

Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed

Publieke binnenruimte in een dynamische stad



Vastgoed Organisatie Utrecht – 12 april 2021



Inhoud

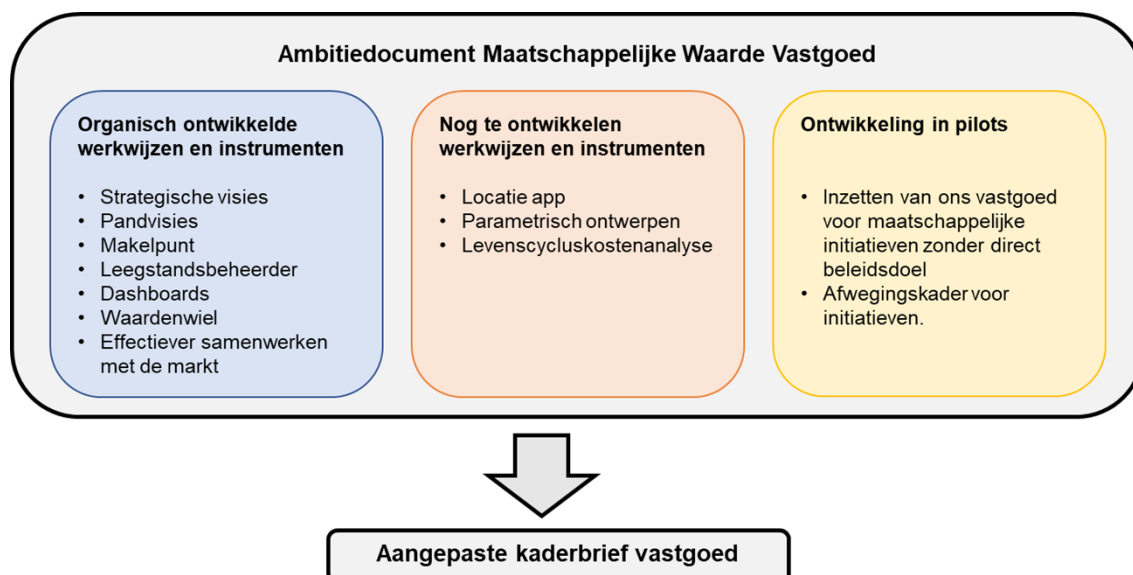
1. Inleiding	3
2. Ontwikkelingen in de stad	5
2.1 Ontwikkelingen	5
2.2 Consequenties voor ons vastgoed	6
3. Maatschappelijke waarde via een functionele benadering	8
3.1 Aansluiten op overkoepelende ontwikkelingen	10
3.2 Instrumenten die we gaan inzetten	13
4. Maatschappelijke meerwaarde via een technische benadering	17
4.1 Maatschappelijke meerwaarde, duurzame ontwikkeling & techniek van het vastgoed	17
4.2 Maatschappelijke meerwaarde realiseren via technische vastgoedprocessen	18
4.3 Wat doen we binnen de bestaande kaders?	18
4.4 Een integrale benadering faciliteren via het waardenwiel	21
4.5 Instrumenten die we gaan inzetten	22
BIJLAGE 1: Nadere toelichting Waardenwiel	25
BIJLAGE 2: Infographic (concept niet definitief)	28

1. Inleiding

Het gemeentelijk, maatschappelijk vastgoed is onroerend goed met meerwaarde voor de samenleving. Het creëert mogelijkheden om de ambities en doelstellingen op het terrein van welzijn, zorg, sport, onderwijs, cultuur, maatschappelijke opvang en/of zorg, duurzaamheid en circulaire economie te vervullen. Het effectief en efficiënt organiseren van het eigendom, de verhuur en het beheer is de taak van de gemeentelijke vastgoedorganisatie (VGU). Het vastgoed wordt optimaal ingezet bij het ondersteunen van de beleidsdoelstellingen.

Ambitiedocument

Dit ambitiedocument is een tussenstap om te komen tot een nieuw vastgoedkader. Op basis van het coalitieakkoord en het koersdocument hebben we als vastgoedorganisatie al een aantal stappen gezet om meer maatschappelijke waarde te creëren met ons gemeentelijk vastgoed. Zo waren we één van de eerste gemeentes die huurkortingen voor onze huurders in tijden van Corona hebben georganiseerd. We hebben als eerste gemeente onze leegstandsbeheerder aanbesteed met een maatschappelijke opdracht en we lopen voorop in Nederland met onze versnellingsopgave energieneutraal kernvastgoed, wat als voorbeeld heeft gediend voor de nationale routekaart duurzaam vastgoed. De tijd staat niet stil, met dit ambitiedocument hebben we recente ontwikkelingen meegenomen en inzicht gegeven hoe we als vastgoedorganisatie aankijken naar het creëren van maatschappelijke waarde. Deze visie willen we eerst vastleggen, om op basis hiervan tot een nieuw vastgoedkader te komen. We omschrijven in dit ambitiedocument hoe we maatschappelijke waarde willen creëren en welke instrumenten we daarvoor inzetten. Een aantal van deze instrumenten hebben we de afgelopen 2 jaar organisch ontwikkeld, een aantal instrumenten moeten we nog ontwikkelen. Daarnaast willen we een aantal pilots draaien om ervaring op te doen zodat we onder andere de financiële, juridische en maatschappelijke consequenties van onze ambities inzichtelijk krijgen voordat we deze vertalen naar de vastgoedkaders. In onderstaand overzicht is schematisch weergegeven hoe de verschillende instrumenten samenkomen in dit ambitiedocument.



Leeswijzer

In dit document schetsen wij onze ambities op het creëren van maatschappelijke waarde vanuit het gemeentelijk vastgoed. In hoofdstuk 2 schetsen we de maatschappelijke ontwikkelingen en wat dit betekent voor ons vastgoed. Voor het creëren van maatschappelijke waarde met vastgoed worden een

aantal instrumenten voorgesteld. Dat doen we langs twee lijnen. We kijken in hoofdstuk 3 naar de wijze waarop we weloverwogen invulling geven aan het pand door verhuur aan personen of organisaties, dit noemen we de functionele lijn. Ook worden de functionele instrumenten toegelicht. Daarnaast kijken we in hoofdstuk 4 naar de technische aanpassingen die we kunnen doen aan een pand om meerwaarde te creëren, dit is gericht op de Utrechtse opgaven voor gezonde verstedelijking. Het hoofdstuk introduceert een aantal nieuwe instrumenten die ingezet kunnen worden ter ondersteuning van een meer integrale technische benadering.

Sturen op maatschappelijke waarde via een functionele benadering.

Hiermee bedoelen we voldoende en optimaal gespreid aanbod van ruimte waarin maatschappelijke voorzieningen gehuisvest kunnen worden. De meerwaarde wordt gecreëerd door ruimte c.q. huisvesting te bieden aan organisaties en instellingen die maatschappelijke waarde creëren voor de stad. Dit betekent niet enkel het huisvesten van beleidsvelden, maar ook ruimte bieden aan andere maatschappelijke initiatieven uit de stad.

Sturen op maatschappelijke waarde via de technische benadering.

Gemeentelijke voorzieningen spelen een belangrijke verbindende rol als het gaat om gezonde verstedelijking. Via gemeentelijk vastgoed wordt bijgedragen aan een hoogwaardig, betaalbaar en toegankelijk aanbod van maatschappelijke voorzieningen in de stad. De ambitie is om met ons vastgoed het goede voorbeeld te geven op het gebied van gezonde verstedelijking. Dit wordt gerealiseerd door via de techniek van het vastgoed een bijdrage te leveren aan maatschappelijke transitie op het gebied van bijvoorbeeld energie, circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezondheid en sociale inclusie.

De kaderbrief

Na vaststelling van dit ambitiesdocument op maatschappelijke waarde bij het instrument vastgoed, herijken wij de Kaderbrief Vastgoed 2017 en actualiseren wij de 10 kaders voor het vastgoedbeleid. De nieuwe Kaderbrief Vastgoed wordt een vertaling van hetgeen beschreven in dit ambitiesdocument.

2. Ontwikkelingen in de stad

Als vastgoedorganisatie zien we diverse ontwikkelingen, zowel intern als extern die van invloed zijn op de wijze waarop we met ons vastgoed om willen gaan. Intern komen deze ontwikkelingen onder andere terug in een aantal richtinggevende beleidsdocumenten, waarin maatschappelijk vastgoed een belangrijk onderdeel is.

De belangrijkste kaders waar we op aan sluiten met dit ambitiedocument zijn de Ruimtelijke Strategie 2040 (RSU 2040) en het Koersdocument leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen. In dit hoofdstuk worden kort de belangrijkste externe en interne ontwikkelingen omschreven. Dit is de context waarin we werken en waar we op willen inspelen.

2.1 Ontwikkelingen

De rol die we als overheidsorganisatie vervullen verandert doorlopend door de tijd heen. Naast het faciliteren van publieke diensten en producten is de nadruk meer komen te liggen op samenwerken, verbinden en faciliteren in het realiseren van maatschappelijke impact. Ontwikkelingen die we op dit moment signaleren zijn:

Stedelijke verdichting

De stad groeit de komende jaren fors, het wordt drukker, technologische ontwikkelingen gaan in vogelvlucht en de ruimtebehoefte verandert. Kortom de dynamiek in de stad wordt groter en complexer. Ook de vraag naar ruimte voor maatschappelijke initiatieven groeit. De druk op het gebruik van ruimte neemt toe door de toename van het aantal inwoners en de beperkte mogelijkheden tot uitbreiding van locaties in de stad.

Dit vraagt om een slimme afwegingen bij het benutten van publieke ruimte. Denk aan initiatieven met duurzame en ruimtebesparende plannen voor gebruik van vastgoed, bijvoorbeeld op daken van gemeentelijk vastgoed, in sportaccommodaties en bij schoolpleinen. Maar ook meer gedeeld gebruik van de beschikbare ruimte en faciliteiten in een pand, daarmee worden de kosten per gebruiker lager. Ook kan het zorgen voor levendigheid en brengt het mensen in contact met voorzieningen die ze nog niet kenden.

Clustering van functies kan een beeldbepalend gebouw opleveren, met duidelijke herkenbaarheid van dé plek voor voorzieningen in de directe omgeving en de wijk. Bij het fysiek clusteren van verschillende functies is het belangrijk om oog te houden voor de afzonderlijke herkenbaarheid van de functie en voor de individuele en gezamenlijke behoefte. Dit vereist efficiënt vastgoedbeheer en sensitiviteit bij het beheren van de klantrelaties.

Gezond stedelijk leven

Utrecht wil een stad zijn waarin gezondheid en leefbaarheid voorop staan. Gezond Stedelijk Leven staat daarbij centraal. Gezond is daarbij een breed begrip dat gericht is op thema's zoals bewegen, welbevinden, duurzaamheid en perspectief op woonruimte, werkgelegenheid en ontspanning. Gezond Stedelijk Leven komt in veel facetten terug in relatie tot het gemeentelijke vastgoed. Denk aan circulariteit, invloed op het milieu, gezondheid (comfort, welzijn, productiviteit), toegankelijkheid, energiemaatregelen, natuur inclusief bouwen etc.

Dit vraagt van ons om slimme afwegingen te maken tussen thema's en de financiële gevolgen die hierbij horen voor de korte en lange termijn.

Participatie en initiatief

Burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties willen steeds meer invloed en betrokkenheid. Dit komt tot uiting via actief burgerschap & sociaal ondernemerschap. We zien een stevige opkomst van zowel actief burgerschap als sociaal ondernemerschap waarbij inwoners en organisaties voorstellen doen en eigenaarschap nemen over thema's die maatschappelijke meerwaarde opleveren.

Dit vraagt van ons goed zicht op de wensen van bewoners en organisaties, nauwe betrokkenheid met de stad en slim en efficiënt inspelen op mogelijkheden voor initiatieven, participatie en verzelfstandiging via het gemeentelijke vastgoed.

Verblijven en ontmoeten

Steeds vaker gaan mensen niet puur naar een gebouw om er te winkelen of actief iets te doen, maar wil men simpelweg ergens verblijven en ontspannen. Mensen ontmoeten. Genieten van de omgeving.

Dit vraagt van ons als vastgoedorganisatie aandacht voor de sfeer en beleving en vooral kwaliteit van een pand maar ook om aandacht voor de toegankelijkheid van ons vastgoed.

2.2 Consequenties voor ons vastgoed

Op basis van bovenstaande ontwikkelingen, kunnen we concluderen dat we als vastgoedorganisatie snel, flexibel en slim met ons beschikbare vastgoed moeten omgaan. We onderscheiden de volgende vier uitdagingen die als basis dienen voor de instrumenten die we ten behoeve van maatschappelijke waarde inzetten. In hoofdstuk 3 en 4 worden de instrumenten verder toegelicht.

Stedelijke verdichting

Om tegemoet te komen aan de grote vraag naar ruimte in een verdichtende stad is een slimme afweging en invulling van publieke ruimte gewenst, met als doel naast ruimte voor beleid ook locaties voor andere maatschappelijke invulling beschikbaar te stellen.

Dit doen we door:

- Zicht te hebben op de stand van zaken van het vastgoed op de korte en lange termijn en ook op de eventuele leegstand (van gehele panden dan wel van een deel van een pand of een deel van de uren).
- Zicht te hebben op de vraag naar ruimte en laatste ontwikkelingen in dit kader in de stad.
- Deelgebruik te stimuleren dat leidt tot betere benutting van de panden en samenwerking van partijen.
- Het goed en weloverwogen samenbrengen van vraag en aanbod en de juiste afweging bij invulling als nieuwe focus voor de Vastgoedorganisatie.

Gezond stedelijk leven

Om gezond stedelijk leven te bevorderen zijn er veel verschillende maatregelen die ingezet kunnen worden. Om te komen tot optimale effectieve keuzes willen we een integrale benadering hanteren bij het vaststellen van ambities op het gebied van circulariteit, energie, natuur-inclusiviteit, gezondheid en sociaaleconomische aspecten als wij gaan investeren in een gebouw.

Dit doen we door:

- Een nieuw model te introduceren waarbij bovengenoemde waarden worden geanalyseerd. Aan de hand van de analyse kan een afgewogen keuze worden gemaakt welke ambities het beste passen bij het gebouw, de financiële kaders en het beoogd gebruik. We kunnen niet altijd alle ambities in een project realiseren, maar met deze integrale benadering komen we

tot een optimale keuze welke maatregelen de meeste impact hebben bij een investeringsproject.

Participatie en initiatief

Er wordt meer snelheid, flexibiliteit en aanpassingsvermogen gevraagd van ons als organisatie passend bij de jonge dynamiek van huidige startups/ initiatieven. Een maatschappelijk initiatief slaagt bij een aanpak van snel schakelen en proactief inspelen op trends en ontwikkelingen.

Dit doen we door:

- Onze klant centraal te stellen bij de ontwikkelingen in het vastgoed. Dit kunnen veranderende behoeftes zijn bij zowel de beleidsvelden als onze directe huurders. We gaan hierbij oplossingsgericht te werk, bijvoorbeeld door de huurmaatregelen in de coronacrisis en de ventilatiemaatregelen die ervoor zorgen dat ons vastgoed veilig kan worden gebruikt.
- Door onze informatie slim aan elkaar te koppelen en dashboards te genereren waar het aanbod van ons vastgoed helder inzichtelijk is gemaakt. Hiermee kunnen we de vraag en het aanbod steeds beter op elkaar afstemmen.

Verblijven en ontmoeten

Men wil steeds meer openbaar toegankelijke locaties waar men elkaar kan ontmoeten en verblijven. De beleving van vastgoed speelt een grote rol.

Dit doen we door:

- De basiskwaliteit van het onderhoudsniveau van ons vastgoed op orde te houden.
- Het optimaal benutten van de (historische) waarde van het vastgoed waardoor we de kwaliteit van het vastgoed verbeteren. Dat betekent soms in oorspronkelijke staat terugbrengen en soms in moderne variant. Dit draagt bij aan de totale beleving van het pand.
- Het realiseren van plekken waar ruimte is voor ontmoeting, waarbij we de Utrechtse toegankelijkheid standaard hanteren.

3. Maatschappelijke waarde via een functionele benadering

Gezonde balans binnen ons vastgoed

Via het vastgoed sturen we op het optimaal ondersteunen en faciliteren van maatschappelijke initiatieven. We bieden ruimte aan initiatieven waar dat haalbaar is en hanteren daarbij de juiste afwegingen. We richten ons op minimale leegstand en maximaal maatschappelijk rendement. We hebben echter ook een verantwoordelijkheid te nemen als het gaat om de bedrijfseconomische prestaties en de optimale inzet van publieke middelen.

“We sturen op het zo optimaal mogelijk ondersteunen en faciliteren van maatschappelijke initiatieven.”

Soms moeten we vastgoed onttrekken aan gebruik en beschikbaar stellen omdat we een wettelijke plicht hebben. Denk aan nood (o.a. brand), crisissituaties (o.a. corona/noodopvang) of groei van leerlingenaantallen in de stad (tijdelijke huisvesting). Ook hebben we vastgoed in bezit dat niet direct gericht is op initiatieven. Denk aan fietsenstallingen en garages (al kan je ook daar creatieve concepten bedenken). Het is dus van belang te sturen op de juiste balans.

Maatschappelijke waarde creëren via de functionele benadering richt zich voornamelijk op de invulling van het gebouw. Welke partijen en initiatieven maken gebruik van ons vastgoed en leveren daarmee maatschappelijk waarde voor de stad. We hebben een nauwe relatie met de gemeentelijke beleidsvelden. Vanuit de beleidsvelden wordt aangegeven welke ontwikkelingen er in de stad spelen en welke huisvestingsbehoefte daarbij hoort. Het gaat hierbij om spreiding van voorzieningen door de stad en om de specificaties van de gebouwen. Wanneer een beleidsveld een gebouw niet meer nodig heeft bekijken we als vastgoedorganisatie samen met alle beleidsvelden hoe we het gebouw in kunnen zetten voor maatschappelijke activiteiten, ontmoeting, beleving, onderwijs, sport, zorg, cultuur, spel en beweging.

Stappenplan

Bij het sturen op maatschappelijke meerwaarde vanuit de functionele lijn volgen we de volgende stappen:

1. We bieden ruimte aan organisaties vanuit een huisvestingsvraag van een beleidsveld.
2. Bij tijdelijke leegstand bieden we ruimte via activistisch leegstandsbeheer. Partijen krijgen dan de kans om ons vastgoed tijdelijk te benutten via een tijdelijk huurcontract of, als dit geen optie is, door bruikleen via leegstandsbeheer.
3. Of vastgoed wordt niet meer benut voor het beleidsdoel en komt in transitie. Er wordt een integrale afweging gemaakt voor de toekomst van het pand, waarbij we inzetten op het creëren van zoveel mogelijk maatschappelijke waarde, tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.
4. Verkoop van vastgoed als laatste stap. Tot slot wordt in uitzonderlijke gevallen, op basis van analyses naar vraag, kosten en baten, een pand met redenen omkleed afgestoten.

In dit hoofdstuk zullen we deze vier stappen verder toelichten en aangeven welke kansen wij zien om in deze situaties aan te sluiten bij de ontwikkelingen die we zien in de stad.

Ad 1 Vastgoed met beleidsinvulling

In de basis bepaalt een beleidsveld of er ruimte geboden dient te worden aan een bepaalde organisatie met maatschappelijke waarde. In de meeste situaties is hierbij sprake van een subsidierelatie. In samenwerking met de beleidsvelden werken we vanuit vastgoed aan langjarige strategische huisvestingsplannen zodat we een goede afstemming houden tussen de vraag naar en het aanbod van vastgoed.

Ad 2 Activistisch leegstandsbeheer

Als een pand niet ingezet wordt t.b.v. een beleidsveld en tijdelijk beschikbaar is voor andere invulling gaan we uit van activistisch leegstandbeheer. Oftewel, we zetten het pand actief in om maatschappelijke waarde te creëren in de tijdelijkheid. Het kan daarbij gaan om een deel van een pand of een geheel pand. Hierbij gaan we meer activistisch te werk dan voorheen. Dit betekent dat we meer sturen op maatschappelijke invulling in de tijdelijkheid en we ons leegstaande vastgoed actief inzetten om nieuwe initiatieven een kans te geven.

Vanuit deze gedachte stellen we onze panden in principe niet langer dan 24 maanden ter beschikking aan een initiatief in tijdelijk beheer. Het kan zijn dat dit verlengd wordt om bijzondere redenen, zodat er geen leegstand ontstaat. De keuze welk initiatief gebruik kan maken van het betreffende object wordt gemaakt aan de hand van een afwegingskader dat we hieronder nader omschrijven. Daarna mag een volgend initiatief tot ontwikkeling komen. Hiermee geven we initiatieven een kans op tot wasdom te komen, maar is er met de 24 maanden ook een duidelijk kader wanneer een initiatief op eigen benen moet staan, onderdeel wordt van een beleidsveld of geen toekomstperspectief heeft.

Afhankelijk van de huurperiode wordt er of actief gezocht naar een huurder of wordt de leegstandbeheerder ingezet met het doel het pand op tijdelijke basis veilig te stellen en maatschappelijke waarde te creëren:

- Bij verhuurmogelijkheid van > 0,5jr, wordt er actief gezocht naar een tijdelijke huurder, vaak in samenwerking met het Makelpunt. Marktconforme huur op basis van duur van het gebruik, de bestemming en gebruikswaarde van het pand (de huur kan daarbij onder de kostprijs liggen).
- Bij verhuurmogelijkheid van 0,5jr of minder, dan geen verhuur maar inzet leegstandbeheer met maatschappelijke/culturele/creatieve initiatieven.
- Uitzonderingen hierbij kunnen zijn een strategisch aankoop vooruitlopend op een toekomstige gebiedsontwikkeling, sloop, verkoop of bestemmingsplanwijziging waarbij gestreefd wordt naar kostenreductie en opbrengst maximalisatie en bijvoorbeeld benzine verkooppunten die wij beheren omdat zij gezien hun ligging strategisch zijn (hiervoor geldt geen tijdelijk beheer). Dit vastgoed staat vaak gekenmerkt als leegstand.

Afwegingskader bij tijdelijke verhuur

Initiatieven schrijven zich in bij het Makelpunt. Aan de hand van het afwegingskader voor initiatieven wordt met een klein matchteam (denk aan adviseur VGU, adviseur Makelpunt, wijkadviseur en medewerker MO) gekeken naar optimale maatschappelijke invulling voor een korte termijn. Punten waarop het initiatief beoordeeld wordt zijn o.a.: Past het binnen het bestemmingsplan, ondersteunt het de visie van de gemeente. Is het initiatief robuust (is de businesscase haalbaar, wat is het rendement, wat kost het om het te plaatsen, wat levert het maatschappelijk op), passend bij de doelstellingen in de wijk, passend bij de beoogde doelgroep voor het pand, wat is het effect met het oog op social return, duurzaamheid, hoe snel is het te realiseren.

Ad 3 Vastgoed in transitie

Als de huidige functionele maatschappelijke waarde van een gebouw komt te vervallen omdat bekend is dat de (beleids-)functie wijzigt of vervalt wordt verkend hoe de locatie opnieuw ingevuld kan worden (binnen of buiten het gemeentelijk eigendom). Met de ontwikkeling van strategische visies ontstaat er beter inzicht in de toekomstige ontwikkelingen bij beleidsvelden. Hierdoor kunnen we inspelen op ontwikkelingen voordat er leegstand plaatsvindt. In deze situatie is vastgoed 'in transitie'.

Wanneer er geen beleidsveld is dat het gebouw kan gebruiken wordt een integrale afweging gemaakt hoe we op de lange termijn maximale maatschappelijke meerwaarde kunnen creëren met dit pand. Hierin hoort ook de afweging of we dit het beste als gemeente zelf kunnen doen, of dat we het in zeer uitzonderlijke gevallen (met voorwaarden) kunnen verkopen. Daarbij maken we een zorgvuldige afweging tussen maatschappelijke baten en kosten. Een volledige analyse waarbij het gebouw, de financiële situatie en de behoefte van de wijk of stad meegewogen worden zijn hierbij essentieel.

Om tot een passende maatschappelijke invulling te komen van het gebouw moet er een weging plaatsvinden van de diverse initiatieven. We sluiten hierbij aan op de methodiek die gemeente breed wordt ingezet, namelijk de driehoek publieke waarde. Dit model gaat uit van drie kernwaarden:

- Legitimiteit, dit gaat over de onderbouwing van het verschil dat een initiatief maakt.
- Betrokkenheid, dit gaat in op het eigenaarschap van het initiatief.
- Rendement, dit gaat in op de kosten en baten die bij een initiatief horen.

Het vertalen van deze methodiek naar vastgoed is nog in ontwikkeling. We willen ervaring opdoen met deze methodiek om te komen tot een transparant afwegingskader dat past bij vastgoed, gebaseerd op de driehoek publieke waarde.

Ad 4 verkoop

In uitzonderlijke gevallen kunnen we de afweging maken om een pand (met kwalitatieve voorwaarden) te verkopen. Het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is publiek bezit en heeft daarmee meerwaarde voor de stad. Pas als er redelijkerwijze en kosteneffectief geen gebruikswaarde meer kan worden gevonden voor een pand komt het afstoten van een pand in beeld. Afstoten van een pand kan ook in beeld komen als hiermee op de lange termijn maximale maatschappelijke meerwaarde gecreëerd kan worden.

Een aantal panden leveren een positief saldo aan de begroting. Om dit positieve saldo structureel uit de begroting te halen zal een aanzienlijke verkoopwaarde behaald moeten worden. Verkoop is pas interessant als deze verkoopwaarde daadwerkelijk gehaald wordt.

3.1 Aansluiten op overkoepelende ontwikkelingen

Onafhankelijk van de fase waarin een pand zich bevindt (met beleidsinvulling, leegstand of in transitie) zijn er een aantal overkoepelende ontwikkelingen waar we op willen inzetten met ons vastgoed die aansluiten bij de ontwikkelingen in de stad zoals omschreven in hoofdstuk 2. Het gaat hierbij om locaties in zelfbeheer, dubbelgebruik van vastgoed en de waarde van erfgoed.

Locaties in zelfbeheer

De snelle dynamiek die te zien is bij initiatieven vertaalt zich ook in toenemende mate in de wens om meer zeggenschap en eigenaarschap. Een zelfbeheerorganisatie heeft vaak ideeën voor beheer en exploitatie die maatschappelijke waarde kan opleveren voor de wijk en stad via bewonersinitiatieven, verenigingen en maatschappelijke organisaties.



Via zelfbeheer kunnen de schaarse middelen zo efficiënt en effectief mogelijk ingezet worden en gestreefd worden naar goede bezetting van en tevredenheid over het gebruik van het maatschappelijk vastgoed. Wij ondersteunen daarom initiatieven voor zelfbeheer en verzelfstandiging die een belangrijke bijdragen leveren aan de doelen van de stad: leren, werken, bewegen en sporten, cultuur beleven, ontmoeten en verbinden, sociale cohesie en een gezonde leefstijl. We vullen dit vanuit vastgoed aan met wegingsfactoren die per pand verschillen. Denk aan punten als verkeer aantrekkende werking/ toegankelijkheid/ duurzaamheid/ samenwerking met zittende andere partijen etc.

Dubbelgebruik

Vanuit de Vastgoed Organisatie sturen we, zoals ook in het Koersdocument Leefbare stad staat omschreven, op ruimte voor de buurt/wijk/stad, meervoudig gebruik van accommodaties in plaats van exclusief gebruik, synergie tussen voorzieningen op locatie en stimulering van zelfbeheer. Bij eventuele (onder)benutting van het gemeentelijke vastgoed op bepaalde tijden of plekken in het pand wordt aangestuurd op dubbel of meervoudig gebruik van het vastgoed. Zo gaan we in gesprek met huurders die ook maatschappelijke partners en/of subsidieontvangers zijn over benutting/meervoudig ruimtegebruik (al dan niet in een zelfbeheersituatie) binnen de kaders van het huurrecht (exclusiviteit van het gebruik) om hun onbenutte tijden in te zetten voor maatschappelijke invulling. We kijken daarbij naar:

- Welke behoefte bestaat er in de stad/wijk/buurt?
- Op welke vlakken kan een initiatief aanvullend van waarde zijn of meer maatschappelijke impact creëren voor de bestaande organisatie (waar versterken ze elkaar)?
- Hoe en op welke schaal zijn gebouwen beschikbaar te stellen aan (maatschappelijke) initiatieven voor tijden dat het gebouw nu niet in gebruik is?
- Welke afspraken zijn hiervoor nodig tussen partijen?

Omgevingswaarde

Het huidige vastgoedkader bepaalt dat vastgoed zonder beleidsinvulling wordt afgestoten, met als gevolg dat gebouwen waar de gemeenschap gebruik van kon maken, worden gesloten. Leegstand is voor wijken een slechte zaak; het gebouw en de omgeving verloedert en er ontstaat een onveilige situatie. Tegelijkertijd zijn er steeds meer ondernemende burgers die initiatieven willen starten voor de wijk, en daarvoor een gebouw nodig hebben. Het gemeentelijke vastgoed in de wijk dat geen beleidsinvulling meer kent en leeg staat kan juist dan van meerwaarde zijn voor de buurt of wijk. Met het activistisch leegstandsbeheer kan meer gestuurd worden op actieve match van leegstaande gebouwen met die maatschappelijke initiatieven vanuit buurt of wijk, zoals een creatieve verzamelplek voor buurtbewoners en zzp-ers. Dit kan door initiatieven uit de buurt/wijk een gelijk speelveld te bieden en een eerlijke kans te geven door proactief en direct te matchen. Met het invulling geven aan leegstand door lokale initiatieven wordt eveneens de uitstraling naar de buurt of wijk verbeterd. In een pilot willen wij dit in de praktijk uitwerken. We werken daarbij als vastgoed organisatie samen met de wijkadviseurs en leegstandbeheerder om zo snel en efficiënt invulling te geven aan leegstaand vastgoed met zoveel mogelijk maatschappelijke waarde voor de wijk. Met deze pilot doen we ervaring op met de financiële en juridische consequenties van deze ambitie. We krijgen inzicht wat de financiële consequenties zijn van het huisvesten van maatschappelijke initiatieven zonder beleidsdoel in relatie

tot de methodiek van kostprijsdekkende huur. Daarnaast onderzoeken we in deze pilot welke juridische randvoorwaarden van toepassing zijn bij het huisvesten van maatschappelijke initiatieven.

Erfgoed en cultuurhistorische waarde

Wij hebben als gemeente voornamelijk maatschappelijk vastgoed in bezit vanwege de activiteiten die er plaatsvinden of vanwege toekomstige ontwikkelingen op die plek. Een uitzondering daarop is erfgoed. Dit heeft de gemeente in eigendom vanwege de cultuurhistorische waarde van het vastgoed zelf. Het gaat om gebouwen en terreinen die de stad van oudsher in eigendom heeft, of eigendom dat is verworven voor eigen gebruik (het stadhuis), vanwege het belang voor de stedelijke samenleving (Amelisweerd) of vanwege het belang van die objecten op zichzelf (torens en forten).



Het behoud van dit bezit is van grote betekenis voor de stad. Erfgoed is wezenlijk voor de identiteit van de stad. Zorg voor het cultureel erfgoed betreft meer dan behoud en bescherming.

Erfgoed leent zich in principe goed om concepten neer te zetten met veel maatschappelijke impact en draagt direct bij aan de beleving van het vastgoed. Denk aan het optimaal benutten van de historische waarde van de Utrechtse werfkelders waar Utrecht bij uitstek om bekend staat. De maatschappelijke waarde van vastgoed met een erfgoedstatus is aanzienlijk mits dit goed wordt inzet. De vraag is: hoe wordt Erfgoed vertaald naar een positieve waarde op je balans? 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 nulmeting en daaropvolgende strategische visie voor de portefeuille Erfgoed biedt mooie handvaten voor de juiste invulling en ontwikkeling van het erfgoed. De nulmeting verschaft inzicht, overzicht; de basis op orde. Vervolgens wordt in de strategische visie gekeken hoe dit vastgoed op de korte, middellange en lange termijn wordt onderhouden en ingezet.

3.2 Instrumenten die we gaan inzetten

Om de maatschappelijke waarde van ons vastgoed optimaal in te zetten hebben we diverse instrumenten tot onze beschikking. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste instrumenten toegelicht.

Strategische visie

De strategische visie biedt inzicht en overzicht voor nu en de komende jaren. Via meerjaren programmering en investeringsplanning wordt jaarlijks per portefeuille inzicht verschaft in hoe we ervoor staan met ons vastgoed, wat er de komende jaren te verwachten is, wat dit gaat kosten, wat gedekt is en waar nog financiële middelen nodig zijn.

De programmering en investeringsprogramma wordt jaarlijks getoetst aan de ontwikkelingen in de stad. Maatschappelijke veranderingen kunnen daarmee adequater vertaald worden naar vastgoed consequenties (denk aan de gevolgen van de coronacrisis). Doel is om vraag en aanbod optimaal op elkaar aan te laten sluiten, vastgoed zo efficiënt en maatschappelijk mogelijk in te zetten en hier inzicht en overzicht op te bieden. Hiermee stellen wij onszelf in staat om het vastgoed maximaal strategisch renderend in te zetten en door de korte lijnen de flexibiliteit te vergroten.

Pandvisie

Voor ons vastgoed in transitie worden pandvisies opgesteld. In tegenstelling tot de strategische visies op portefeuilleniveau, zijn de pandvisies gebouw specifiek en soms gebied specifiek. Om tot een goede pandvisie te komen worden de volgende hoofdstappen gezet:

- Integrale inventarisatie op basis van beleidskaders, vastgoedkaders, afstemming met beleidsvelden en gebiedsteam. Op basis van deze inventarisatie wordt de visie op het pand bepaald, de belangrijkste kernwaarden die richting geven aan de toekomstige invulling van het pand.
- Technische-, functionele- en financiële analyse van het pand. Om inzicht te krijgen in de huidige staat van het gebouw, de functionele mogelijkheden en de financiële- en technische randvoorwaarden die bij het pand horen.

Op basis van deze analyses wordt bekeken of er beleidsvelden zijn die het pand nodig hebben en een passende invulling kunnen geven aan het pand. Is dit niet het geval dan wordt bekeken of het pand voor andere doeleinden kan worden ingezet, waarbij een analyse wordt gemaakt van de maximale maatschappelijke waarde, cultuurhistorische waarde als ook de financiële stabiliteit van het pand. Hierbij hoort ook een afweging of de gemeente dit het beste zelf kan doen, of dat verkoop aan de orde is.

“De pandvisie bestaat uit een integrale inventarisatie op basis van beleidskaders, vastgoedkaders, afstemming met beleidsvelden en gebiedsteams, maar ook een technische-, functionele- en financiële analyse van het pand.”

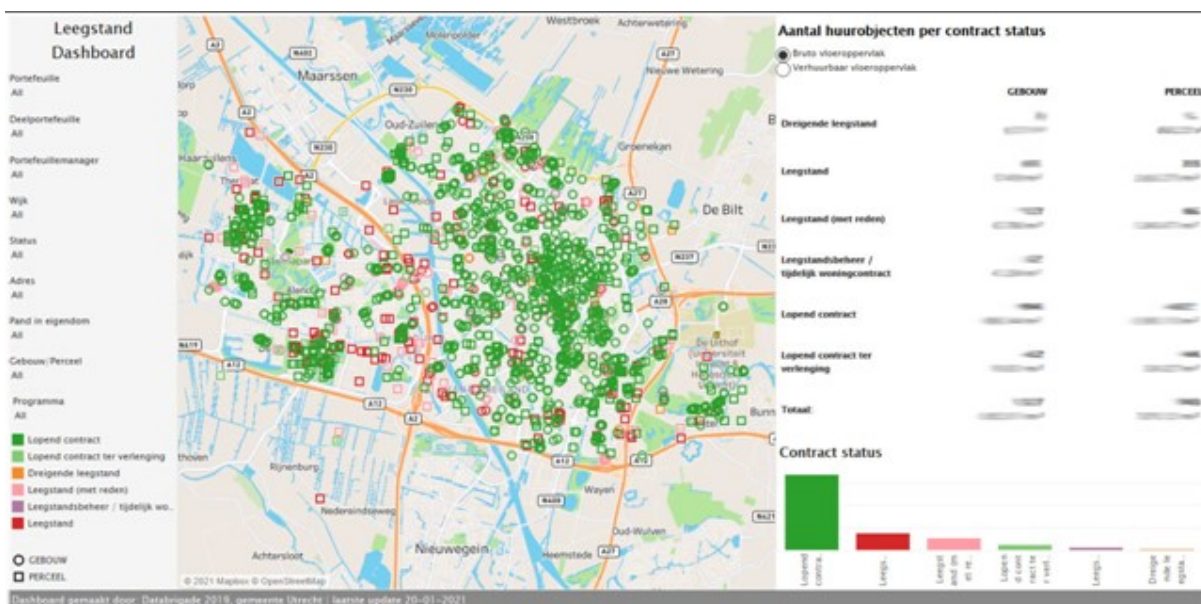
Er zijn ook situaties waarbij een meer gebiedsgerichte aanpak passender is. In Overvecht wordt er voor de diverse gemeentelijke panden waar leegstand dreigt door middel van een integrale aanpak naar een passende invulling gezocht. Met de ambities van de wijkaanpak Samen voor Overvecht als uitgangspunt en specifieke kenmerken van de betrokken locaties zijn integrale pandvisies opgesteld om richting te geven aan de langjarige strategische ontwikkeling van diverse locaties in de wijk. Daar waar meerdere panden in één gebied in aanmerking komen voor een pandvisie, geniet een

gebiedsgerichte aanpak in samenwerking met een matchteam van diverse beleidsonderdelen de voorkeur.

In het Meerjarenperspectief Utrechts Vastgoed (MPUV) rapporteren wij over de voortgang van de groslijst van pandvisies in voorbereiding en uitvoering. De pandvisies worden in mandaat opgesteld door de Vastgoedorganisatie Utrecht en voorgelegd aan het college met informatie aan de gemeenteraad, indien er een financiële impact van > EUR 50.000, - op het begrootte resultaat van het pand ontstaat. Pandvisies worden in ieder geval als separaat besluit voorgelegd aan de gemeenteraad als publiekrechtelijke kaders, zoals de bestemming, aanpassing behoeven en/of afwijking van de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders, zoals Kaderbrief Vastgoed, Uitgifteproces gemeentelijk vastgoed of Grondprijzenbrief, nodig is.

Dashboards (o.a. leegstand)

Om de doelstellingen te behalen en op professionele wijze om te gaan met het vastgoed wil de VGU op een innovatieve manier gaan sturen op de maatschappelijke vastgoedportefeuille. Het gebruik van data en informatietechnologieën, oftewel data gedreven werken en sturen geeft inzicht in de effectiviteit en efficiëntie van de portefeuille. Hiervoor ontwikkelt de VGU dashboards om ervoor te zorgen dat op ieder moment valide vastgoedinformatie beschikbaar is. In de dashboards wordt data samengebracht en datasystemen aan elkaar gekoppeld. Naast overzicht en inzicht in de vastgoedportefeuilles kunnen de gegevens uit de dashboards een onderbouwing opleveren bij het ontwikkelen van KPI's, strategieën en beleids- en investeringsbeslissingen. De dashboards brengen niet alleen vraag en aanbod samen, geven inzicht in beschikbaar (leegstaand)vastgoed, spreiding over de stad, mogelijkheden voor dubbel gebruik maar ook in de kosten, staat van onderhoud en omvang van het pand. Hiermee ontstaat meer zicht op waar de mogelijkheden liggen als het gaat om het creëren van maatschappelijke waarde met vastgoed.



Makelpunt

De druk op de publieke ruimte neemt steeds meer toe onder andere door de groei van de stad. Daardoor kunnen organisaties en initiatieven, die een waardevolle bijdrage leveren aan een mooi, gelukkig en gezond Utrecht, niet altijd een locatie vinden. Het Makelpunt springt daarop in, brengt vraag en aanbod samen en maakt er werk van ook die partijen zoveel mogelijk een plek te bieden. Dit doen ze door maatschappelijke waarde van het vastgoed centraal te stellen en publieke ruimte zo optimaal mogelijk in te zetten door vraag en aanbod te verzamelen en te matchen. Het Makelpunt kan

snel schakelen door een breed netwerk, nauwe samenwerking met de portefeuillehouders van de gemeentelijke panden, snelle lijntjes met de leegstandsbeheerder en een online platform waarbij beschikbare ruimte gratis in beeld wordt gebracht. Daarbij werkt het Makelpunt nauw samen met de gemeentelijke bedrijfsonderdelen en met name de externe samenwerkingspartners zoals diverse zorginstellingen, (culturele) organisaties, kerken, onderwijsinstellingen, stichtingen, verenigingen, etc. in de stad. Het Makelpunt vervult door haar netwerkfunctie en actieve website een verbindende rol met de stad. Ook genereert de site statistieken over zowel vraag als aanbod in de stad.

Het Makelpunt werkt met zowel gemeentelijk als niet gemeentelijke vastgoed in Utrecht. Initiatieven die op zoek zijn naar ruimte en zich melden bij het Makelpunt worden voorgelegd aan de portefeuillehouders. Zo vinden vele initiatieven een plek in gemeentelijk vastgoed in aanvulling op beleidsmatige invulling dan wel via tijdelijke verhuur. Het kan ook zijn dat het Makelpunt plek zoekt voor organisaties als een pand (tijdelijk) vrijgespeeld moet worden voor bijvoorbeeld verbouwing of transformatie. Andersom wordt door het Makelpunt gezocht naar invulling voor leegstand van gemeentelijk vastgoed op tijdelijke basis. Als dit niet kan of de beschikbare termijn is zo kort of onzeker dat verhuur geen optie is, wordt leegstandsbeheer ingezet waarbij het uitgangspunt een maatschappelijke invulling is. De vastgoedorganisatie stuurt vanwege de tijdelijke aard van gebruik en het zeer beperkte financiële rendement bij leegstand en tijdelijk beheer in deze gevallen nauwelijks op de (milieu) technische as van het vastgoed maar vooral op de functionele as.

De huidige website www.makelpunt-utrecht.nl wordt goed bezocht en gebruikt. Toch is het van belang ook in de toekomst adequaat in te kunnen blijven spelen op de vraag naar ruimte. We onderzoeken dus de mogelijkheid en voordelen van het ontwikkelen van een Makelpunt app, waardoor op eenvoudige wijze beschikbare ruimte te vinden is en contact gelegd kan worden met de verhuurder. Alles is in een oogopslag zichtbaar vanaf iedere plek in de stad! Om te ondernemen, sporten, vergaderen, zingen, dansen etc.

“Het Makelpunt kan snel schakelen door een breed netwerk, nauwe samenwerking met de portefeuillehouders van de gemeentelijke



Makelpunt Utrecht
Locaties in de stad

Home Locatie zoeken Nieuws Handige links Contact

Locatie aanbieden Log in

Een locatie zoeken

Maak de stad mooier door haar te delen

Deel deze pagina

Zoekt u een locatie voor uw activiteit of plan of heeft u een locatie beschikbaar in Utrecht? Het Makelpunt is de centrale plek in de stad voor mensen en organisaties die op zoek zijn naar ruimte.

Het Makelpunt brengt vraag en aanbod van huisvesting voor culturele, maatschappelijke of commerciële activiteiten samen met een focus op inhoudelijke samenwerking. Doel is tegemoet te komen aan de vraag naar ruimte in de stad en tegelijkertijd beschikbare locaties beter te benutten.

Het Makelpunt Utrecht maakt onderdeel uit van de Gemeente Utrecht en faciliteert initiatiefnemers en aanbieders van ruimte. Daarbij werkt het Makelpunt nauw samen met de gemeentelijke bedrijfsonderdelen en met name de externe samenwerkingspartners zoals diverse zorginstellingen, (culturele) organisaties, kerken, onderwijsinstellingen, stichtingen, verenigingen, etc.

panden, snelle lijntjes met de leegstandsbeheerder en een online platform waarbij beschikbare ruimte in beeld wordt gebracht.”

Het pakket van de app is gratis voor elke aanbieder in de stad Utrecht te gebruiken onder het motto: Maak de stad mooier door haar te delen!

Via QR-codes op de locatie kan op eenvoudige wijze vanuit de plek bekeken worden wat de mogelijkheden in het betreffende pand zijn en direct contact gelegd worden met de verhuurder of een aanvraag worden verstuurd naar het Makelpunt. De zichtbaarheid van beschikbare locaties voor initiatiefnemers in de stad wordt op deze wijze vergroot. Daarmee wordt direct ingespeeld op de snelle dynamiek van de stad: snel kunnen schakelen: zoeken-vinden-boeken.

Leegstandsbeheerder

Het leegstandsbeheer is aanbesteed met specifieke richtlijnen, waardoor we zowel functioneel als technisch goed kunnen sturen op het creëren van maatschappelijke waarde.

Als een pand momenteel niet ingezet wordt t.b.v. een beleidsveld en tijdelijk (korter dan een half jaar) beschikbaar is voor andere invulling (frictieleegstand) gaan we uit van leegstandbeheer via de leegstandsbeheerder. Het pand dient veiliggesteld te worden in de tijdelijkheid maar we zetten het pand ook actief in om maatschappelijke waarde te creëren door het tijdelijk beschikbaar te stellen aan initiatieven of startups. Het kan daarbij gaan om een deel van een pand of een geheel pand. De tijdelijke gebruikers zijn zeer divers van aard, waaronder de creatieve sector, sociaal ondernemers (vaak startups), educatieve instellingen, maatschappelijke partijen. Er zijn korte lijntjes tussen de portefeuillemanagers, het Makelpunt en de leegstandsbeheerder. De leegstandsbeheerder bepaalt wie gebruik kan maken van het pand. Wel is er nauw overleg over hoe de invulling kan bijdragen aan de beleidsdoelstellingen en bijvoorbeeld wijk ondersteunend kan zijn (kan dragen aan de ambities van een specifieke wijkaanpak). De gebruiker betaalt een gestandaardiseerde vergoeding via leegstandsbeheerder (geen huur, zeker onder de kostprijs conform Algemeen belang besluit Wet Markt & Overheid).

4. Maatschappelijke meerwaarde via een technische benadering

De bevolking van Utrecht zal de komende jaren met ruim 100.000 inwoners toenemen. Om de groei op te vangen wordt er in eerste instantie gekozen voor stedelijke verdichting met gezonde verstedelijking als leidend thema. Gezond is daarbij een breed begrip dat gericht is op thema's zoals bewegen, welbevinden, duurzaamheid en perspectief op woonruimte, werkgelegenheid en ontspanning.

Gemeentelijke voorzieningen spelen een belangrijke verbindende rol als het gaat om gezonde verstedelijking. Primair willen we via gemeentelijk vastgoed bijdragen aan een hoogwaardig, betaalbaar en toegankelijk aanbod van maatschappelijke voorzieningen in de stad. Daarnaast willen we via het vastgoed ook het goede voorbeeld geven op het gebied van gezonde verstedelijking.

Zonnepanelen, groene daken, circulaire bouwmaterialen, nestkasten voor vleermuizen en rolstoeltoegankelijke toiletten. Het zijn allemaal voorbeelden van maatschappelijke meerwaarde die via opgaven voor gezonde verstedelijking worden gerealiseerd. Deze voorbeelden worden gefaciliteerd via een technische benadering van het vastgoed.

4.1 Maatschappelijke meerwaarde, duurzame ontwikkeling & techniek van het vastgoed



De afgelopen decennia heeft de term duurzame ontwikkeling een prominente plek gekregen in het bewustzijn van de samenleving, de wijze waarop overheden hun beleid vormgeven en in de wijze waarop bedrijfsvoering wordt vormgegeven in de markt. Door gebruik te maken van het concept people, planet & prosperity kan in beeld worden gebracht hoe een organisatie maatschappelijke meerwaarde tracht te realiseren. Hieronder beschrijven we kort hoe een technische benadering een bijdrage kan leveren aan de elementen people, planet & profit.

People – goed voor de mens en de samenleving

In het element 'people' staan sociaal maatschappelijke aspecten centraal die betrekking hebben op mens en samenleving. Maatschappelijke meerwaarde via het vastgoed ontstaat als er een positief effect is op bijvoorbeeld de sociale cohesie, inclusiviteit, het algemene veiligheidsgevoel of de volksgezondheid, bijvoorbeeld door het toepassen van extra ventilatiemaatregelen als gevolg van de Corona-pandemie. Ook het behouden van stedelijke identiteit en cultuurhistorische waarde dragen bij aan dit element omdat mensen zich hiermee verbinden met plekken waar zij wonen, werken of recreëren.

Planet – goed voor natuur & milieu

In dit element staan aspecten uit de fysieke leefomgeving centraal die betrekking hebben op natuur en milieu. Maatschappelijke meerwaarde ontstaat als er via het vastgoed een positief effect op het weerstandsvermogen van onze planeet wordt gerealiseerd. Dit betekent grofweg dat vastgoedprocessen niet mogen leiden tot verontreiniging of aantasting van natuurlijke systemen (klimaat, bodem, water, biodiversiteit etc.) en uitputting van natuurlijke en schaarse grondstoffen.

Prosperity – Goed voor de welvaart en economie

In dit element staan economische aspecten centraal. Maatschappelijke meerwaarde kan gecreëerd worden via technische vastgoedprocessen de gemeentelijke inkoopkracht effectief te benutten. Dit doen we door in te zetten op sociaal rendement ofwel social return on investment, door lokaal in te kopen en door gebruik te maken van het risicodragend vermogen ten behoeve van innovatieve ontwikkelingen.

4.2 Maatschappelijke meerwaarde realiseren via technische vastgoedprocessen

Technische vastgoedprocessen zijn het realiseren of aankopen van nieuwe gebouwen, het renoveren van bestaande gebouwen of het uitvoeren van planmatig onderhoud. Deze processen hebben over het algemeen een projectmatig karakter waarbij de volgende fasering wordt doorlopen: vanuit een initiatief en definitiefase (wat willen we ontwikkelen?), via een ontwikkelfase (hoe gaan we het ontwikkelen?) naar feitelijke realisatie en overdracht naar het beheer.

Er moet tijdens deze processen rekening gehouden worden met een aantal uiteenlopende kaders op het gebied van energie, circulair inkopen, diervriendelijk bouwen en toegankelijkheid. Deze huidige kaders zijn separaat van elkaar ontwikkeld, ze zijn generiek van aard en in de meeste gevallen is er geen of beperkt toegewezen budget om de gestelde doelen binnen het kader te realiseren. We merken hierdoor dat er een soort ‘onderlinge concurrentie’ tussen kaders en de onderliggende doelen ontstaat.

“Zonnepanelen, groene daken, circulaire bouwmaterialen, nestkasten voor vleermuizen en rolstoeltoegankelijke toiletten. Het zijn voorbeelden van maatschappelijke meerwaarde die via opgaven voor gezonde verstedelijking worden gerealiseerd.”

We willen effectief sturen op het palet aan doelen dat mogelijk gerealiseerd kan worden, daarnaast willen wij op een transparante manier onderbouwen wat én waarom we en sommige doelen wel of niet bereiken in een vastgoedproces. In deze visie presenteren wij een systematiek waarmee we het mogelijk maken om (bij) te sturen op het palet aan doelen die bijdragen aan gezonde verstedelijking.

4.3 Wat doen we binnen de bestaande kaders?

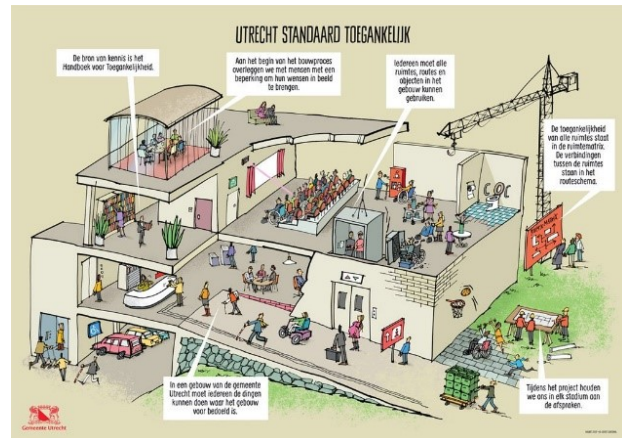
Als het om de het creëren van maatschappelijke meerwaarde via techniek gaat dan zijn er al een aantal beleidskaders waarmee we werken. Hieronder volgt een korte beschrijving van de huidige kaders die bijdragen aan maatschappelijke meerwaarde via opgaven voor gezonde verstedelijking.

Versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed

We willen uiterlijk in 2040 de vastgoedportefeuille energieneutraal gemaakt hebben. Om hier uitvoering aan te geven is de Versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed geformuleerd. We hebben deze ambitie kracht bijgezet door extra financiële middelen in te zetten om de onrendabele top bij duurzaamheidsinvesteringen te dekken. De kracht van deze opgave zit in het identificeren van natuurlijke investeringsmomenten en een gefaseerde aanpak in investeringsperioden van vier jaar zodat verduurzamingsmaatregelen zo kosteneffectief mogelijk worden uitgevoerd.

Utrecht Standaard Toegankelijk

We willen dat iedereen in Utrecht gemeentelijke gebouwen kan gebruiken waarvoor deze volgens de bestemming bedoeld zijn. Dit betekent dat het niet mag uitmaken dat je gebonden bent aan een rolstoel, slechtziend of slechthorend bent of een verstandelijke beperking hebt. Iedereen kan, bij voorkeur zelfstandig, gebruik maken van de maatschappelijke voorzieningen in gemeentelijke gebouwen.



De Utrecht Standaard Toegankelijk beschrijft de manier waarop wij toegankelijkheid in het ontwikkelproces verankeren. In het kort houdt de UST in dat:

1. We aan het begin als opdrachtgever in het bouwproces vaststellen wat de prestatie qua toegankelijkheid moet zijn, en dat die prestatie in het gehele bouwproces wordt geborgd.
2. Iedereen alle toegangen, nooduitgangen, binnendeuren, toegankelijk(e) toilet(ten), liften, trappen en noodtrappen kan gebruiken.

Diervriendelijk Bouwen

Sinds april 2017 beschikken we over een gebiedsgerichte ontheffing op de Wet natuurbescherming omdat we een soortenmanagementplan (SMP) hebben opgesteld. Het SMP is gericht op alle gebouwen waar de gemeente zelf eigenaar van is. Op basis van het SMP voegen we bij vastgoedprocessen nieuwe verblijfplaatsen voor beschermde dieren in de stad toe, voordat bestaande verblijfplaatsen verdwijnen. Bijvoorbeeld als we gebouwen ontmantelen of verbouwen.

Circulair Inkopen & bouwen

We willen in 2050 een circulaire stad zijn. We willen dit bereiken in drie stappen richting 2023, 2030 en 2050. In 2023 willen we een basiskamp op orde hebben, daarom hebben we een uitvoeringsagenda opgesteld met vijf prioritaire gebieden. Er zijn twee prioritaire gebieden van belang bij het ontwikkelen en beheren van gemeentelijk vastgoed; circulair inkopen en circulair bouwen.

Voor het aspect circulair bouwen zijn we aangesloten bij Platform CB'23. Via dit platform werken een groot aantal publieke en private partijen samen aan het streven om vóór 2023 nationale, bouwsector brede afspraken te maken over circulair bouwen. We volgen de lijn die is uitgezet binnen het platform en daarom de periode 2020 – 2023 benutten om te blijven leren door middel van pilotprojecten.

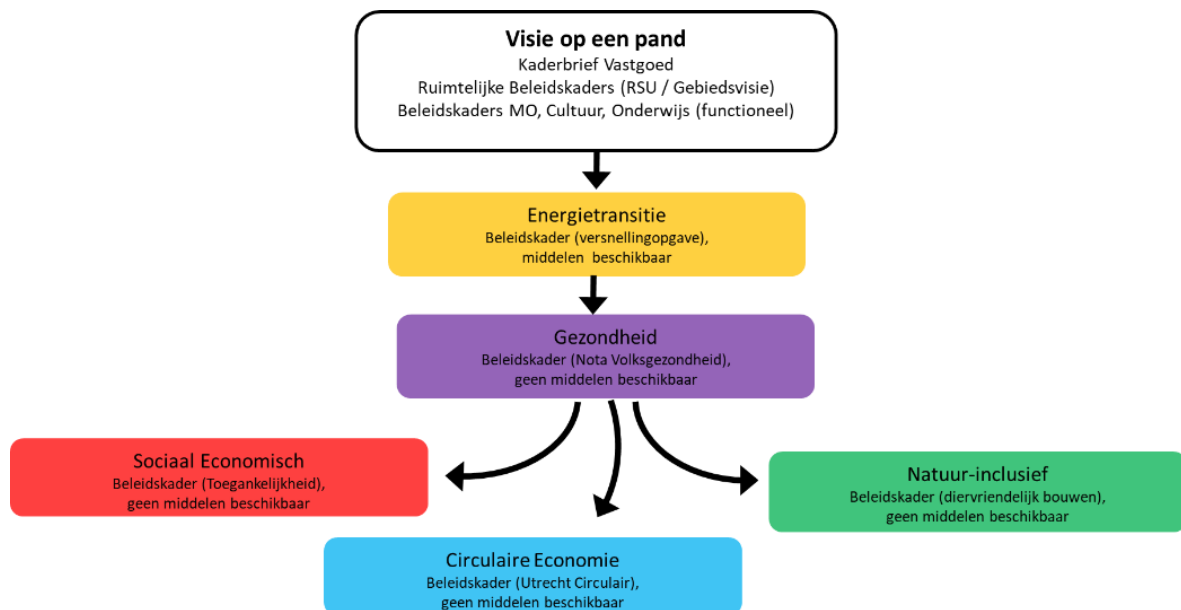
Voor het aspect circulair inkopen volgens mij de nota inkoop en contractmanagement. Hierin staat dat aanbesteding circulair beschouwen als aan minimaal drie van de onderstaande vijf punten aandacht is besteed bij de uitvraag:

1. Benutten van beschikbare materialen en producten;
2. Gebruiken van hernieuwbare grondstoffen;

3. Minimaliseren van de milieu impact tijdens de levenscycli;
4. Creëren van voorwaarden voor een langere levenscyclus;
5. Creëren van voorwaarden voor gebruik in toekomstige levenscycli.

Prioritering van thema's binnen de huidige kaders

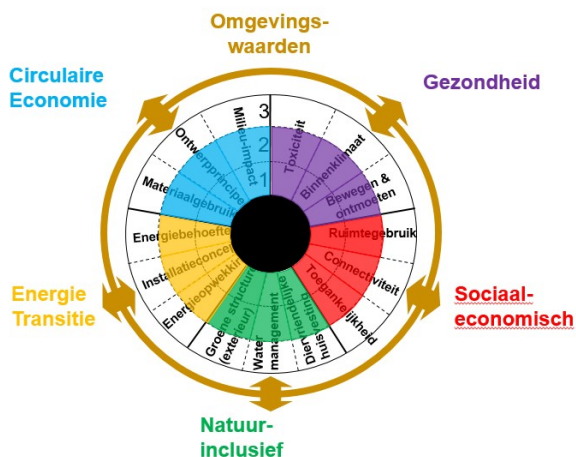
Binnen de bestaande kaders volgen wij een vaste routing door verschillende thema's. Bij technische vastgoedprocessen ligt nu primair de focus op energietransitie. Dit komt omdat hier specifiek toegewezen middelen voor zijn. Daarna wordt gekeken naar gezondheid, vanwege de nadruk op gezond stedelijk leven. Voor de overige thema's zijn geen toegewezen middelen. We kunnen hier vooral een slag in maken door slim gebruik te maken van natuurlijke investeringsmomenten (zoals bij de Utrecht Standaard Toegankelijk) en door gebruik te maken van subsidies die voor handen zijn.



4.4 Een integrale benadering faciliteren via het waardenwiel

Zoals in de inleiding beschreven willen we meer integrale keuzes maken binnen vastgoedprocessen. In deze paragraaf beschrijven we hoe we dat willen realiseren via de ontwikkeling van een afwegingskader. En door gebruik te maken van ondersteunende instrumenten op het gebied van digitalisering, parametrisch ontwerpen, levenscycluskostenanalyse en door meer aandacht te besteden aan effectievere samenwerking tussen de vastgoedafdeling en marktpartijen.

Thema's integraal afwegen via het 'Waardenwiel'



We gaan gebruik maken van een systematiek waarbij we belangrijke thema's voor gezonde verstedelijking naast elkaar zetten. We onderzoeken daarbij welke omgevingswaarden een versterkend of beperkend effect heeft op ieder thema in een vastgoedproces. Omgevingswaarden zijn bijvoorbeeld de cultuurhistorische waarde een gebouw, specifiek en relevant ruimtelijk beleid en de mate waarin lokale gemeenschap betrokken is in het project.

We willen op deze wijze borgen dat er in de verschillende fases van een vastgoedproces aandacht besteed wordt aan-, en zo nodig

bijgestuurd wordt op, onderliggende prestatie-indicatoren die per thema worden vastgesteld. Deze systematiek noemen wij het waardenwiel.

In het waardenwiel zijn de thema's energietransitie, circulaire economie, natuur-inclusief bouwen, gezondheid, sociaaleconomische aspecten als uitgangspunt genomen. Binnen ieder thema zijn verschillende prestatie-indicatoren opgenomen waarbij het gewenste impactniveau kan worden vastgelegd. We hebben daarbij zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van bestaande methodes. In de bijlage is een andere toelichting opgenomen van de geselecteerde prestatie-indicatoren.

In het model kan per indicator gekozen worden uit drie impactniveaus. Het laagste impactniveau is over het algemeen een hogere standaard dan wettelijke verplicht is volgens het bouwbesluit. We verhogen op deze manier de ondergrens binnen ieder thema. Het realiseren van het hoogste impactniveau is echter een zeer ambitieus uitgangspunt. De gedachte is hierbij dat een projectteam gestimuleerd wordt om bewust af te wegen op welke thema's zij kan en wil excelleren en op welke thema's zij een ondergrens zou willen hanteren.

Gebruik van het waardenwiel gedurende verschillende (project-)fases.

Het waardenwiel kan in verschillende fases van een vastgoedproces worden ingezet, naast de economische afweging van maatschappelijke kosten en baten:

- In de **initiatiefase** wordt het waardenwiel gebruikt bij een interne projectstart-up. Hierin worden de thema's en impactniveaus voorgelegd en besproken met de interne opdrachtgevers. De interne opdrachtgevers bepalen gezamenlijk het 'ideaalbeeld'. Er wordt hierbij nadrukkelijk gekeken naar de impact van het waardenwiel op de omgeving van het gebouw, de prestatie van gebouw op zichzelf en het effect op het gebruik en de kosten. De uitkomst van het waardenwiel worden opgenomen in de projectopdracht.

- In de **definitiefase** wordt het waardenwiel ingezet bij het concretiseren van de opdracht. Er wordt onderzoek gedaan naar de financiële en technische haalbaarheid van elementen in het waardenwiel en waar nodig worden er aspecten bijgesteld. Na de definitiefase zullen de gewenste impactniveaus definitief worden vastgesteld.
- In de **ontwerpfase** worden de uitgangspunten uit het waardenwiel overgenomen in de uitwerking van het voorlopig ontwerp, het definitief ontwerp en het bestek, in de uitwerking van gunningscriteria van een aanbesteding
- In de **realisatiefase** zal het waardenwiel terugkomen in de gesprekken met ontwikkelende partijen. Het is een gezamenlijk streven om de beoogde impactniveaus te realiseren gedurende de uitvoering en opgedane kennis met elkaar te delen.
- In de **gebruiksfase** zullen elementen uit het waardenwiel in stand gehouden moeten worden. Het in beeld brengen en vastleggen van afspraken voor het in stand houden zullen een onderdeel vormen in de uitwerking van huurovereenkomsten en de meerjaren onderhoudsprognoses.

De komende maanden willen we het waardenwiel in verschillende projecten toepassen, zodat we er meer ervaring mee kunnen opdoen en onderliggende doelen in het waardenwiel kunnen aanscherpen. Dit doen we door de prioritering zoals eerder omschreven aan te houden als volgorde van het doorlopen van het waardenwiel.

We doen daarbij onderzoek naar welke uitgangspunten er in verschillende situaties goed toe te passen zijn. Bij het renoveren van een monument zijn er bijvoorbeeld andere aspecten van belang dan bij het realiseren van een maatschappelijke voorziening in Merwede. We willen bij de volgende Nota Kapitaalgoederen het waardenwiel structureel kunnen inzetten bij projecten en pandvisies.

4.5 Instrumenten die we gaan inzetten

Als in de initiatiefase van het vastgoedproces de beoogde impactniveaus in het waardenwiel zijn vastgesteld dan moet er onderzocht worden of deze haalbaar en betaalbaar zijn en welke maatregelen het effectiefst bijdragen aan de beoogde prestatie indicatoren. We willen de daarbij gaan maken van de volgende instrumenten. Net zoals bij het waardenwiel zelf moeten deze instrumenten de komende periode geïntegreerd worden in de vastgoedprocessen en zijn er nog een aantal ontwikkeliteraties nodig voordat zij breed ingezet kunnen worden.

1. Digitalisering van vastgoedobjecten - Bouw Informatiemodellering (BIM)

BIM kan worden gebruikt door partijen zijn in een vastgoedproces. Via open standaarden wisselen de opdrachtgever en de opdrachtnemers onderling informatie uit. Gegevens worden één keer ingevoerd en zijn voor alle betrokken partijen beschikbaar. We werken op dit moment aan een BIM protocol om de uitvraag aan opdrachtnemers, het proces en de informatie-uitwisseling te standaardiseren.

BIM gerelateerd werken levert een bijdrage aan drie doelen:

- Visuele digitale representatie: elk model wordt opgenomen in de vastgoedsoftware van de gemeente. Hierin worden zowel 2D als 3D visualisaties getoond. De software wordt door meerdere organisatieonderdelen van de gemeente gebruikt. Hiervoor dient het model deelbaar, herkenbaar en herbruikbaar te zijn.
- Leveren geometrische informatie: doordat de modellen zoveel mogelijk conform werkelijkheid zijn opgebouwd bevatten deze zeer bruikbare informatie. De modellen worden gebruikt voor bijvoorbeeld het opstellen van de onderhoudsbegrotingen, de vastgoedwaardering en de verhuur. Het is daarom van groot belang dat de gevraagde informatie correct is en op juiste wijze wordt verwerkt in het model.

- Informatiedrager voor vastgoedobjecten: Data uit diverse applicaties, databronnen worden verrijkt in het model en wordt opgeslagen en kan met software eenvoudig worden ontsloten. Het model wordt daarmee een soort informatie gegevensdrager. Denk hierbij aan de cv-ketel. Deze data wordt nu in Excel bijgehouden en kan via de software aan de modellen gekoppeld worden. Het enige wat het model vooralsnog hoeft te bevatten is een eenvoudige geometrische representatie van de cv. Daarmee houden we de informatiebehoefte in de modellen laag en de toepassingsgraad hoog.

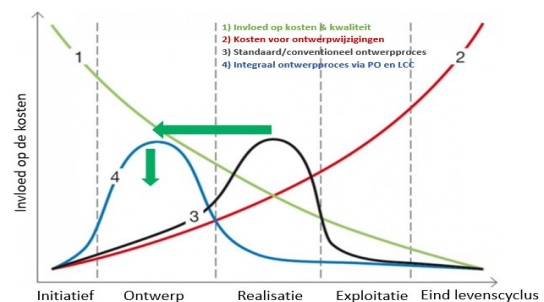
2. Parametrisch Ontwerpen

Parametrisch ontwerpen is een ontwerpproces waarbij op basis van data en slimme algoritmes relaties tussen onderdelen van een bouwwerk worden vastgelegd. Parametrisch ontwerpen stelt projectteams in staat om prestatiegericht te ontwerpen, verschillende interventies en scenario's te testen, prestaties inzichtelijk te maken. Door in het begin verschillende scenario's te toetsen op de gewenste gebouwprestaties zal er minder bijgestuurd hoeven te worden in lagere fases van een bouwproces. Op deze wijzen worden de kosten voor realisatie en de faalkosten gereduceerd

Deze manier van werken is relatief nieuw omdat er normaal gesproken gestart wordt met een schetsontwerp. Daarna wordt er in de uitwerking geprobeerd om alle prestatie eisen in het te verankeren maar dat kan botsen omdat deze eisen omdat deze zowel versterkende als beperkende effecten hebben op het ontwerp en de gebouwprestaties. Het parametrisch ontwerpproces draait dit om door de beoogde prestaties te combineren met basisparameters zoals gebruiksfunctie, omvang en (huidige) wet- en regelgeving en mogelijke scenario met keuzes uit het waardenwiel. Hieruit komen voorwaarden voor de vormgeving van het gebouw. Op basis van deze voorwaarden (oppervlakte glas, opbouw gevel, zonnering, installatie concept etc.) worden er ontwerpen gegenereerd. Op deze wijze kan inzichtelijk gemaakt worden of alle prestaties uit het waardenwiel in een gebouwontwerp te vatten zijn, wat dit (op lange termijn) kost en welke esthetische randvoorwaarde hieraan ten grondslag liggen.

3. Levenscycluskostenanalyse (LCC)

LCC is het inschatten, bijeenbrengen en analyseren van financiële stromingen die in een vastgoedproces ontstaan. Het doel hiervan is om het ontwerp, de realisatie, het gebruik en de instandhouding van vastgoed zodanig op elkaar af te stemmen dat de gewenste prestaties tegen acceptabele levenscycluskosten kunnen worden gerealiseerd. LCC creëert zodoende een mechanisme waarmee maatregelen die bijdragen aan de ambities in het waarden in financiële zin tegen elkaar afgewogen kunnen worden. Dit doen we door de benodigde investeringskosten af te zetten tegen het effect van een maatregel op de exploitatielasten en de financiële baten.



We kunnen door middel van LCC onderbouwen dat vastgoedprocessen die initieel een hogere investering kennen op termijn in de exploitatie en/ of de batenstroom een positief effect opleveren. In sommige gevallen (bijvoorbeeld bij energielastenreductie of door middel van een restwaardebenadering) kan dit effect weer ingezet worden om een deel van de investering in termijnen te dekken.

4. Effectiever samenwerken met de markt

We verwachten dat vastgoedprocessen vanwege de ontwikkelingen in onze stad en het sturen op verschillende doelen steeds complexer zullen worden. Daarnaast zal de overgang tussen de traditionele fases in een vastgoedproces vloeiender maar ook minder afgebakend worden doorlopen. Samenwerking met partijen in de gehele bouwketen wordt belangrijker bij het realiseren en combineren van doelen terwijl het tegelijkertijd allemaal betaalbaar moet blijven. Dit vraagt om een bewuste afweging bij het bepalen van de meest geschikte bouworganisatie- c.q. contractvorm en de wijze waarop een uitvraag naar de markt wordt geformuleerd. We moeten daarbij goed kijken naar de

context van het proces, de beschikbare interne kennis en capaciteiten en de benodigde externe kennis capaciteiten.

“Structureel succes is een positief resultaat in termen van budget, tijd, kwaliteit en een harmonieuze samenwerking. Voor private partijen is structureel succes essentieel voor een gezonde winstmarge, voor publieke partijen draagt het bij aan het creëren van maatschappelijke waarde.”

De traditionele scheiding tussen het uitvragen van het ontwerp en het bestek, het uitvragen van de realisatie en het uitvragen van het beheer en onderhoud zal niet meer vanzelfsprekend zijn. Het ligt in die zin voor de hand om meer gebruik te maken van geïntegreerde contractvormen, prestatiegericht uitvragen en het opstellen van randvoorwaarden voor de beoogde samenwerking tussen de markt en de vastgoedorganisatie.

De afgelopen jaren is er steeds meer aandacht voor deze ‘zachte kant’ in vastgoedprocessen. Onderzoek zoals ‘Op zoek naar meerwaarde in de bouw’¹ laat zien dat investeren in mens en samenwerking een zeer belangrijke factor is voor van men noemt structureel succes in de bouw. Structureel succes is een positief resultaat in termen van budget, tijd, kwaliteit en een harmonieuze samenwerking. Voor

private partijen is structureel succes essentieel voor een gezonde winstmarge, voor publieke partijen draagt het bij aan het creëren van maatschappelijke waarde. Structureel succes hoeft niet alleen financieel te zijn. Het kan ook neerslaan in de vorm van goodwill, wederkerigheid, langjarige partnerschappen, het voorkomen van bedrijfsongevallen of het vinden van een efficiëntere werkmethode.

¹ [Op zoek naar meer waarde in de bouw \(ABN AMRO, 2019\)](#)

BIJLAGE 1: Nadere toelichting Waardenwiel

Energietransitie

Op het gebied van energietransitie is het doel om in 2040 een energie neutrale vastgoedportefeuille te realiseren. De indicatoren waar wij op focussen zijn de gewenste energieprestatie, de complexiteit van de toegepaste techniek en het aandeel hernieuwbare energie dat op het perceel kan worden opgewekt.

We maken gebruik van de nieuwe bepalingmethode voor de energieprestatie van gebouwen, de NTA8800. Hierbij wordt er de afweging gemaakt of een energiebesparende maatregel bijdraagt aan de meest kosteneffectief klimaat- en energieconcept. Bij nieuwbouw en grootschalige renovatie gaan we gebouwen minimaal energieneutraal opleveren.

Bij bestaande bouw moet soms vanwege technische complexiteit en financiële impact worden afgeweken van de doelstelling energieneutraal. We maken wel toekomstbestendige keuzes zodat we bij een volgend investeringsinvestering wel de energie neutrale status kunnen behalen anticiperend op nieuwe technologische ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat ingrepen voor energieneutraal zo beperkt mogelijk zijn voor de gebruiker.

Prestatie-indicator	Methodiek	Impactniveau 1	Impactniveau 2	Impactniveau 3
Energieprestatie	NTA 8800/ BENG 1&2	Bijna Energie neutraal (bouwbesluit)/ Fossiel vrij op perceel (bestaande bouw)	Energie neutraal 0 kWh/m2/p.j gebouwgebonden energie	Nul-op-de-meter/ Energieleverend < 0 kWh/m2/p.j gebouw & gebruikersgebonden
Installatieconcept	Technology Readiness Level (TRL)	Technisch eenvoudig (geaccepteerde technologie, passieve principes) (TLR 9)	Technisch complex (relatief veel geavanceerde technologie) (TLR 8-9)	Technisch Innovatief (vernieuwend concept, onbekende technologie) TLR 6-7
Energieopwekking	NTA 8800/ BENG 3	> 80% energiebehoefte op perceel opgewekt	80% - 100% energiebehoefte op perceel opgewekt	> 100% energiebehoefte op perceel opgewekt

Circulair bouwen

Circulariteit is een breed begrip waarin uiteenlopende technische concepten toch kunnen bijdragen aan een circulair gebouw. Het doel is in 2050 om tot een vastgoedportefeuille waarbij alle inkomende en uitgaande materialen blijven doorstromen in onze economie, bouwafval behoort tot de verleden tijd. De indicatoren waar wij op focussen zijn aandeel hergebruikte, gerecyclede of biobased materialen, het toepassen van circulaire ontwerpprincipes zoals losmaakbaarheid en de schaduwkosten voor het milieu. Dit maken we meetbaar door gebruik te maken van de beoordelingssystematieken zoals de Building Circularity Index (BCI) en de Milieuprestatie Gebouwen (MPG).

Prestatie-indicator	Methodiek	Impactniveau 1	Impactniveau 2	Impactniveau 3
Materiaalgebruik	Samen Versnellen/ het nieuwe normaal	0% - 20% hergebruikt, gerecycled of hernieuwbaar materiaal	20% - 50% hergebruikt, gerecycled of hernieuwbaar materiaal	> 50% hergebruikt, gerecycled of hernieuwbaar materiaal
Ontwerpprincipes	Building Circularity Index (BCI) Losmaakbaarheidsindex (LI)	0,2 – 0,4	0,4 – 0,6	> 0,6
Milieuimpact	Milieu prestatiegebouw (MPG)	1,0 – 0,7	0,7 – 0,5	> 0,5

Natuurinclusief bouwen

Door natuurinclusief te bouwen leveren we een bijdrage aan het opvangen van een extremer klimaat en aan de instandhouding van de biodiversiteit in onze stad. Dit doen we door focus te leggen op een aandeel groene structuren op en aan onze gebouwen, meer aandacht te besteden aan de wijze waarop drinkwater, regenwater en grijswater wordt gebruikt en door maatregelen voor diervriendelijke huisvesting uit te voeren. We willen daarbij gebruik gaan maken van de het puntensysteem voor diervriendelijk bouwen dat in 2018 aan de gemeenteraad is voorgelegd.

Prestatie-indicator	Methodiek	Impactniveau 1	Impactniveau 2	Impactniveau 3
Groene structuren (exterieur)	Vormfactor (Exterieur)	0% - 30 % oppervlak exterieur laagwaardig groen	30% - 60% oppervlak laagwaardig groen of 0% - 30% oppervlak hoogwaardig groen	> 60% oppervlak laagwaardig groen 30% - 60% oppervlak hoogwaardig groen
Watermanagement	Referentieverbruik gebouw	Reductie drinkwaterverbruik 0% - 20% Hergebruik regen- & grijswater 15% - 30%	Reductie drinkwaterverbruik 20% - 40% Hergebruik regen- & grijswater 30% - 45%	Reductie drinkwaterverbruik <40% Hergebruik regen- & grijswater < 45%
Diervriendelijke huisvesting	Puntensysteem Diervriendelijk bouwen	0 - 10 punten	10 - 20 punten	> 20 punten

Gezondheid

Op het gebied van gezondheid focussen wij ons op de inzet van toxische materialen, de kwaliteit van het binnenklimaat en mogelijkheden voor bewegen en ontmoeten. De manier waarop wij onze gebouwen inrichten en beheren oefent veel invloed uit om onze gezondheid. We willen daarom strenger kijken naar toxische eigenschappen van materialen die we gebruiken. We willen dat iedereen in gemeentelijke voorzieningen kan genieten van een gezond binnenklimaat. Dit betekent voldoende aanvoer van verse lucht, een prettig luchtvochtigheidsgehalte en een comfortabele temperatuur dat aansluit de gebruiksfunctie van het gebouw. We maken hiervoor gebruik van de Nederlandse Praktijkrichtlijn CR 1752. Voor het stimuleren van bewegen en ontmoeten in onze gebouwen laten we ons inspireren door aspecten die voortkomen uit de beoordelingssystematiek WELL.

Prestatie-indicator	Methodiek	Impactniveau 1	Impactniveau 2	Impactniveau 3
Toxiciteit	WELL V2 MATERIALS x05+x06+x07+x08	2 punten	4 punten	> 4 punten
Binnenklimaat	Nederlandse Praktijkrichtlijn CR 1752	Klasse C	Klasse B	Klasse A
Bewegen en ontmoeten	WELL V2 MOVEMENT v03 + v04 + V05 + v08)	2 punten	4 punten	> 4 punten

Sociaaleconomisch

Binnen het sociaaleconomische thema focussen wij ons toegankelijkheid, connectiviteit en ruimtegebruik. Iedereen moet gebruik kunnen maken van een gemeentelijke voorzieningen waar voor het bedoeld is. We bepalen daarom binnen ieder project welke ruimtes (bij voorkeur zelfstandig) toegankelijk moeten worden. Daarnaast zetten wij in op slim en effectief gebruik van de ruimte die wij hebben in onze portefeuille. We moeten daarom nadenken over de mate waarin onze gebouwen aan te passen zijn voor verschillende vormen van gebruik. Als laatste wordt connectiviteit in onze gebouwen steeds belangrijker. Dit draagt bij aan een prettige gebruikerservaring, het geeft ons de mogelijkheid om gebouwen slimmer te maken, bijvoorbeeld via ontwikkelingen het gebied van sensing en het 'Internet of Things', en kan het een randvoorwaarde zijn om te komen tot multifunctioneel ruimtegebruik. We willen hierbij gebruik gaan maken van de nieuwe beoordelingssystematiek Wired Score.

Prestatie-indicator	Methodiek	Impactniveau 1	Impactniveau 2	Impactniveau 3
Toegankelijkheid	Utrecht Standaard Toegankelijk	Primaire functie is bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar	Primaire functie is geautomatiseerd bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar	Primaire en secundaire functies zijn volledig zelfstandig bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar
Connectiviteit	Wired Score	Wired certified	Wired certified Silver / Gold	Wired certified Platinum
Ruimtegebruik	Kwalitatieve benadering	Monofunctioneel ontwerp met weinig mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik.	Multifunctioneel ontwerp met enkele mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik. Aanpassingen hebben een grote impact.	Adaptief ontwerp ruimtes kunnen met eenvoudige ingrepen veel verschillende functies huisvesten.

BIJLAGE 2: Infographic (concept niet definitief)


Maatschappelijke meerwaarde vastgoed

Publieke binnenruimte in een dynamische stad




Een belangrijk thema van Utrecht is "Gezond Stedelijk Leven". In dat kader is het de taak van de Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) te zorgen voor voldoende duurzame publieke binnenruimte voor alle beleidsvelden. Ook zet zij zich ervoor in dat de historische waarde behouden blijft van erfgoed zoals bijvoorbeeld de forten, werkkelders en landgoederen. De druk op de publieke ruimte neemt toe. Daardoor kunnen organisaties en initiatieven, die een waardevolle bijdrage leveren aan een mooi, gelukkig en gezond Utrecht, regelmatig geen locatie vinden. VGU maakt er werk van ook die partijen zoveel mogelijk een plek te bieden. Dit doen we door maatschappelijke waarde van het vastgoed centraal te stellen en publieke ruimte zo optimaal mogelijk in te zetten. Uiteraard passend bij de dynamiek van de stad.

Onze uitdaging




Stedelijke verdichting

De vraag naar ruimte voor maatschappelijk initiatieven is groot en de druk op de stad neemt toe. Dit vraagt om een slimme afweging en invulling van publieke ruimte. Met als doel naast ruimte voor beleid ook betaalbare locaties voor andere maatschappelijke invulling beschikbaar te stellen.




Gezonde verstedelijking

Om gezond stedelijk leven te garanderen is het nodig slimme keuzes te maken in het vastgoed. We streven naar het verhogen van de maatschappelijke waarde door een integrale benadering van maatregelen op het gebied van circulairiteit, energietransitie, natuur inclusiviteit, gezondheid en sociaal economische aspecten.



Snelle dynamiek

De stad Utrecht heeft een snelle dynamiek van veel startups en andere initiatieven. Een maatschappelijk initiatief slaagt bij een aanpak van snel schakelen en proactief inspelen op trends en ontwikkelingen. Dit vraagt om systemen en data die goed op elkaar zijn afgestemd, in nauw contact met de stad.




Beleving van vastgoed

Het uitgangspunt is dat de identiteit (historische waarde) van het vastgoed hand in hand gaat met de wereld van nu. Juist het verhaal van de plek levert een bijdrage aan het totale concept. Zo zorgen we voor toegankelijke en inspirerende locaties waar men wil ontmoeten en verblijven.

Hoe gaan we te werk

(oftewel de TOOLS die we inzetten als antwoord op de uitdaging)



Strategische visie

- Efficiënt inzetten van vastgoed, strategisch programmeren, inzicht in financiën, zicht op de (beleids) ontwikkelingen, slim anticiperen op veranderingen in de samenleving.



Pandvisie

- Een integrale visie op het pand om de kracht van de locatie optimaal te benutten.
- In relatie tot de omgeving en in lijn met de omgevingsvisie en afgestemd met belanghebbenden.




Tijdelijk beheer en leegstandsbeheer

- Maatschappelijk benutten van tijdelijk beschikbare ruimte.
- Indien mogelijk in lijn met het bestemmingsplan.




Afwegingskader gezonde verstedelijking

- Afweging haalbaarheid van waarden op gebied van circulaire economie, gezondheid, energie transitie, natuur inclusief, sociaal economisch.
- Vooruit lopen op de landelijke regels en richtlijnen..




Matchteam & afwegingskader initiatieven

- Integrale afstemming (matchteam) bij de afweging welke partij in aanmerking komt voor de locatie, aan de hand van het afwegingskader.



Analyse Levenscycluskosten

- Bij projecten creëren we inzicht in het effect van technische maatregelen op de benodigde investeringskosten, exploitatiekosten maatschappelijke én financiële baten.



Makelpunt & online platform

- Matchen van vraag en aanbod.
- Verbinding met de stad.
- Inzicht in beschikbaarheid van panden.
- Snel kunnen schakelen.

Meer informatie

Hebt u vragen over deze informatie? Neem dan contact met ons op via secretariaat@utrecht.nl of via telefoonnummer **14 030**. Wij helpen u graag verder. Ook kunt u terecht bij het Makelpunt, ia telefoonnummer (030) 286 59 50 of makelpunt@utrecht.nl of kijk op www.makelpunt-utrecht.nl