondingen, rijkswaterstaatwerken, het spoor, de luchtvaart, archeologie en monumenten. De omgevingsvergunning heeft als voordeel dat we bij projecten kunnen volstaan met één aanvraag bij één loket. We hebben als aanvrager straks meer regie op de aanvraag waarbij we geholpen worden door een gemeentelijk omgevingsplan waarin ruimte is voor dialoog tussen de aanvrager en het bevoegd gezag om te komen tot een breed gedragen ontwikkeling.

### b) Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (WKB)

Deze wet beoogt betere bescherming van de opdrachtgever bij bouwprojecten door het aanscherpen van de aansprakelijkheid van de aannemer voor gebreken. De aannemer zal de opdrachtgever moeten informeren over de wijze waarop hij verzekerd is tegen de gevolgen van faillissement en tegen kwaliteitsgebreken. Daarnaast moet aannemer ook meer rekening gaan houden met de technische wensen van de opdrachtgever.

Een belangrijk onderwerp binnen de wet is dat de gemeentelijke toets op het Bouwbesluit ten behoeve van de Wabo- of Omgevingsvergunning komt te vervallen zodat deze rol bij een private 'kwaliteitsborger' belegd kan worden. Op dit punt vindt er momenteel een politieke discussie plaats tussen het Rijk en de

gemeenten over de uitvoerbaarheid van de wet waardoor de Eerste Kamer heeft afgezien van een stemming. De verwachting is dat het debat in 2019 wordt voortgezet in de Tweede kamer. Mocht deze wet in werking treden dan heeft dat gevolgen voor de investeringsprojecten omdat er extra kosten gemaakt moeten worden voor het inhuren van een kwaliteitsborger.

### **c) BENG-Eisen**

De Europese richtlijn EPBD stelt dat overheidsgebouwen een voorbeeldfunctie hebben. Daarom moeten nieuwe overheidsgebouwen bij de aanvraag van de Wabo- of Omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2019 aan de eisen van een Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG) voldoen. De BENG-eisen zullen voor ook alle overige nieuwbouw vanaf 1 januari 2020 gaan gelden. De verwachting is dat de BENG-eisen in een later stadium worden opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Speciaal voor overheidsgebouwen is een BENG-berekeningswijze ontwikkeld voor het overgangsjaar 2019 die ondersteuning biedt bij het aanvragen van omgevingsvergunningen. Dit is verplicht voor overheidsgebouwen die een gebruiksfunctie hebben als kantoorgebouw (groter dan 100 m<sup>2</sup>), cellengebouw en bijeenkomstgebouwen. Overheidsgebouwen die buiten deze gebruiksfuncties vallen zijn EPC-plichtig.

Bij de nieuwbouwinvesteringen binnen deze nota moeten we dus voldoen aan de gestelde BENG-eisen voor overheidsgebouwen. Wij leggen onze ambitie echter hoger en gaan voor een energieneutrale status bij nieuwbouwprojecten. We hebben hiermee rekening gehouden bij het berekenen van de investering door middel van kengetallen.

### **d) Informatieplicht energiebesparing (Wet milieubeheer)**

Het Activiteitenbesluit milieubeheer verplicht bedrijven en instellingen om energie te besparen. In 2019 verandert deze regelgeving. Uiterlijk 1 juli 2019 moet alle bedrijven en instellingen die meer dan 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m<sup>3</sup> aardgas(equivalent) per jaar verbruiken rapporteren over de genomen energiebesparende maatregelen. Na de eerste rapportage moet er elke vier jaar een nieuwe rapportage over de genomen energiebesparende maatregelen ingediend worden. Deze rapportage moet worden ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

Dit betekent dat we het komende half jaar moeten werken aan een overzicht van genomen maatregelen energiebesparende maatregelen die we in het verleden hebben uitgevoerd. Daarnaast betekent dit dat we de energiebesparende maatregelen die we nemen bij de investeringsprojecten goed moeten vastleggen zodat we deze kunnen meenemen in de rapportage die in we 2023 moeten indienen.

### **e) De bouwopgave in Nederland en in Utrecht**

Verschillende ontwikkelingen in Nederland zorgen er voor dat de bouwopgave in Nederland enorm groot is. De geprognostiseerde groei van de bevolking naar 18 miljoen inwoners in 2030 leidt er toe dat er

ongeveer 900.000 huishoudens bij moeten komen. Nederland heeft naast een sterke bevolkingsgroei de komende jaren ook te maken met een complexe transitie op het gebied van duurzaamheid. Zowel nieuwe als bestaande gebouwen zullen daarbij moeten gaan voldoen aan steeds strengere regels voor bijvoorbeeld het energieverbruik, de CO<sub>2</sub>-uitstoot en verminderen van aardgasaansluitingen.

Ook in Utrecht is er sprake van een sterke bevolkingsgroei. Het opvangen van deze bevolkingsgroei is een van de grote opgaven van de stad. Dit gaat gepaard met de ontwikkelingen van duizenden nieuwe woningen. Meer woningen en meer inwoners betekenen ook dat er een grotere vraag naar maatschappelijke voorzieningen zal ontstaan. We verwachten daarom dat we de komende jaren uitbreidingsinvesteringen zullen doen in gebiedsontwikkelingen zoals de Merwedekanaalzone, Leidsche Rijn Centrum en de Cartesiusdriehoek.

Het aandeel bouwbedrijven dat personeelstekort ervaart is flink gestegen. Ongeveer 18% van de bedrijven geeft aan personeelstekort te ervaren. De verwachting is dat het aantal vacatures in de sector in 2019 met 5% zal stijgen naar 48.000 vacatures.

De vraag naar bouwmaterialen is zeer groot. De levertijden van bouwmaterialen zoals heipalen en prefab betonvloeren zijn momenteel ongeveer 20 weken. De lange levertijden zorgen voor vertragingen bij bouwprojecten.