

MPUV 2018

Meerjarenperspectief Utrechts Vastgoed



Colofon

uitgave

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

in opdracht van

Utrechtse Vastgoed Organisatie
Gemeente Utrecht

internet

www.utrecht.nl

rapportage

Projectleider: Aya Bos
Werkgroep: Jord Bodewitz, Oscar van Dongen, Alwin Winkel, Margitt Meininger, Riet Bezemer–Leusink

informatie

J. Bodewitz
030 – 28 60000

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Omvang totale portefeuille	7
2.1.1	Ouderdom van de panden	8
2.2	Wat zit er in de programma's?	8
2.2.1	Programma Vastgoed	8
2.2.2	Programma Sport	10
2.2.3	Programma Stedelijke Ontwikkeling	10
2.2.4	Programma Bereikbaarheid	11
2.2.5	Programma Onderwijs	11
3	Financieel resultaat	12
3.1	Begroting op pandniveau	12
3.2	Financiële verantwoording Programma Vastgoed	12
3.2.1	Toelichting baten	13
3.2.2	Toelichting lasten	13
4	Voortgang Nota Kapitaalgoederen	15
4.1	Voortgang lopende projecten	15
4.1.1	Programma Sport	15
4.1.2	Programma Vastgoed	16
4.2	Onderhoudslasten	18
4.3	Investerings	18
4.3.1	Overzicht investeringen programma Sport	19
4.3.2	Overzicht investeringen programma Vastgoed	20
5	Weerstandvermogen & reserve vastgoed	23
5.1	Reserve Vastgoedbeheer	24

6	Verhuurbeleid	26
6.1	Kaderbrief	26
7	Leegstandsbeheer	27
7.1	Leegstand 2017	27
7.2	Nieuwe leegstandsvisie 2018	27
7.3	Leegstand in cijfers	28
7.4	Leegstand Utrecht in vergelijking met andere gemeenten	29
8	Duurzaamheidsambities	30
8.1	Rijksbeleid verduurzaming	30
8.2	Verduurzaming bestaande voorraad	31
8.2.1	Beoogde aanpak	31
8.2.2	Eerste periode van vijf jaar	32
8.3	Verlagen Energieverbruik	33
8.4	Energieverbruiken gemeentelijk vastgoed.	33
8.5	Circulair bouwen	34
9	Uitgifte vastgoed, voortgang en realisatie	35
9.1	Uitgiftebeleid	35
9.2	Opdracht verkoop 2017	35
9.1	Afwijkingen op het uitgiftebeleid	36
9.1.1	Afwijking op het uitgiftebeleid gemeentelijk vastgoed	36
10	Debiteurenbeheer	38
10.1	Debiteuren saldo 2017	38
10.2	Top 5 grootste debiteuren	38
10.3	Aantallen en ouderdom per 31-12-2017	38
10.4	Aanmaningsfasen	39

1 Inleiding

Dit Meerjarenperspectief Utrechts Vastgoed (MPUV) heeft dit jaar een vernieuwde opzet, anders dan u gewend was in de afgelopen jaren. De vernieuwde structuur is in lijn met de verandering die vorig jaar al werd ingezet bij het MPUV 2017 en de Kaderbrief 2017. Wij hopen dat wij er in geslaagd zijn het MPUV dit jaar nog leesbaarder en toegankelijker te maken.

In de raadsbrief Vernieuwd Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed d.d. 13 maart 2018 hebben wij de vernieuwde structuur aangekondigd en geschetst. Het MPUV 2018 rapporteert nadrukkelijk over het eigen vastgoed, in lijn met de visie op ons vastgoedbeleid, dat in de Kaderbrief Vastgoed 2017 is geformuleerd. Het is meer to-the-point voor het Programma Vastgoed met rapportages op programmaniveau, in de plaats van op deelportefeuilles. Het MPUV sluit hiermee beter aan en is aanvullend op de Jaarstukken, de Verantwoording en de Programma Begroting. Als gevolg van deze nieuwe opzet is een aantal onderwerpen op het gebied van de gebruikersexploitatie, zoals de klanttevredenheid en de bezettingsgraad, niet opgenomen in het MPUV 2018. Daarmee voorkomen we dubbelingen met de Jaarstukken, de Voorjaarsnota en de Programmabegroting. Deze onderwerpen komen ruimschoots aan bod bij de beleidsprogramma's Welzijn en Zorg, Sport en Bereikbaarheid.

Nota Kapitaal Goederen

In de Nota Kapitaal Goederen (NKG) wordt verantwoording afgelegd over de investeringen in het Vastgoed van de afgelopen periode en wordt een raming gepresenteerd voor onderhoudsinvesteringen (vervanging en uitbreiding van het vastgoed) voor de komende tien jaar. De Nota Kapitaalgoederen wordt één keer per vier jaar in een uitgebreide vorm uitgewerkt en de begroting wordt voor een periode van 4 jaar vastgesteld. De afgelopen tijd is dat echter niet meer gebeurd en is alleen over de complete voortgang en individuele projecten gerapporteerd in het MPUV. Deze integratie van het MPUV en de NKG is toegezegd in het MPUV van 2013, in een periode met relatief veel bezuinigingen en weinig nieuwe ontwikkelingen. Het voorstel is om in 2019 weer een volledig uitgewerkt (NKG) te maken, met daarin een blik vooruit op de komende tien jaren en concrete voorstellen voor investeringen voor een periode van vier jaar vast te stellen. De jaarlijkse tussenrapportage en de herijkingsmomenten zullen vervolgens in het MPUV worden opgenomen. Dit jaar wordt de Nota Kapitaal Goederen nog een keer in een verantwoordingsvorm meegenomen in het MPUV 2018.

Verduurzaming van gemeentelijk vastgoed

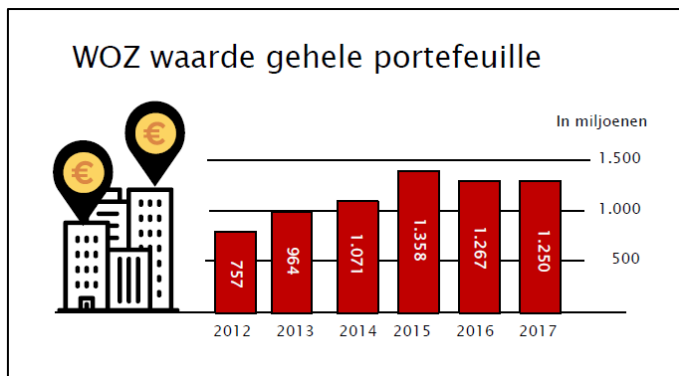
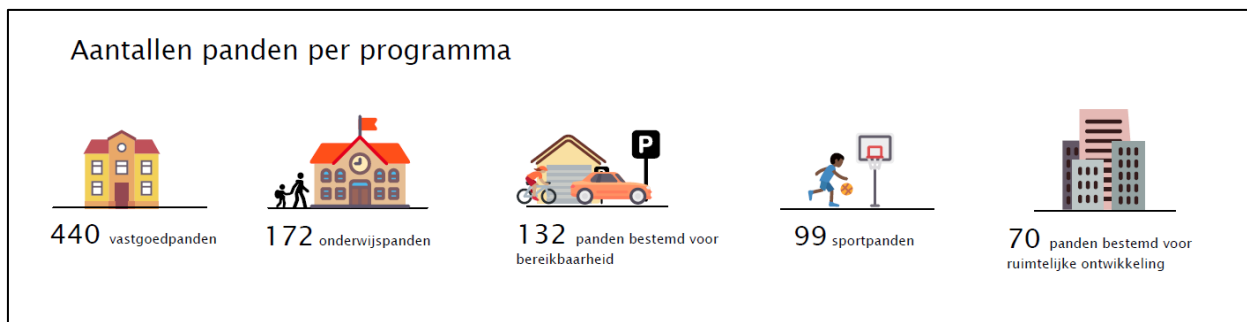
In lijn met motie 2017/62 ("Verduurzaming Utrechts vastgoed: hoe ver zijn we?") schetsen wij in hoofdstuk 9 de opgave voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed en de voorgestelde aanpak van die opgave. De feitelijke realisatie van maatregelen vindt u terug in twee andere rapportages. In de Voortgangsrapportage Utrechtse Energie rapporteren wij over de feitelijke opwekking van duurzame energie over het afgelopen jaar. In het jaarlijkse Duurzaamheidsverslag wordt in brede zin gerapporteerd over de feitelijke realisatie verduurzamingsmaatregelen (zonPV, energielabels en energieverbruik gemeentelijk vastgoed) over het afgelopen jaar.

Investeringslijst

In de geheime bijlage 1. Investeringsstaat MPUV 2018 zijn de concrete projecten met bijbehorende investeringsbijdragen opgenomen. De bijlage is een nadere uitwerking van hoofdstuk 4 Nota Kapitaal Goederen. Wij hebben geheimhouding opgelegd aan deze bijlage, ter voorkoming van onevenredige bevoordeling van derden en in het financiële belang van gemeente.

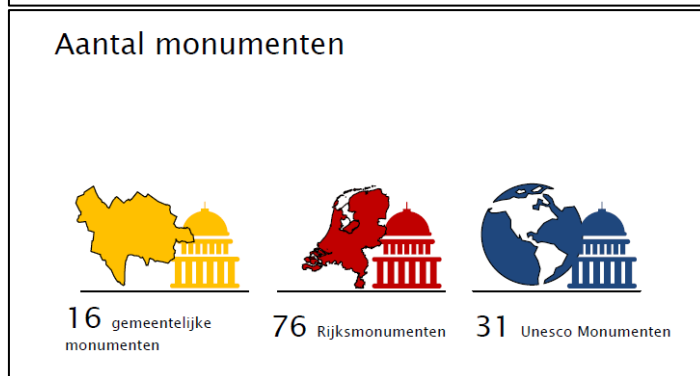
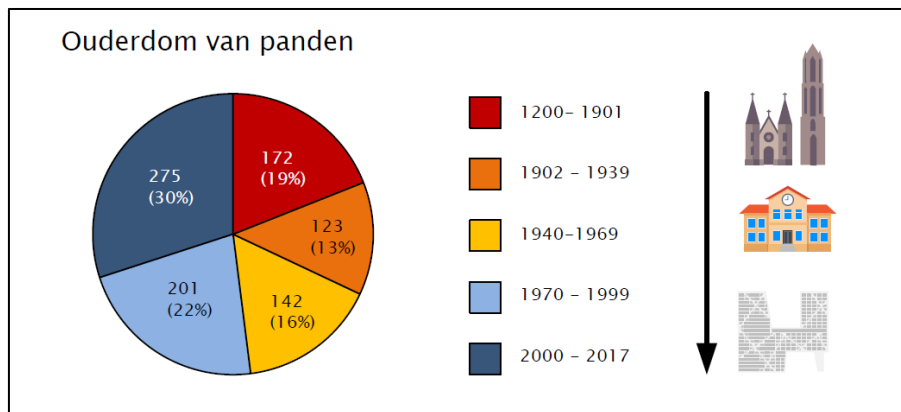
2 Omvang totale portefeuille

In dit MPUV legt het college verantwoording af over het gevoerde vastgoedbeleid in het afgelopen boekjaar. Het gaat hierbij om het vastgoed in de verschillende programma's. Naast programma Vastgoed betreft het ook het vastgoed van de programma's Sport, Stedelijke Ontwikkeling, Bereikbaarheid en Onderwijs.



De totale vastgoedportefeuille omvat 913 objecten, bestaande uit panden, gronden en overige onroerende zaken. Dit is als volgt verdeeld over de beleidsvelden en bijbehorende programma's.

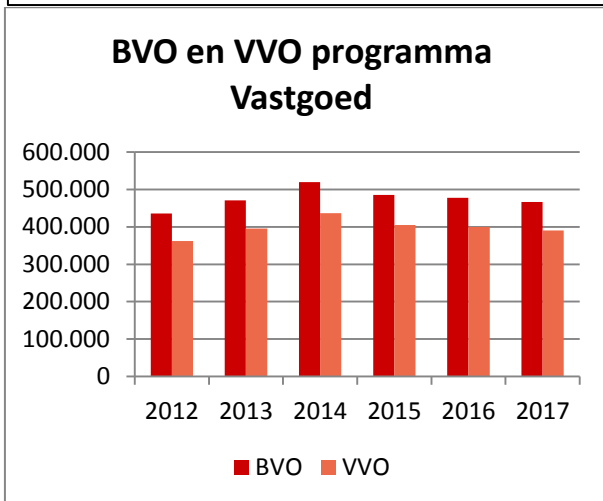
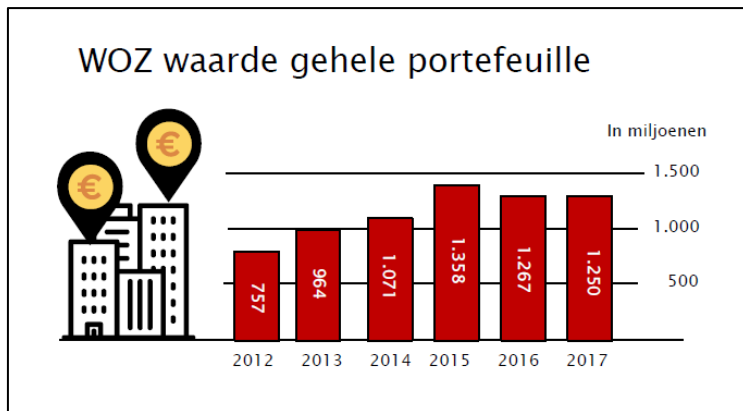
2.1.1 Ouderdom van de panden



2.2 Wat zit er in de programma's?

2.2.1 Programma Vastgoed

Binnen het programma Vastgoed verantwoordt wij 328 gebouwcomplexen, totaal 440 panden (in één complex kunnen meerdere panden en/of huurobjecten aanwezig zijn). Het programma Vastgoed faciliteert de huisvestingsbehoefte voor de portefeuilles Erfgoed, Cultuur, Welzijn en MFA's. Daarnaast wordt een aantal panden strategisch aangehouden met het oog op de ontwikkelingen binnen de stad of een toekomstige huisvestingsbehoefte. Tenslotte is een aantal gezichtsbepalende panden in strategisch bezit. Panden die in bezit zijn en binnen afzienbare tijd geen beleidsdoel dienen, kunnen worden verkocht. Ook deze panden worden in dit programma verantwoord.



De grote toename van de WOZ waarde vanaf 2015 is een gevolg van de opname in het programma Vastgoed van het Stads kantoor en Tivoli Vredenburg. De afname in 2016 is het gevolg van verkoop van een aantal panden. De afname in 2017 is het gevolg van een correctie op de WOZ waarde van Tivoli Vredenburg, het Stads kantoor en de Schouwburg

Aantallen panden per portefeuille

164 Erfgoedpanden

123 Welzijns- en zorgpanden

29 Culturele panden

25 Panden voor gemeentelijke huisvesting

14 Multifunctionele accommodaties

13 Onderwijspanden

55 Overige panden

30 Overig beleid panden

MFA's

Als in een gebouw of cluster van gebouwen meer dan één maatschappelijke functie is gehuisvest, spreken we van een Multifunctionele Accommodatie (MFA). Kenmerkend is dat meer partijen – ook niet gemeentelijke – met eigen financiële stromen, ruimten of terreinen gebruiken en eventueel delen. In de portefeuille MFA's zijn 14 Multifunctionele Accommodaties opgenomen:

MFA	Functie
Cultuurcampus	Onderwijs, sport, kunst/cultuur, zorg, welzijn en overig (o.a. bibliotheek)
Hart van Noord	Onderwijs, sport, welzijn
De Musketon	Welzijn, overig (waaronder bibliotheek)
Cluster 't Zand	Onderwijs, sport, welzijn en overig
Cluster Voorn	Onderwijs, sporten, overig
De Weide Wereld	Onderwijs, sport, welzijn, zorg en overig
Hof het Spoor	Onderwijs, sport en zorg
Sportcampus	Onderwijs, sport en welzijn
Vorstelijk Complex	Kunst/cultuur, welzijn, overig
Waterwin	Onderwijs, sport, overig (bibliotheek)
Nieuw Welgelegen	Onderwijs, sport, overig
Laan van puntenburg	Onderwijs, overig
Cereol (aanhuur)	Onderwijs, sport t.b.v. onderwijs, overig (bibliotheek)
Castellum	Cultuur, erfgoed, overig

2.2.2 Programma Sport

Het Programma Sport betreft 4 zwembaden, 13 sporthallen, 9 sportzalen 48 gymzalen, 26 sportparken en 3 atletiekbanen. Eind 2018 wordt nog een gemeentelijke sporthal opgeleverd waardoor het aantal sporthallen op 14 uitkomt. Deze sportaccommodaties worden door de gemeente Utrecht of door een stichting geëxploiteerd.

De aantallen sluiten niet exact aan op die uit hoofdstuk twee, omdat enkele van deze sportaccommodaties niet in de portefeuille sport vallen, maar in andere portefeuilles, zoals de MFA's. Daarnaast wordt in hoofdstuk 2 uitgegaan van objecten. Op één sportpark kunnen meerder objecten (b.v. kledingaccommodaties en onderhoudsgebouwen) aanwezig zijn en in één object kunnen meerdere gymzalen of sporthallen voorkomen zoals in sportcentrum Galgenwaard, dat 3 sporthallen heeft.

2.2.3 Programma Stedelijke Ontwikkeling

De portefeuille Ruimtelijke Ontwikkeling betreft vastgoed dat de gemeente in (tijdelijk) eigendom heeft om toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Het vastgoed in deze portefeuille kan onderdeel uitmaken van een grondexploitatie, als een gebied ontwikkeld wordt (bijvoorbeeld de grondexploitatie Leidsche Rijn). Het vastgoed is bestemd voor ontwikkeling, sloop of verkoop. Vooruitlopend op de ruimtelijke ontwikkelingen heeft de UVO de taak om het vastgoed (zowel objecten

als gronden) zo economisch rendabel mogelijk te exploiteren. Dit doen wij door te zoeken naar passende huurders/gebruikers. De financiële verantwoordelijkheid voor dit vastgoed blijft bij het programma(onderdeel), dat de opdracht heeft gegeven voor het tijdelijk beheer.

2.2.4 Programma Bereikbaarheid

In de deelportefeuille Bereikbaarheid hebben we te maken met fietsenstallingen, parkeergarages en parkeerterreinen. Dit vastgoed rekt af in programma Bereikbaarheid.

Het beleid is gericht op het stimuleren van het fietsgebruik, het parkeren van de auto's aan de rand van de stad of het parkeren in gebouwde voorzieningen in plaats van op straat. Het tarievenbeleid van de gemeente sluit daarop aan.

2.2.5 Programma Onderwijs

Bij onderwijs is sprake van een wettelijke zorgplicht: het recht van eigendom en/of gebruik ligt door de toepassing van wetgeving en verordening bij de schoolbesturen. Indien dit recht vervalft of eindigt, is de ruimte inzetbaar binnen de onderwijsportefeuille. De leegstand wordt ingezet als tijdelijke onderwijshuisvesting of aangehouden met het perspectief op het nieuwe integraal huisvestingsplan. Voor de rapportage over het programma Onderwijs verwijzen wij naar het Meerjarenperspectief Onderwijshuisvesting, dat conform de gebruikelijke systematiek in het najaar 2018 zal worden voorgelegd aan commissie en raad.

3 Financieel resultaat

3.1 Begroting op pandniveau

Bij de tweede bestuursrapportage 2016 is een tekort gemeld op het programma Vastgoed van 4,7 miljoen euro. Om de begroting van het programma Vastgoed robuust te maken is het noodzakelijk het tekort, dat is ontstaan door de manier van indexeren van de huuropbrengsten, structureel in de begroting aan te vullen. Dit is gebeurd bij de Voorjaarsnota 2017.

Om te voorkomen dat opnieuw een indexeringsprobleem ontstaat vervangen wij – conform het advies in het rapport – de huidige begroting door de volledig opnieuw opgebouwde pandenbegroting. Indexatie van de kosten en opbrengsten vindt plaats volgens de gemeente brede indexatiemethode, waardoor het verschil tussen de begrote index en de in de huurcontracten verwerkte index klein is. Een eventueel verschil kan worden opgevangen door het gebruik van de Reserve Vastgoed als egalisatie-instrument.

Nadat in december 2017 enkele technische aanpassingen zijn aangebracht, is de pandenbegroting nu daadwerkelijk op pandniveau in het financiële systeem verwerkt. Hiermee is het vanaf 2018 mogelijk de realisatie per pand tegen de begroting af te zetten.

3.2 Financiële verantwoording Programma Vastgoed

In de jaarstukken over 2017 is de navolgende tabel van het programma Vastgoed opgenomen. Deze tabel geeft inzicht in de realisatie versus de begroting van 2017. Ter vergelijking is het boekjaar 2016 ook opgenomen.

Omschrijving		Actuele begroting 2016	Realisatie 2016	Nominale begroting 2017	Actuele begroting 2017	Realisatie 2017	Vershil actueel/ realisatie	Actuele begroting 2018
Totaal Baten	Programma Vastgoed	30.842	25.764	33.297	36.226	26.604	-9.622	33.037
Totaal Lasten	Programma Vastgoed	21.877	28.298	25.061	29.980	24.704	5.276	26.317
Saldo baten en lasten		8.954	-2.534	8.235	6.247	1.900	-4.346	6.718

3.2.1 Toelichting baten

De totale baten zijn 9,622 miljoen euro lager dan begroot. Dit komt doordat:

- Binnen de begrote te behalen baten is een verkooptaakstelling opgenomen van 2,700 miljoen euro. De realisatie vindt echter, net als vorig jaar, plaats binnen het programma Stedelijke ontwikkeling, niet binnen vastgoed. Dit verklaart een verschil van 2,700 miljoen euro.
- Bij de Voorjaarsnota 2017 is een bedrag van 3,550 miljoen euro aan het programma Vastgoed toegevoegd. Het besluit van de toevoeging bij de voorjaarsnota 2017 is in de begroting verwerkt als een volledige ophoging van de lasten, terwijl ook een verlaging van de baten had moeten plaatsvinden. Hierdoor is in totaal een bedrag van 6,364 miljoen euro aan baten niet verlaagd.
- De kosten van de brandweerpanden worden doorbelast aan het programma Veiligheid. Als gevolg van lagere onderhoudslasten voor de brandweerpanden is de te betalen bijdrage vanuit het programma Veiligheid ook naar beneden bijgesteld. Het betreft hier 0,360 miljoen euro.
- Het actief beheer van de portefeuille betreft een mix van positieve en negatieve baten na gereedkomen van de pandenbegroting. Voorbeelden zijn nieuwe verhuurcontracten, maar ook meeropbrengsten op benzineverkooppunten. Ook hebben wij minder baten ontvangen als gevolg van het aanpassen van huurprijzen en nieuw ontstane leegstand. Daarnaast zijn minder baten gerealiseerd als gevolg van verkoop van panden waarvoor opbrengsten waren begroot. In totaal betreft het hier 0,015 miljoen euro aan lagere baten.
- Aangezien er in het kader van facilitair beheer minder salarislasten van 0.184 miljoen euro zijn gemaakt dan begroot wordt er ook minder salarissen doorbelast.

3.2.2 Toelichting lasten

De totale lasten zijn 5,276 miljoen euro lager dan begroot. Dit komt doordat:

- Het besluit van de toevoeging bij de voorjaarsnota 2017 is in de begroting verwerkt als een volledige ophoging van de lasten, terwijl ook een verlaging van de baten had moeten plaatsvinden. Hierdoor is in totaal een bedrag van 4.693 miljoen euro aan lasten niet verlaagd.
- De onderhoudslasten zijn 1,015 miljoen euro lager dan begroot. In 2017 is geïnvesteerd in het opstellen van meerjaren onderhoudsplannen conform NEN 2767. Gedurende deze periode is terughoudend omgegaan met het uitvoeren van het onderhoud. Beleid is dat op natuurlijke onderhoudsmomenten wordt beoordeeld of duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden meegenomen. Het inpassen van duurzaamheidsmaatregelen in het onderhoud vergt tijd, waardoor eveneens minder werkzaamheden zijn uitgevoerd.
- Panden die een beperkte gebruiksduur hebben worden niet gekocht maar aangehuurd. In 2017 is 0,500 miljoen euro minder aan huurlasten betaald.
- Voor het voortijdige afwikkelen van een huurcontract van een aangehuurd pand was een bedrag gereserveerd van 0,500 miljoen euro. Het contract is in 2017 afgehandeld. Daarom kan de reservering vrijvallen.
- Er zijn in het kader van facilitair beheer 0.184 miljoen euro minder salariskosten gemaakt dan begroot.

Er zijn ook hogere lasten:

- Binnen programma Vastgoed wordt de betaalde watersysteemheffing voor de gehele gemeente verantwoord. Hierin is voor 0,162 miljoen euro watersysteemheffing opgenomen voor gronden

van de gemeente die niet binnen het programma Vastgoed worden verantwoord. Deze kosten zijn niet begroot.

- Als gevolg van een toename van de waarde onroerend zaakbelasting van het stadskantoor is er een toename van de OZB lasten met 0,178 miljoen euro.
- Bij de jaarrekening 2016 is een onbetaalde vordering ten laste gebracht van de voorziening dubieuze debiteuren. De hoogte van deze voorziening was niet toereikend waardoor de voorziening negatief werd. Dit is onjuist. In 2017 heeft aanzuivering van 0,420 miljoen euro plaatsgevonden.
- Algemene niet begrote centrale kosten en verdere professionalisering van de beheersorganisatie leidt tot een overschrijding van de beheerlasten met 0,750 miljoen euro.
- De overige kostencomponenten laten een verschil van 0,107 miljoen euro zien.

4 Voortgang Nota Kapitaalgoederen

In dit MPUV rapporteren wij over de voortgang in de investeringen van de vorige periode en nieuwe investeringen voor het jaar 2018 binnen de programma's Vastgoed en Sport. Voor de nieuwe raadsperiode zal het MPUV 2019 worden gecombineerd met een nota kapitaalgoederen.

Over de voortgang op de investeringen in het programma Bereikbaarheid wordt u bij de jaarrekening geïnformeerd. Over de voortgang van de investeringen in de Onderwijshuisvesting wordt jaarlijks in het MPOHV gerapporteerd. Het programma Stedelijke Ontwikkeling heeft ook haar eigen rapportagecyclus. Eerder vastgestelde kapitaalmiddelen MO/Welzijn zijn opgenomen op de Investeringsstaat Maatschappelijke Ondersteuning als bijlage bij Voorjaarsnota.

4.1 Voortgang lopende projecten

In de jaarrekening is per programma een overzicht gegeven van de lopende investeringsprojecten met betrekking tot vastgoed. Een extract van de investeringsprojecten treft u hieronder aan. Tevens is de voortgang van de investeringsprojecten inhoudelijk aangegeven.

4.1.1 Programma Sport

Het investeringsprogramma loopt achter op schema, maar er zijn in 2017 diverse projecten afgerond. Wij hebben o.a. aanvullende duurzaamheidsprojecten opgepakt, cultuurtechnische sportondergronden gerenoveerd, SBR toplagen vervangen en kleedkamers aangepakt die vervangen moesten worden.

Vanuit het (meerjaren) onderhoudsplan/investeringen is o.a. gerealiseerd:

- renovatie 8 kunstgrasvelden door nieuwe toplaag of upgrading type veld;
- aanleg extra inloop sprintbaan op atletiekbaan Maarschalkerweerd;
- vervanging dakbedekking zwembad De Kwakel met geïntegreerde zonnecollectoren;
- aanleg zonnecollectoren en HONE systeem op zwembad Den Hommel;
- meerdere gym/sportzalen zonnecollectoren geplaatst op daken in combinatie met SDE subsidie;
- sportpaviljoen incl. kleedkamers op sportpark Fletiomare Oost gerealiseerd en in gebruik genomen;
- grootschalige renovatie kleedkamers bij atletiekbaan Overvecht in voorbereiding genomen;
- zwembaden aan de norm aangepast;
- (BENG) kleedkamergebouw op sportpark Zoudenbalch opgeleverd en in gebruik genomen;
- kleedkamers bij Nationaal Hockey Centrum/Kampong op sportpark Maarschalkerweerd gerealiseerd;
- gymzaal Leidsche Rijn Centrum in beheer genomen.

4.1.2 Programma Vastgoed

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.
- Gebouwen Erfgoed: In 2017 zijn voorbereidingswerkzaamheden gedaan voor grootschalig onderhoud binnen de portefeuille Erfgoed.
- Koningslaan 5, Bunnik: In 2017 is gestart met voorbereidingswerkzaamheden voor het intern opknappen van de woning. Deze woning maakt deel uit van het koetshuis op Nieuw Amelisweerd.

Terugblik Cultuur:

- Renovatie Centraal Museum en Depot, dakvlakken: In 2017 is voorbereiding gedaan voor volgende fase groot onderhoud Agnietenstraat, zoals de vervanging van de dakvlakken.
- Distributiehof Tivoli de Helling: De uitbreiding van de expeditie is gerealiseerd. In 2018 is fase twee gepland waarin de installaties worden vervangen.
- Biltstraat 166: Glas- en dakisolatie en aanvullende onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd. Momenteel vindt onderzoek plaats naar een vervolg op dit project, waarbij de installaties worden aangepakt.
- Mgr. van de Weteringstraat 13: De werkzaamheden, zoals groot onderhoud in combinatie met verduurzamingsmaatregelen, zijn gestart in 2017 en worden volgens planning in het eerste kwartaal van 2018 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 kleine overige onderhoudswerkzaamheden zijn in uitvoering. Geplande oplevering is in het tweede kwartaal 2018.
- Nazorgbudget TivoliVredenburg: De werkzaamheden met betrekking tot het nazorgtraject liepen door in 2017. 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. Naar verwachting vindt afronding van de laatste nazorgwerkzaamheden in 2018 plaats.

Terugblik Eigen Huisvesting

- Stads kantoor: Het Stads kantoor is geheel verhuurd, er is geen leegstand. Er zijn gesprekken gaande met een huurder die voornemens is de huurovereenkomst (gedeeltelijk) op te zeggen. De wens is om deze vrijkomende ruimte in te gaan zetten voor de eigen gemeentelijke organisatie.
- Stadhuis: Tijdens de renovatie/groot onderhoud van het Stadhuis van juli tot december 2018 gaat het Stadhuis dicht. Alle gebruikers/huurders van het Stadhuis worden tijdelijk elders gehuisvest. Utrecht Marketing is al verhuisd naar een vervangende locatie aan de Catharijnesingel 38-46. Deze locatie is gehuurd.

- Amazonedreef 43: Het Centrum Jeugd en Gezin Overvecht is gehuisvest in het gezondheidscentrum Overvecht. In verband met renovatie van deze locatie is het Centrum tijdelijk gehuisvest aan de Kaap Hoordreef.
- Dorpsplein 1: In 2014 is een SDE subsidie ontvangen voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak. Deze panelen zijn in mei 2017 geplaatst.
- Koploperstraat 50-52: Stadsbedrijven heeft de herhuisvesting naar de Tractieweg 2 in gang gezet.
- Adriaan Mulderstraat 26: De huurovereenkomst van deze locatie is per april 2017 beëindigd. De medewerkers zijn verhuisd naar de Tractieweg 2.
- Marco Pololaan 71: De huurovereenkomst van deze locatie is per oktober 2017 beëindigd. De medewerkers zijn verhuisd naar de Tractieweg 2.
- Begraafplaats Kovelswade: De haalbaarheidsstudie naar de uitbreiding van het ontvangstgebouw met een nieuw crematorium met familiekamer is afgerond. Gebleken is dat dit niet haalbaar is.

Terugblik Welzijn en Zorg

- Stichting De Wilg: In 2017 is de restauratie en renovatie van het gebouw opgeleverd. Er is ook geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen, waardoor dit rijksmonument energielabel C heeft gekregen. In 2018 wordt het project financieel afgesloten in verband met nog te ontvangen subsidies.
- Buurthuis De Dreef: Begin 2017 is het buurthuis na een verbouwing intern verhuisd naar de begane grond. Hierdoor is het buurthuis beter zichtbaar en toegankelijker voor omwonenden. Het budget van 100.000 is niet aangesproken, want de kosten zijn betaald uit het Programma Maatschappelijke Ondersteuning. Voorgesteld zal worden om 36.000 euro van dit budget in te zetten om het tekort van Buurthuis De Boeg aan de Tjalkstraat te dekken en het restant van 64.000 toe te voegen aan het frictiebudget 'bouwkundige aanpassingen functionaliteit diverse welzijnspanen'.
- Buurthuis De Bram: Het buurthuis is gerealiseerd als een onderdeel van de nieuwe MFA Teun de Jager. Het gereserveerde budget is daarbij overgedragen aan programma Onderwijs, die het MFA project dit jaar financieel afsluit.

Terugblik Multifunctionele accommodaties:

- In 2016 is gestart 5 multifunctionele accommodaties te verbeteren. De verantwoording hierover is opgenomen in de jaarlijkse voortgangsrapportages van het MPOHV.
- Voor alle panden willen wij in de aankomende jaren adequaat in beeld hebben of deze op voldoende niveau functioneren. In 2017 heeft daarom een nul-meting plaatsgevonden voor twee representatieve gebouwen (Sport Campus en Cultuur Campus). Deze meting brengt vooral de bouwtechniek in beeld;
- De eerste resultaten laten zien dat er knelpunten en gebreken op te lossen zijn. Middelen zijn hiervoor evenwel nog niet gereserveerd. Deze zaken kunnen niet worden opgelost in het reguliere onderhoud dat wordt uitgevoerd door Stadsbedrijven omdat dit budgetten zijn voor instandhouding van gebouwen en niet voor structurele verbeteringen en het oplossen van gebouw gebreken. Voor de komende jaren ligt hier dus nog een flinke opgave.

Terugblik Duurzaamheid m.b.t. zonnepanelen

- In 2017 is voor ruim 1,2 MWpiek aan zonnepanelen aangebracht op sportaccommodaties, multifunctionele accommodaties en andere Utrechtse gemeentelijke panden.

4.2 Onderhoudslasten

Een goed beheer van de kapitaalgoederen leidt tot onderhoudslasten. Voor vastgoed dat niet op de nominatie staat om te worden gesloopt of verkocht, geldt (conform de NEN norm 2767) onderhoudsniveau 3 (sober en doelmatig). In 2017 is geïnvesteerd om de kwaliteit van de Meerjarenonderhoudsprognoses (MJOP's) gemeentelijk vastgoed te verbeteren, zoals ook is toegezegd bij de Voorjaarsnota 2017. In de rapportage 'Doorlichting programma Vastgoed' is aangegeven dat nieuwe cijfers worden geleverd. Deze verbetering is onlangs afgerond en leidt tot een nieuw inzicht in de onderhoudsbehoefte.

In de nieuwe MJOP's ontstaat een verschuiving in onderhoudslasten per jaar en per programma. Hierbij hebben wij de totale onderhoudsbehoefte vergeleken met de onderhoudsbehoefte ten tijde van de doorlichting. De totale onderhoudsbehoefte definiëren wij als eigenaarsonderhoud, gebruikersonderhoud en servicekosten.

Ten tijde van de doorlichting van het programma Vastgoed was de onderverdeling tussen gebruikersonderhoud, eigenaarsonderhoud en servicekosten nog niet meerjarig te maken. Op dit moment is dat wel het geval. De komende periode bekijken we over de programma's heen hoe we het kasritme van de MJOP's budgettair neutraal kunnen aanpassen in relatie tot de programmareserves. De begroting zal hierop worden aangepast en bij de 2^e bestuursrapportage 2018 zullen de gevolgen hiervan worden gepresenteerd.

Eveneens is bij de 'Doorlichting programma Vastgoed' gemeld dat de reserve Vastgoed een vereiste hoogte moet hebben om als buffer te kunnen fungeren voor het opvangen van fluctuaties. De benodigde omvang van de reserve Vastgoedbeheer is 4,892 miljoen euro. Dit betekent dat de reserve met 0,939 miljoen euro moet worden opgehoogd. Bij de 2^e Berap komen we voor het geheel met een totaalvoorstel.

4.3 Investerings

In de jaarrekening zijn de investeringen onderverdeeld in vervangingsinvesteringen en uitbreidingsinvesteringen. Inzicht wordt gegeven in de periode 2018 tot en met 2022. Het onderscheid tussen vervanging en uitbreidingsinvesteringen is in dit hoofdstuk niet gemaakt. 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 Sport en Vastgoed het investeringsvolume aan en de daaraan gerelateerde kapitaallasten.

4.3.1 Overzicht investeringen programma Sport

In het MPUV 2017 zijn investeringen opgenomen. In onderstaand overzicht is de investeringsbehoefte geactualiseerd en zijn de laatste inzichten opgenomen. De genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

Kapitaallasten programma	2018	2019	2020	2021	2022
Vervangingsinvesteringen programma	2018	2019	2020	2021	2022
Sport					
Bedragen x € 1.000					
Buitensportaccommodaties (gebouwen en installaties)	2.213	2.285	1.595	2.244	410
Buitensportaccommodaties (sportvelden en sportondergronden)	4.062	2.074	2.856	2.989	2.117
Binnensportaccommodaties	300	450	200	800	530
Zwembaden	50	0	620	860	0
Volkstuinen	360	0	150	0	150
Totaal	6.985	4.809	5.421	6.893	3.207
Dekking (externe subsidies)	0	0	0	0	0
Te activeren bedrag	6.985	4.809	5.421	6.893	3.207

Bovengenoemde investeringen leiden in de begroting tot een toename van de kapitaallasten met de onderstaande bedragen. Hiertegenover staat enerzijds dekking vanuit huurverhoging aan huurders en anderzijds de vrijval kapitaallasten vanuit de begroting. Onderstaand schema laat de behoefte aan extra kapitaallasten zien en de mogelijkheid deze kapitaallasten vanuit de begroting, dan wel vanuit de huurverhogingen te dekken.

Kapitaallasten programma	2018	2019	2020	2021	2022
Bedragen x € 1.000					
Sport	0.342	0.570	0.842	1.183	1.183
Dekking (Externe subsidies)	0	0	0	0	0
Kapitaallasten programma sport	0.342	0.570	0.842	1.183	1.183
Vrije ruimte	0.342	0.570	0.842	1.183	1.183
Benodigde kapitaallasten	0	0	0	0	0

4.3.2 Overzicht investeringen programma Vastgoed

Vervangingsinvesteringen programma Vastgoed	2018	2019	2020	2021	2022
Bedragen x € 1.000					
Investeringen Programma Vastgoed	6.611	12.285	6.605	2.270	2.250
Dekking (Externe subsidies)	0	0	0	0	0
Te activeren bedrag	6.611	12.285	6.605	2.270	2.250

Bovengenoemde investeringen leiden in de begroting tot een toename van de kapitaallasten met de onderstaande bedragen. Hier tegenover staat enerzijds dekking vanuit doorberekende huurverhoging en anderzijds de vrijval kapitaallasten vanuit de begroting. Onderstaand schema laat de behoefte aan extra kapitaallasten zien en de mogelijkheid deze kapitaallasten vanuit de begroting, dan wel vanuit de huurverhogingen te dekken.

Kapitaallasten programma	2018	2019	2020	2021	2022
Bedragen x € 1.000					
Vastgoed	0.115	0.593	1.016	1.099	1.181
Dekking (Externe subsidies)	0.103	0.160	0.160	0.160	0.160
Subtotaal	0.012	0.433	0.856	0.939	1.021
Dekking door huurverhoging	0.008	0.147	0.298	0.298	0.298
Subtotaal	0.004	0.286	0.558	0.641	0.723
Kapitaallasten programma Vastgoed	0.004	0.286	0.558	0.641	0.723
Vrije ruimte	0.004	0.027	0.073	0.073	0.072
Benodigde kapitaallasten	0	0.259	0.485	0.568	0.651

4.3.2.1 Overzicht projecten Sport

Buitensportaccommodaties (gebouwen en technische installaties):

In de periode 2018 tot en met 2022 verwachten we 8.748 miljoen euro te investeren in herbouw en renovatie van kleedgebouwen op de sportparken:

Buitenaccommodaties (sportvelden en sportondergronden):

In de periode 2018 tot en met 2022 verwachten we 14.098 miljoen euro te investeren in de aanleg en renovatie van sportvelden en atletiekbanen.

Binnensportaccommodaties (gebouwen en technische installaties):

In de periode 2018 tot en met 2022 verwachten we 2.280 miljoen euro te investeren in renovatie van sporthallen en sportzalen.

Zwembaden (gebouwen en technische installaties):

In de periode 2018 tot en met 2022 verwachten wij 1.530 miljoen euro te investeren in renovatie van technische installaties in de zwembaden.

Volkstuinen (gebouwen):

In de periode 2018 tot en met 2022 verwachten wij 0.660 miljoen euro te investeren in renovatie van bestaande gebouwen op volkstuinen.

4.3.2.2 Overzicht projecten Vastgoed

Per portefeuille wordt inzicht gegeven in de noodzakelijke investeringsmaatregelen.

Vooruitblik Erfgoed:

In de periode 2018 tot en met 2019 verwachten wij te investeren in erfgoedpanden. Wij zetten stappen in de verdere renovatie van de Domtoren. Er wordt een begin gemaakt met de aanpak van de kades van de forten.

Vooruitblik Cultuur:

In de periode 2018 tot en met 2019 verwachten wij te investeren in cultuurpanden. Wij verbouwen de achterzijde van het pand aan de Pauwstraat 13. Wij starten de 2e fase van het groot onderhoud aan de Agnietenstraat en vangen aan met de grootschalige renovatie van het pand aan de Vlampijpstraat 50.

Vooruitblik Gemeentelijke huisvesting:

In de periode 2018 tot en met 2019 verwachten wij te investeren in panden binnen de portefeuille gemeentelijke huisvesting. Wij bouwen een nieuwe loods aan de Maansteegweg, plaatsen PV panelen aan de Mostperenweg en combineren duurzaamheidsmaatregelen met sloop en onderhoud van het pand aan het Dorpsplein.

Stadskantoor

De grond van NS aan de West Flank Noord wordt uitgegeven aan een ontwikkelaar voor de realisatie van een kantoorpanden inclusief een parkeergarage. Deze parkeergarage wordt tevens de toegang van de parkeergarage binnen het Stadskantoor. Met de ontwikkelaar worden afspraken gemaakt over verwerving eigendom, bereikbaarheid, beheer en onderhoud, zakelijke rechten voor de parkeergarage en het expeditie hof en omgeving.

Stadhuis

In 2018 wordt gestart met de renovatie/groot-onderhoudswerkzaamheden gecombineerd met duurzaamheidsmaatregelen. Tijdens de werkzaamheden zal het Stadhuis dicht gaan voor de huurders en gebruikers. Voor vervangende huisvesting wordt gezorgd.

Wijkservicecentrum Vleuten De Meern

In 2015 is er gestart met de voorbereidingen van een gebiedsontwikkeling voor een gezondheidscentrum in Vleuten naast het wijkservicecentrum Vleuten De Meern. Dit betekent dat ca. 300 m² van de huidige bebouwing gesloopt wordt. Kosten van sloop en dekking van kapitaliseerde huurwaarde worden opgevangen in de grondexploitatie.

Vooruitblik Welzijn en Zorg:

In 2018 en daaropvolgende jaren worden de onderstaande (uitbreidings)investeringen verwacht. Na de vaststelling van het huisvestingplan Maatschappelijk Initiatief Onderdak (MIOD) zijn in 2017 de gebruikerswensen geïnventariseerd en wordt het frictiebudget 'Bouwkundige aanpassingen functionaliteit diverse welzijnspannen' ingezet. Zonnepanelen zullen worden geplaatst op de Vogelvlinderweg 54-58.

Buurtcentra

- Renovatie van buurtcentrum De Boog is in voorbereiding. Het gaat om een gevelrenovatie met een grotere entree en tochtsluis voor de verbetering van de toegankelijkheid en het aanbrengen van HR++ glas met het buitenschilderwerk. Uitvoering in 2018.
- Buurtcentrum Voorn verhuist uit MFA Voorn naar de Eerste Oosterparklaan 76. Op deze plek is dit buurtcentrum naar verwachting beter zichtbaar en toegankelijker. Totale kosten zijn begroot op 500.000 euro.
- In Leidsche Rijn Centrum zuid wordt een nieuw buurtcentrum met jongerenafdeling en huurwoningen door Bo-ex ontwikkeld. De gemeente koopt het buurtcentrum van Bo-ex. De bouw start in de tweede helft van 2018. De entrees van buurtcentrum Sterrezicht worden dit jaar vergroot en verbeterd in verband met de sociale veiligheid.
- Verkenning betere entrees buurtcentrum Sterrezicht en buurtcentrum Hart van Noord
- Verkenning realisatie buurtkamer op Gagelsteede en verplaatsing jongerenwerk van Buurtcentrum de Boog naar Gagelsteede
- Verkenning functionele aanpassingen buurtcentrum Zuilen

Jongerencentra

- De voorbereidingen zijn gestart om de jongerenhuiskamer bij buurtcentrum De Boog aan de Gambiadreef te verplaatsen naar speeltuin Gagelstede. De ruimten van de vroegtijdige voorschoolse educatie worden verplaatsen naar nieuwbouw op de stede. Uitvoering eind 2018/begin 2019.
- Een aanvraag omgevingsvergunning voor de verlenging van de tijdelijke vergunning jongerenhuiskamer aan de Meerndijk is ingediend voor een periode van nog eens 5 jaar. Op termijn zal er geïnvesteerd moeten worden in permanente huisvesting, waarbij het tempo zal worden bepaald door de gebiedsontwikkeling. Het budget wordt opnieuw gereserveerd voor de definitieve locatie.

Vooruitblik Overig Beleid:

Het Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio Utrecht heeft besluiten genomen over het onderhoud en de wijze van financieren van de brandweerkazernes. Hierdoor kan de komende jaren eenduidiger gewerkt worden aan instandhouding van de VRU panden. In de periode 2018 tot en met 2022 zullen wij investeren in het hoofdkantoor van de VRU aan de Belcampostraat 10 (onderhoud aan de gevel).

5 Weerstandsvermogen & reserve vastgoed

Het weerstandsvermogen is in het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) artikel 11 gedefinieerd als *'de mate waarin de gemeente in staat is de gevolgen van risico's op te vangen zonder dat het beleid of de uitvoering ervan in gevaar komt'*. Het weerstandsvermogen is afhankelijk van de *benodigde* weerstandscapaciteit: welke middelen zijn *nodig* om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen en de *beschikbare* weerstandscapaciteit: welke middelen zijn *beschikbaar* om eventuele tegenvallers op te vangen.

Gemeentebreed is er een uiterste buffer voor het opvangen van financiële gevolgen van optredende risico's binnen de algemene reserve. Bij de uitvoering van het vastgoedbeleid wordt allereerst gestuurd op het minimaliseren van de risico's. Daarnaast zijn er vastgoedreserves voor het opvangen van de gebruikelijke risico's bij de uitvoering en egalisatie gedurende de levensduur van panden en de indexering.

In het licht van de nota 'Risicomanagement en weerstandsvermogen' sturen wij op een meer realistische afweging van de risico's. Actualisatie vindt plaats bij de programmabegroting en de verantwoording. Om dit mogelijk te maken, bekijken we jaarlijks bij iedere actualisatie van het MPUV of de stand van de vastgoedreserve voldoende is of dat er aanvulling nodig is. Daarbij vindt een weging plaats op basis van onder andere de marktsituatie, ontwikkeling bezetting (of leegstand), debiteuren en ontwikkeling wet- en regelgeving. Bij nieuwe investeringen berekenen we het risico van ontwikkeling en realisatie van vastgoed. Gezien de stand van de reserve is het niet mogelijk om aanvangsverliezen op te vangen. Bij nieuwe investeringen zal dit in de budgettaire afweging meegenomen worden.

Specifiek voor het onderdeel vastgoed kunnen als risico's worden gezien: inning huur, leegstand, inflatie, wet- en regelgeving, marktontwikkeling, onderhoud, calamiteiten en ontwikkeling van nieuwe vastgoedprojecten. In de Kaderbrief Vastgoed 2017 zijn de risico's opnieuw beoordeeld. Wij nemen maatregelen om de risico's te beperken. Zo werken we zoveel mogelijk met langdurige huurcontracten, die het risico op leegstand beperken. In het bepalen van de kostendekkende huur houden wij rekening met de eerder genoemde risico's. Om fluctuaties en onverwachte risico's te kunnen ondervangen dient de vastgoedreserve als buffer.

Het risico van het beheer van de vastgoedportefeuille is in de kostendekkende vergoeding inbegrepen. Voor panden in portefeuille rekenen we met een opslag van 1% voor panden die aan externe partijen worden verhuurd. Met deze opslag dekken we de eerder beschreven risico's zoals wanbetaling, marktontwikkelingen en calamiteiten. Daarnaast rekenen we met een opslagpercentage voor leegstand. Het opslagpercentage is afhankelijk van de looptijd van het huurcontract. Voor een huurcontract van 10 jaar rekenen we met een opslag van 5%, voor een huurcontract van 40 jaar met een opslag van 0%.

Als risico's zoals stormschade, faillissement aannemer en/of huurder en ondeugdelijk aangelegde installaties zich voordoen, leidt dit tot extra onvoorziene kosten. Het is niet mogelijk om het risico per pand te bepalen, omdat de hoeveelheid en diversiteit aan panden te groot is. Als de risico-opslag van een vastgoedobject in een jaar niet voldoende is om een calamiteit te dragen, wordt de vastgoedreserve aangesproken. De vastgoedreserve dient dan als buffer voor deze lasten. De hoogte van deze reserve fluctueert over de jaren.

Om de verschillen in jaren te egaliseren zijn twee reserves ingesteld. De reserve 'Vastgoed beheer' en de reserve 'Groot onderhoud Maatschappelijk Vastgoed'. Na bestedings- en dekkingsvoorstellen bij de jaarrekening 2017 hebben deze reserves een gezamenlijke omvang van 3.953 miljoen euro. In 2017 zijn de financiën van het programma Vastgoed doorgelicht. Hierbij is ook de omvang van de reserve aan de orde gekomen. Bij de jaarrekening is een berekening gemaakt van de noodzakelijke omvang van de reserves en deze komt uit op 4,892 miljoen euro. Rekening houdend met de totale huidige omvang van 3,953 miljoen euro betekent dit een toename van de reserve met 0,939 miljoen euro. Bij de 2^e berap zal hiervoor een voorstel komen in samenhang met de herijking van de Meerjaren onderhoudsprognoses.

5.1 Reserve Vastgoedbeheer

Egalisatie van de indexering

De doorlichting van het programma Vastgoed laat voor egalisatie van de indexering gedurende de periode 2018 tot en met 2021 een benodigd bedrag zien van 1,500 miljoen euro. Dit verschil ontstaat doordat de indexering van de huren niet precies gelijk loopt met de indexering van de kosten.

Het ontvangen en betalen van leegstand

Dit onderdeel van de reserve vereist enige implementatietijd, aangezien per huurcontract moet worden bepaald wat de storting in de reserve zou moeten zijn. In 2018 is een kleine systeemaanpassing noodzakelijk om de omvang op een gemakkelijke manier te berekenen. In 2018 wordt de benodigde omvang dan ook alsnog berekend en in de reserve verwerkt bij de verantwoording 2018.

Egalisatie gedurende de levensduur van panden

De egalisatie gedurende de levensduur van panden laat zien dat over de periode 2018 tot en met 2021 een bedrag van 0,842 miljoen euro benodigd is. De exploitatie per perceel is over de levensduur sluitend, maar er blijven faseringsverschillen per jaar. Vooral bij nieuw gebouwde accommodaties is er in het begin een tekort doordat de jaarlijkse huurstijging pas na een aantal jaren groot genoeg is om de (gelijk blijvende) kapitaallasten te dekken.

Calamiteitenonderhoud

In 2017 is geïnvesteerd in het op orde brengen van de Meerjaren Onderhoudsprognoses (MJOP's) per pand/complex, conform de NEN norm 2767. Voor 90% van de panden zijn MJOP's gemaakt. Voor panden waarvoor geen MJOP's zijn gemaakt, geldt dat hier alleen het hoogst noodzakelijke onderhoud wordt gepleegd om de veiligheid te waarborgen. Het betreft hier panden die op de nominatie staan om te

worden gesloopt, of binnenkort een andere bestemming krijgen of waar een ingrijpende verbouwing binnen afzienbare tijd gaat plaatsvinden. Uitgangspunt bij het opstellen van de MJOP's is geweest dat de panden op het niveau 3 (sober en doelmatig) worden onderhouden en reguliere vervangingswerkzaamheden worden uitgevoerd. Het komt echter voor dat calamiteitenonderhoud moet worden uitgevoerd. Dit soort calamiteitenonderhoud is niet begroot binnen de reguliere MJOP's. Wij vangen dit soort onderhoud op binnen de Vastgoedreserve en begroten dat ongeveer 0,250 miljoen euro per jaar noodzakelijk is om het calamiteitenonderhoud uit te voeren.

6 Verhuurbeleid

6.1 Kaderbrief

In de kaderbrief 2017 is ons verhuurbeleid vastgesteld. Onderdeel daarvan is de differentiatie in huurprijzen. De algemene uitgangspunten zijn:

- Een kostprijs dekkende huur voor het beleidsondersteunende vastgoed of voor (door gemeente erkende) maatschappelijke instellingen. Als de markthuur lager is dan de kostprijs dekkende huur, dan hanteert de gemeente de markthuur. Bij een lagere markthuur is er sprake van een onrendabele top. Deze onrendabele top dient bij aanvang door het betreffende beleidsveld te worden afgedekt;
- Een markthuur voor alle overige (commerciële) huurders;
- Er wordt geen subsidie verstrekt via de huur.

In 2017 zijn in totaal 69 nieuwe overeenkomsten aangegaan (onderwijslocaties zijn hier buiten beschouwing gelaten):

- 31 overeenkomsten zijn tegen (integrale) kostprijs aangegaan. Dit betreft vastgoed dat wordt ingezet ten behoeve van een beleidsdoel.
- 22 overeenkomsten zijn tegen marktconforme condities aangegaan.
- 16 overeenkomsten betreffen tijdelijke overeenkomsten om-niet. In veel gevallen gaat het hier tijdelijk gebruik (anti-kraak van panden en/of gronden), vooruitlopend op definitieve invulling/bestemming.

Voedselbanken

Afwijkend van dit verhuurbeleid wordt gevolg gegeven aan een inspanningsverplichting voor de huisvesting van de Voedselbanken. Dit is op 7 december 2015 in een brief aan de raad toegezegd. Momenteel zijn in 4 gemeentelijke panden voedselbanken gehuisvest. De voedselbanken krijgen geen subsidie voor huisvesting. Omdat de voedselbanken geen enkel verdienmodel kennen en dus geen huur kunnen betalen, zijn tijdelijke bruikleenovereenkomsten voor leegstaande panden afgesloten. Nadeel hiervan is dat de voedselbanken geen zekerheid hebben over hun huisvesting. Zodra de gemeente een definitieve bestemming heeft voor het pand, moeten zij op zoek naar een andere locatie. Nadeel voor de gemeente is dat er bij bruikleencontracten geen inkomsten zijn waarmee het onderhoud bekostigd kan worden.

7 Leegstandsbeheer

7.1 Leegstand 2017

Er is sprake van leegstand bij:

- Fricctie: het pand dient een beleidsdoel en zal weer worden ingezet voor een beleidsdoel, maar is in een bepaalde periode niet voor een doel ingevuld.
- Strategisch bezit: Dit staat gekenmerkt als leegstand, maar het pand is leeg omdat het in afwachting is van gebiedsontwikkeling, sloop, verkoop of een bestemmingsplanwijziging.

Bij beëindiging van een huurcontract wordt bekeken of het pand behouden moet worden voor nieuwe gebruikers binnen de beleidsdoeleinden. Totdat een nieuwe huurder gevonden is, wordt gezocht naar een tijdelijke invulling (waarmee o.a. kraak wordt voorkomen).

Wij plaatsen waar mogelijk tijdelijke initiatieven zonder tussenkomst van leegstandsbeheerders. Ook worden er panden toebedeeld aan Sophies Kunstprojecten of SWK ten behoeve van het huisvesten van tijdelijke culturele initiatieven. Wanneer er beperkte mogelijkheden zijn of er sprake is van urgentie, dan wordt Ad Hoc Beheer of HOD ingezet om kraak en vandalisme te voorkomen. Deze partijen stellen het pand steeds vaker beschikbaar aan maatschappelijke of creatieve initiatieven.

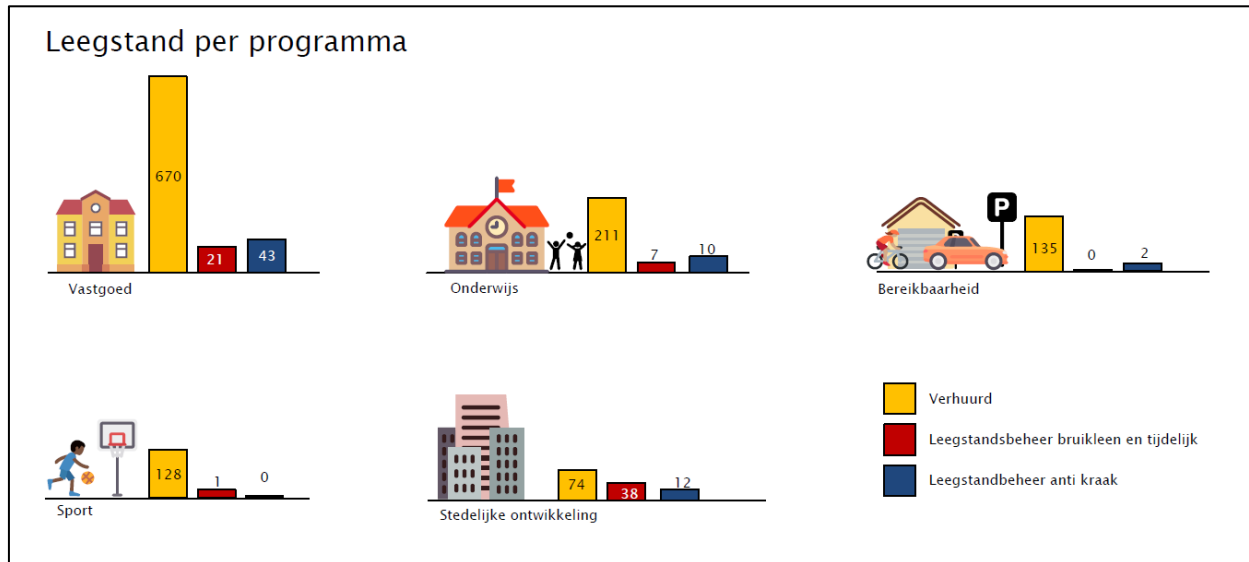
7.2 Nieuwe leegstandsvisie 2018

De Gemeente Utrecht slaat een nieuwe weg in rond het leegstandsbeheer van haar panden. In 2017 is, mede naar aanleiding van de 'Agenda voor Initiatief', gewerkt aan het project Leegstandsbeheer. De doelstelling van dit project is om bij leegstand een betere match te maken, zodat maatschappelijke/culturele initiatieven meer huisvestingsmogelijkheden krijgen.

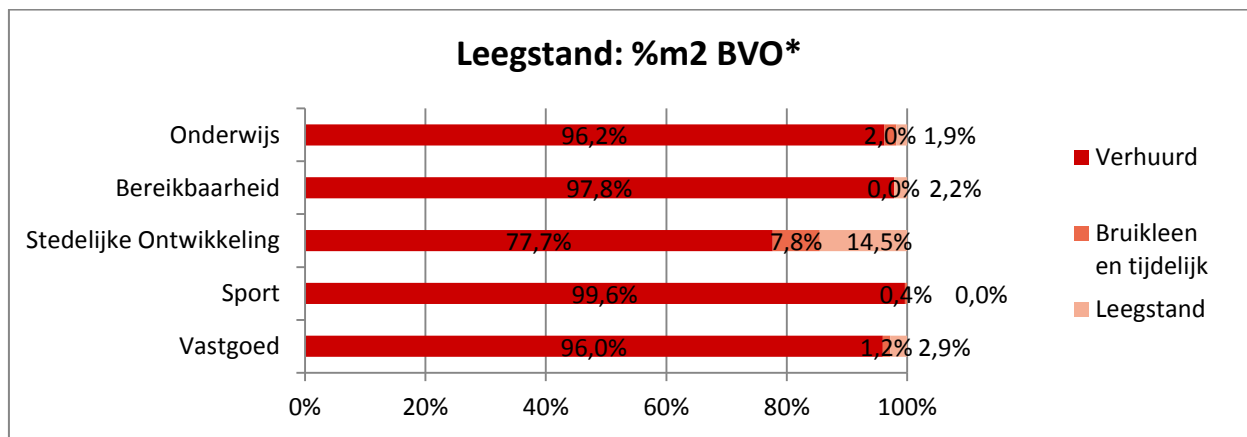
De dienstverlening voor het tijdelijk leegstand vastgoed wordt Europees-openbaar aanbesteed. Het aanbestedingstraject zal naar verwachting per september 2018 leiden tot een contract met een leegstandbeheerder.

UVO/Onderwijshuisvesting heeft het afgelopen jaar via Ad Hoc Beheer met een pilot invulling gegeven aan de wens meer maatschappelijke/culturele initiatieven een plek te bieden. Dat gebeurt nu op twee locaties in de stad. UVO/Onderwijshuisvesting, het Makelpunt en Ad Hoc Beheer werken hierbij samen. Op dit moment wordt de pilot als positief ervaren, ondanks de extra inspanningen die dit vergt van de betrokken partijen en het tijdelijk karakter van de invulling.

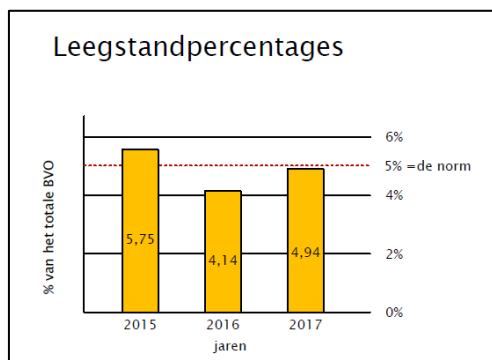
7.3 Leegstand in cijfers



*Een pand kan bestaan uit meerdere huurobjecten. Bijvoorbeeld het LUMAX-complex.

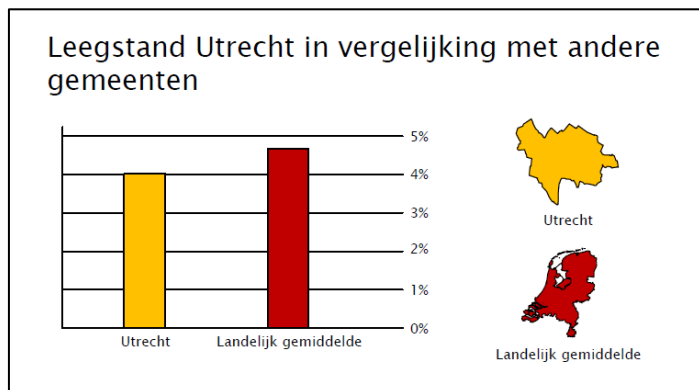


*In bovenstaande figuur kwalificeert antikraak-leegstandsbeheer als leegstand.



7.4 Leegstand Utrecht in vergelijking met andere gemeenten

In de benchmark gemeentelijk vastgoed wordt onder andere de leegstand vergeleken. Utrecht heeft met circa 4% (volgens de definitie van de benchmark Gemeentelijk Vastgoed) relatief weinig leegstand.



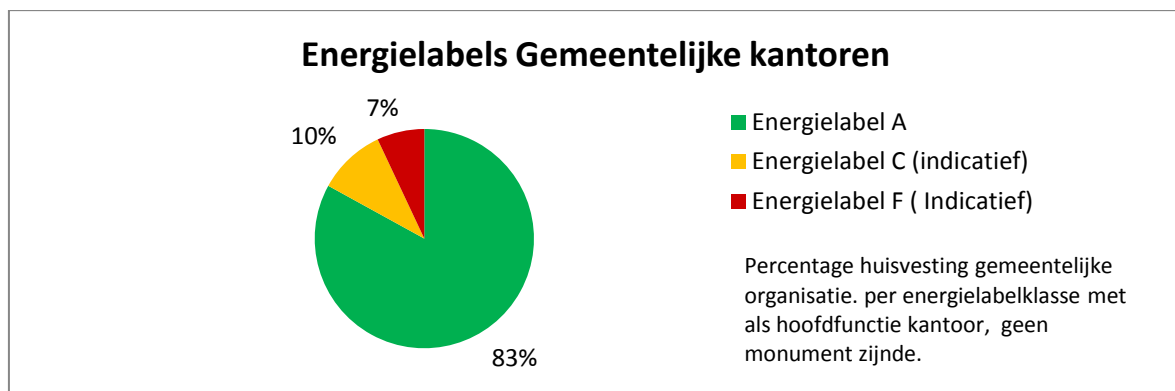
©Benchmark Gemeentelijk Vastgoed

8 Duurzaamheidsambities

8.1 Rijksbeleid verduurzaming

Opgaven Rijksbeleid

Gebouwen met als hoofdfunctie kantoor (>50% gebruiksoppervlakte kantoor), geen monument zijnde, moeten in 2023 minimaal energielabel C bezitten. De gemeente heeft 18 kantoorpanden in eigendom met als hoofdfunctie kantoor en geen monument zijnde. In deze 2017 was de label-indeling van deze panden: 6x label A, 5x label B, 2x label C, 1x label F en 4x label G. De 4 kantoorpanden, waarin eigen personeel is gehuisvest, kunnen naar oppervlakteratio als volgt ingedeeld worden:



Naast bestaande wettelijke verplichtingen (Bouwbesluit, Wet Milieubeheer, EED, Label C, verplicht energielabel, BENG nieuwbouw en ingrijpende renovatie per 1-1-2019) en al aangekondigde wettelijke verplichtingen, worden momenteel landelijke afspraken voorbereid over energie en klimaat in een Interbestuurlijk Programma en een nationaal Klimaat en Energieakkoord. Daarin zullen naar verwachting de ambities voor energieneutraliteit worden vastgelegd t.a.v. bestaand maatschappelijk- en overheidsvastgoed. Het Interbestuurlijk programma is in februari 2018 vastgesteld, de verwachting is dat het Klimaat en Energieakkoord na de zomer wordt vastgesteld.

Op hoofdlijnen zijn de volgende opgaven geformuleerd die consequenties hebben voor het (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed.

- Voor 2030 komen tot een 49% CO₂ reductie.
- Overheden leggen bestuurlijke keuzes vast voor ten minste de periode tot 2030.
- Streven naar een volledig circulaire economie in 2050.
- Streven dat verduurzaamd, gericht op een energie neutrale voorraad in 2040, nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed in opdracht van overheden vanaf 2020 zo wordt opgeleverd dat afkoppeling van aardgas mogelijk is.
- Voor 1 mei 2018 is een plan van aanpak opgesteld conform de afspraken gericht op maatschappelijk vastgoed in het Interbestuurlijk Programma. Initiatieven voor circulair bouwen worden opgeschaald.
- Minimaal label C voor kantoren in 2023

8.2 Verduurzaming bestaande voorraad¹

In 2016 zijn circa 300 panden met een beleidsdoel binnen de gehele vastgoedportefeuille (kernvastgoed) door het Energieonderzoek Centrum Nederland (ECN) onderzocht op de financiële consequenties van de verduurzamingsopgave. Er is vastgesteld dat de vastgoedorganisatie een derde van het totale gebouw gebonden energieverbruik kan besparen met maatregelen die binnen de financiële kaders vallen. Door de energiemaatregelen te combineren met de natuurlijke momenten van groot onderhoud en renovatie/vernieuwbouw van de panden, kunnen de kosten worden beperkt.

In het MPUV 2016 hebben wij aangegeven dat naar aanleiding van de conclusies uit het ECN rapport prioriteit gegeven zal worden aan het verduurzamen van de niet-monumentale panden gebouwd voor 1992. Er wordt daarbij maximaal ingezet op de opwekking van duurzame energie.

Het meenemen van de verduurzaming in de onderhoudsplanning is een goede aanpak, die echter in de praktijk niet goed werkt op het moment dat maatregelen niet kostendekkend uitgevoerd kunnen worden. De ervaring van de afgelopen jaren heeft geleerd dat bij deze aanpak alsnog een onrendabele top ontstaat.

In de brief van 11 oktober 2016 informeerden wij de raad over de mogelijkheden tot realisatie van onze duurzaamheidsambities, in relatie tot de financiële kaders en spelregels. Vervolgens informeerden wij u op 13 juni 2017 over het gebruik van innovatieve oplossingen en de beïnvloeding van de financiële parameters.

In de raadsbrief van 13 juni 2017 hebben wij toegezegd in periodes van vier jaar nader uit te werken welke panden op de natuurlijke momenten kunnen worden verduurzaamd tot energieneutraal. Daarbij geven wij op hoofdlijnen aan welke (jaarlijks groeiende) gekapitaliseerde dekking van de onrendabele top bij deze aanpak hoort.

Het verduurzamen van het kernvastgoed vraagt om een procesmatige aanpak. De investeringscyclus voor de verduurzaming van eigen vastgoed vraagt een keuze voor een vierjaarsperiode, die gelijk loopt met looptermijn van de Nota Kapitaalgoederen. Elke vier jaar wordt teruggekeken op de vorige vier jaar en wordt een raming voor een volgende vier jaar afgegeven. Daarbij wordt de hoogte van de geraamde investeringen aangegeven en welk deel onrendabel is (berekend op basis van de dan geldende energieprijzen en rekening houdend met het concern brede rentepercentage). Met deze aanpak wordt duidelijk welk deel van de investering nog gedekt moet worden. De benodigde kapitaallasten gedurende vier jaren worden dan onderdeel van de Nota Kapitaalgoederen.

8.2.1 Beoogde aanpak

De panden uit het kernvastgoed worden op basis van hun bouwjaar, toekomstvisie en/of staat van onderhoud in één van de vierjaarsperiodes ingedeeld. Totaal gaat het om vijf periodes. Dat betekent dat de gehele verduurzamingsopgave indicatief in 2039 kan worden afgerond.

¹ Voor vastgoed is energieneutraal en klimaatneutraal hetzelfde. In het gebruik van bestaand vastgoed kan alleen CO₂ als schadelijk gas geproduceerd worden.

Het bouwjaar van de panden bepaalt wanneer groot onderhoud (na ongeveer 25 jaar) of renovatie of vernieuwbouw (na ongeveer 40 jaar) verwacht kan worden. In de eerste periode worden ook de kantoorgebouwen opgenomen die nu nog een energielabel D of lager hebben (5 panden). De monumenten kunnen na de eerste periode in een eigen traject waar mogelijk worden verduurzaamd. Verduurzamen van bestaand vastgoed betekent dat het pand zo dicht mogelijk bij een energie neutrale status gebracht wordt.

8.2.2 Eerste periode van vijf jaar

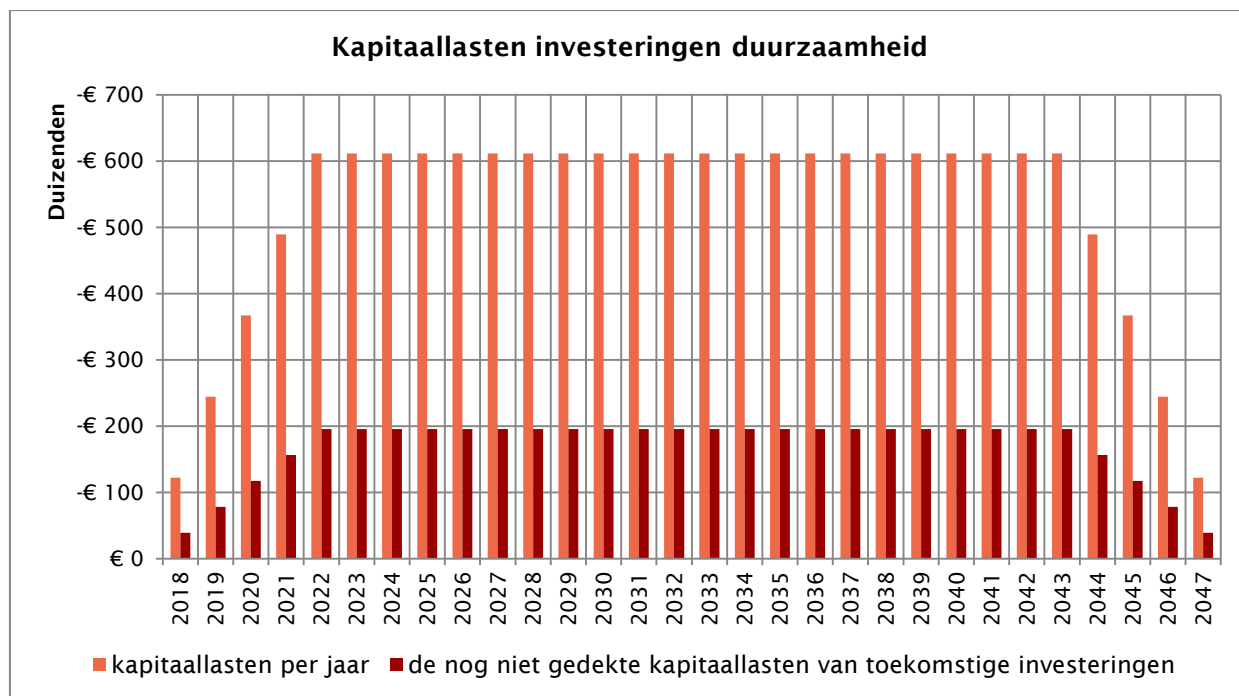
Deze eerste periode, uitgaande van een indicatieve start in 2018, duurt 5 jaar en omvat 33 panden. Hieronder vallen de vijf kantoorpanden die voor 2023 verduurzaamd moeten zijn en nu een energielabel D of lager hebben. Op basis van berekeningen met kengetallen (die ook door ECN zijn gebruikt) is de verwachte totale investering 12 miljoen euro inclusief BTW. De onrendabele top bedraagt dan 3.8 miljoen euro inclusief BTW. Met een afschrijfperiode van 25 jaar zou dit een jaarlijkse (cumulatieve) kapitaallast van 122.300 euro inclusief BTW per jaar betekenen. De jaarlijkse (cumulatieve) kapitaallast van de onrendabele top is in de geschetste aanpak: 39.000 euro inclusief BTW.

Factoren die van invloed kunnen zijn op de onrendabele top:

- Onverwachte aanwezigheid van asbest.
- Extra kosten door het realiseren van externe opwekking bij opstallen derden (gebied gebonden energieopwekking).
- Het verzwaren van de elektra aansluiting naar een grootverbruik aansluiting, vanwege het afsluiten van de gasaansluiting en/of stadsverwarming (gasloos). Dit brengt tevens extra exploitatiekosten met zich mee.
- Marktwerking door vraag en aanbod.
- Extra (organisatie)kosten voor het maken van contractafspraken als de energieaansluiting op naam staat van de externe huurder.
- Aanpassing van de bestaande (elektra)installatie voor separate monitoring van het gebouw gebonden energieverbruik ten opzichte van het totaal verbruik van de hoofdmeter elektra en gas.

PERIODE UITVOERING	2018-2022	2023-2026	2027-2030	2031-2035	2036-2039
aantal maatschappelijke panden totaal, waarvan:	48	56	44	44	76
kantoren voor 2023	5	0	0	0	0
sloop en/of verkoop	9	PM	PM	PM	PM
uit portefeuille/zelfbeheer	6	PM	PM	PM	PM
monumenten	0	19	19	19	19/76
uit te voeren	33	56	44	44	76
aantal m2 BVO	34.500	74.000	96.000	145.000	105.000

NB. Laatste periode met gebouwen van voor 1945 en monumenten te verdelen over periode 2, 3, 4 en 5.



* Oorspronkelijke cijfers ECN aangepast met 2% rente en 25 jaar afschrijvingstermijn

8.3 Verlagen Energieverbruik

Verduurzamen c.q. het verlagen van het energiegebruik verloopt over drie sporen:

- het isoleren van de schil en het aanbrengen van installaties die alternatieve energie opwekken;
- het monitoren van de energieverbruiken en van daaruit optimaliseren door het inregelen van de installaties;
- het gedrag van de gebruikers van de gebouwen ten opzichte van onnodig energieverbruik positief beïnvloeden.

Het goed en veelvuldig monitoren van het energieverbruik is naast het isoleren van het pand een belangrijk instrument in het terugdringen van het energieverbruik. Wij sturen op het eerste en tweede spoor.

8.4 Energieverbruiken gemeentelijk vastgoed.

Bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2017 is toegezegd om over het energieverbruik van de gemeentelijke panden te rapporteren. Een eerste rapportering is in het MPUV 2018 opgenomen, vanaf volgend jaar zal dit in het Duurzaamheidsverslag worden meegenomen.

De energieverbruiken van de gemeentelijke aansluitingen zijn over de periode 2012–2016 geïnventariseerd op basis van gegevens van Eneco. Het gaat hierbij niet om de werkelijke verbruiken maar om de door Eneco geschatte en in rekening gebrachte verbruiken. Medio 2018 zal ca. 95% van de elektra aansluitingen voorzien zijn van een slimme meter. Voor deze aansluitingen geldt dat de data over het werkelijk verbruik via het Energie Management Systeem (EMS) beschikbaar is.

Overzicht 2012 – 2016: Totaal energieverbruik van panden met gemeentelijke aansluiting

Energieverbruik	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal panden	194	241	250	258	272
Totaal energieverbruik in GJ	235.624	211.244	199.226	227.302	234.665

Het overzicht laat het totaal energieverbruik (elektra, gas en warmte), uitgedrukt in GJ, van de gemeentelijke panden zien. De toe- of afname van het energieverbruik laat echter een vertekend beeld zien omdat het afhankelijk is van het aantal pandaansluitingen, het bouwjaar van het pand en de weersomstandigheden. Tussen 2012 en 2016 is het totale energieverbruik licht gedaald terwijl er in dezelfde periode 78 panden aan de vastgoedportefeuille zijn toegevoegd.

Om beter inzicht te krijgen in de energieverbruiken van individuele panden is voor 11 grootverbruikers een meerjarenoverzicht opgesteld. Het overzicht geeft een representatief beeld van alle grootverbruikers binnen de vastgoedportefeuille. Het overzicht laat zien dat in 2016 deze 11 grootverbruikers verantwoordelijk waren voor 54% van het totaal energieverbruik van het gemeentelijk vastgoed. In 2014 zijn het Stadskantoor en TivoliVredenburg in gebruik genomen, dit zijn de grootste panden met samen een BVO van ca 83.000 m² BVO ten opzichte van 67.000 m² BVO van de andere negen gebouwen. In 2016 waren deze twee gebouwen verantwoordelijk voor 20 % van het totale energieverbruik.

Overzicht 2012 – 2016: Energieverbruik 11 grootverbruikers/ verbruik in GJ per jaar

	2012	2013	2014	2015	2016
Stadskantoor	0	0	7.507	29.317	31.505
Nieuw Welgelegen	9.054	8.133	7.383	8.243	9.115
Datacentrum	3.376	4.811	5.377	5.075	5.024
Zwembad de Kwakel	20.302	20.081	18.134	19.553	19.903
Sportcampus	8.053	7.330	7.446	7.493	7.755
Centraal Museum	9.126	9.169	6.482	7.423	7.210
Stadsschouwburg	7.517	7.711	5.185	5.846	6.513
Zwembad Den Hommel	15.496	16.983	13.968	14.637	14.051
Brandweerkazerne	4.133	4.654	3.864	3.977	4.577
Stadhuis	4.201	4.627	3.764	4.418	4.951
Stg TivoliVredenburg	0	0	11.469	15.540	15.576

8.5 Circulair bouwen

Voor circulair bouwen hanteren wij als uitgangspunt: *'Het (her)gebruiken op een hoogwaardig niveau van en efficiënt omspringen met zoveel mogelijk hernieuwbare grondstoffen en energie waarbij de milieu-impact minimaal is'*. De motie 'Circulair bouwen is de norm' wordt uitgewerkt. We zetten in op het zo lang mogelijk in gebruik houden van bestaand vastgoed, herbestemmen waar mogelijk, daarbij zo veel mogelijk materialen hergebruiken en bij nieuwe bouwmaterialen zo mogelijk duurzame keuzes maken.

Hiervoor is een aantal pilots gestart: één nieuwbouw project (cultuurhuis Berlijnplein) en de renovatie projecten (gymzaal Bangkokdreef, kleedkamers Lunetten en WCS Dorpsplein). Met deze projecten willen wij de nodige ervaring opdoen en kennis verwerven. Het doel is om de opgedane ervaringen en kennis breed in te zetten op het niveau van onderhoud, renovatie en nieuwbouw.

9 Uitgifte vastgoed, voortgang en realisatie

9.1 Uitgiftebeleid

Gemeentelijk vastgoed komt in aanmerking voor verkoop als het geen beleidsdoel meer dient en er geen zicht op is dat het in de toekomst voor een beleidsdoel ingezet kan worden. Het Uitgiftebeleid is in 2015 door de raad goedgekeurd. In 2015 is tevens een meerjarig verkoopdoel gesteld. In het coalitieakkoord is een bedrag van 20 miljoen euro als kaderstellende opdracht voor het programma Vastgoed opgenomen. Binnen de begroting is een verdeling naar jaarschijven gemaakt. In de begroting voor 2017 en 2018 is voor beide jaren een bedrag opgenomen van EUR 2,7 miljoen. Dit bedrag wordt in programma Vastgoed begroot en gerealiseerd binnen het programma Stedelijke Ontwikkeling.

In 2017 is het uitgiftebeleid gewijzigd. Bij de programmabegroting 2017 heeft het college de motie 'Vastgoed verkopen tegen marktwaarde' aangenomen. Onderzoek heeft vervolgens geleid tot een nieuwe interne rekenmethode, omdat geconcludeerd werd dat de bestaande rekenmethode leidde tot niet reële verkoopprijzen. Bij raadsbrief van 16 oktober 2017 over de 'Eindrapportage doorlichting Programma Vastgoed', is de gemeenteraad over de nieuwe rekenmethode geïnformeerd. De verwachting is dat de nieuwe rekenmethode uitkomst biedt voor de verkoop van vastgoed dat volgens de oude methode niet verkoopbaar bleek.

9.2 Opdracht verkoop 2017

Overzicht verkooptaakstellingen tot heden:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Coalitieakkoord 2010-2014	4.000	4.000	4.000					
Doorlichting door Brinkgroep				4.000	4.000			
Taakstelling WOM Lombok		2.264						
Verantwoording 2012 besluit meeropbrengst		1.244						
Voorjaarsnota 2013			300	300	300			
Coalitieakkoord 2014-2018						2.700	2.700	2.700
Doorschuiven naar volgend jaar					-1.400		-1.620	
Doorgeschoven van voorgaand jaar						1.400		1.620
Verkoop opdracht	4.000	7.508	4.300	4.300	2.900	4.100	1.080	4.320
Gerealiseerd	4.000	7.500	6.200	3.957	2.904	4.100	630	

Bron: MPUV 2012-2017

Een groot aantal gemakkelijk te verkopen panden is voorgaande jaren verkocht. Bij een groot deel van de panden die in 2017 in aanmerking kwamen voor verkoop, was sprake van een complex dossier. Het proces vanaf het bepalen van een verkoopstrategie tot aan de uitgifte van het vastgoed heeft daardoor een langere doorlooptijd gehad. De oude berekensystematiek leidde, zoals eerder gezegd, tot niet reële verkoopprijzen en belemmerde het verkoopproces. In 2017 is desondanks met de verkoop van twee panden een netto verkoopopbrengst gerealiseerd van 1.087.234 euro. Dat betekent dat de taakstelling voor 2017 van 2.7 miljoen niet is gehaald. Voorgesteld wordt het tekort in 2018 goed te maken. Hierdoor wordt de opdracht voor 2018 in totaal 4.312.766 euro. Dit resultaat lijkt haalbaar, omdat de verwachting is dat de nieuwe rekenmethode in de meeste gevallen uitkomst biedt voor een succesvolle verkoop. Dit laat onverlet dat de druk op de huisvestingsbehoefte (zeker in een groeiende stad) zou kunnen leiden tot de afweging een pand (tijdelijk) aan te houden.



De panden die zijn uitgegeven in 2017 zijn:

- Justus van Maurikstraat 2/Cremerstraat 378
- Oudegracht aan de Werf 382

9.1 Afwijkingen op het uitgiftebeleid

Indien wordt afgeweken van de hoofdregels zoals beschreven in het 'Uitgifte- en Verkoopproces gemeentelijk Vastgoed 2015' zal er een collegebesluit worden gevraagd. In het jaarlijkse MPUV wordt de raad geïnformeerd over de afwijkingen, zoals voorgesteld in de motie 'Rapportage afwijkingen Uitgifteproces vastgoed', die op 7 december 2017 door de gemeenteraad is aangenomen.

9.1.1 Afwijking op het uitgiftebeleid gemeentelijk vastgoed

Vredenburg 40

Besluit B&W d.d. 29 november 2016, onderhandse uitgifte in erfpacht. De afwijking van het uitgiftebeleid is het resultaat van het onderhandelingsgesprek over de huurovereenkomst tussen gemeente en de Social Impact Factory (SIF). De raad is per brief d.d. 29 juni 2016 (Huuroverwegingen Vredenburg 40) en d.d. 4

november 2016 (Verhuur Vredenburg 40) en de beantwoording van schriftelijke vragen nr. 132 (over de Mandaatregeling voor de Utrechtse Vastgoed Organisatie) hierover geïnformeerd.

Trumanlaan 70 /Verkoop van vm. bibliotheek aan de Trumanlaan 70 aan de Eyup Sultan moskee tegen voorwaarde het huidige pand van de Eyup Sultan moskee verkocht wordt aan het Huis van Vrede. Besluit B&W d.d. 20 juni 2017, onderhandse uitgifte in erfpacht, met opneming eerste recht van koop door de gemeente.

Justus van Maurikstraat 2 /Cremerstraat 378

Besluit B&W d.d. 7 maart 2017, onderhandse uitgifte in erfpacht.

Oudegracht aan de Werf 382

In mandaat hoofd gebiedseconoom d.d. 26 oktober 2017, middels onderhandse uitgifte (vestiging van opstalrecht en erfdienstbaarheid).

Maliebaan 42

Besluit B&W d.d. 16 januari 2018, onderhandse uitgifte. De opbrengsten worden aan een cultureel doel geschonken, het gebouw Tivoli Vredenburg.

10 Debiteurenbeheer

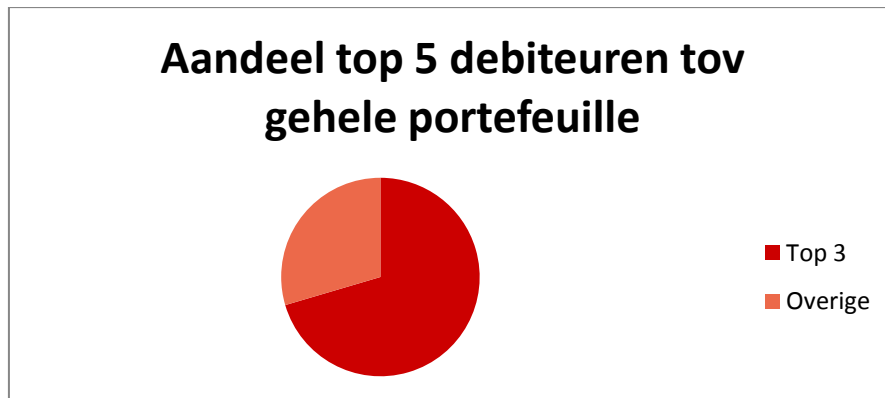
10.1 Debiteuren saldo 2017

Het totaal openstaande saldo is in 2017 toegenomen, na een daling in 2016. In het totaalsaldo van 2016 zijn ook de betalingen opgenomen die, vooruitlopend op de facturering over januari 2017, door huurders zijn overgemaakt. In het saldo van 2017 is met deze betalingen geen rekening gehouden. Daardoor is het saldo fors hoger dan het cijfer over 2016. Wanneer wel rekening wordt gehouden met de vooruit ontvangen bedragen daalt het debiteurensaldo tot 1,994 miljoen euro.

Datum	30-03-2016	31-12-2016	31-12-2017
Saldo	2.806.000	1.216.227	2.022.570
% verandering		-57%	+ 66%

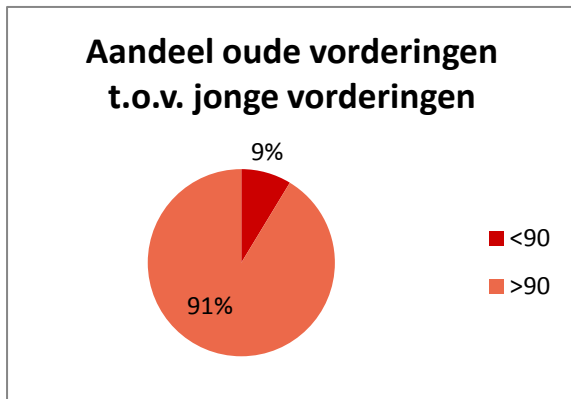
10.2 Top 5 grootste debiteuren

De 5 grootste debiteurenvorderingen hadden op per (31 december 2017 een omvang van 0,829 miljoen euro aan huurdebiteuren. Met de betreffende debiteuren is intensief contact.



10.3 Aantallen en ouderdom per 31-12-2017

In totaal stonden er bij 52 verschillende debiteurenbedragen open. 11 % (240.061 mln. euro) is hiervan jonger dan 90 dagen en 89 % (EUR 1.782 mln.) ouder dan 90 dagen.



10.4 Aanmaningsfasen

Het incassobeleid is opgebouwd uit 5 zogeheten aanmaningsfasen. Vanaf fase 3 wordt intensief incassobeleid gevoerd. De debiteur heeft hiervoor al twee herinneringen (fase 1 en 2) ontvangen. Indien er dan nog niet betaald is binnen 14 dagen, wordt de vordering intern onderzocht en na akkoordbevinding aan een incassobureau overgedragen. Het komt regelmatig voor dat in de fases 3 en hoger betalingsregelingen worden afgesproken. De vordering blijft wel in fase 3 of hoger staan totdat de volledige vordering wordt betaald. De verdeling van openstaande bedragen over de fasen is als volgt:

Aanmaanfase	Bedrag in EUR
0	€ 22.406,70
1	€ 13.979,55
2	€ 252.863,17
3	€ 1.160.182,66
4	€ 569.231,13
5	€ 3.906,49
Totaal	€ 2.022.569,70