

Bijlagen

- I. Lijst accommodaties (geheime bijlage)
- II. Onderhoud
- III. ECN Rapportage
- IV. Brief zonnepanelen
- V. Uitgifte proces

Inhoud

1	Inleiding	9
2	Vastgoedportefeuille	10
2.1	Inleiding	10
2.2	Communicatie	10
2.3	Beheer en exploitatie vastgoedportefeuille	10
2.4	Samenstelling vastgoedportefeuille	11
2.4.1	Vastgoedcategorieën	11
2.4.2	Doelgroep Vastgoed	14
2.4.3	Vastgoedinformatie	15
2.5	WOZ- waarde	15
2.6	Ontwikkelingen vastgoedportefeuille	16
2.6.1	Verkoop vastgoed	16
2.6.2	Debiteurenbeheer	17
2.6.3	Leegstand	17
2.6.4	Duurzaamheid	19
2.6.5	Klanttevredenheid	22
2.7	Financiering vastgoed	23
3	Programma Vastgoed	25
3.1	Inleiding	25
3.2	Omvang	25
3.3	Resultaat en Meerjaren eigenaar exploitatie	27
3.4	Het weerstandsvermogen benodigd voor vastgoed	28
3.5	Nota Kapitaalgoederen terugblik	30
3.6	Nota Kapitaalgoederen vooruitblik	30
4	Deelportefeuilles	32
4.1	Sport	32
4.1.1	Inleiding	32
4.1.2	Omvang en bezetting	32
4.1.3	Resultaat en toelichting over 2015	35
4.1.4	Meerjarenexploitatie onderhoud (inclusief Nota Kapitaal Goederen 2015 – 2018)	36
4.1.5	Duurzaamheid in de sportaccommodaties	39
4.2	Onderwijs	39
4.2.1	Inleiding	39
4.2.2	Duurzaamheid	39
4.3	Welzijn	40
4.3.1	Inleiding	40
4.3.2	Omvang en bezetting	41
4.3.3	Resultaat en Meerjaren eigenaar exploitatie	42
4.3.4	Nota Kapitaalgoederen welzijn terugblik	42
4.3.5	Nota kapitaalgoederen welzijn vooruitblik	42
4.3.6	Financiën	44

4.4	Zorg	46
4.4.1	Inleiding	46
4.4.2	Omvang en bezetting	48
4.4.3	Resultaat en Meerjaren eigenaar exploitatie	49
4.4.4	Kwaliteit	49
4.4.5	Nota Kapitaalgoederen	49
4.4.6	Financiën	50
4.4.7	Duurzaamheid	50
4.5	Erfgoed (inclusief de Stadsboerderijen)	51
4.5.1	Inleiding	51
4.5.2	Omvang en bezetting	51
4.5.3	Resultaat en Meerjaren eigenaar exploitatie	52
4.5.4	Kwaliteit	52
4.5.5	Nota Kapitaalgoederen Terugblik	52
4.5.6	Nota Kapitaalgoederen Vooruitblik	52
4.5.7	Duurzaamheid	53
4.5.8	Knelpunten	53
4.6	Cultuur	54
4.6.1	Inleiding	54
4.6.2	Omvang en bezetting	55
4.6.3	Meerjarenresultaat	55
4.6.4	Kwaliteit	55
4.6.5	Nota Kapitaalgoederen, terugblik en in uitvoering	55
4.6.6	Duurzaamheid	56
4.7	Multifunctionele Accommodaties (MFA's)	57
4.7.1	Inleiding	57
4.7.2	Omvang en bezetting	58
4.7.3	Resultaat en Meerjaren eigenaar exploitatie	59
4.7.4	Kwaliteit	59
4.7.5	Nota Kapitaalgoederen terugblik	59
4.7.6	Nota Kapitaalgoederen vooruitblik	59
4.8	Overig	60
4.8.1	Inleiding	60
4.8.2	Omvang en bezetting	60
4.8.3	Meerjarenresultaat	61
4.8.4	Kwaliteit	61
4.8.5	Nota Kapitaalgoederen Vooruitblik	61
4.8.6	Duurzaamheid	61
4.9	Overig Beleid	62
4.9.1	Inleiding	62
4.9.2	Omvang en bezetting	62
4.9.3	Meerjarenperspectief	62
4.9.4	Kwaliteit	62
4.9.5	Nota Kapitaalgoederen Terugblik	63
4.9.6	Nota Kapitaalgoederen Vooruitblik	63

4.10	Bereikbaarheid	64
4.10.1	Inleiding	64
4.10.2	Omvang en bezetting	64
4.10.3	Meerjarenresultaat	64
4.10.4	Kwaliteit	65
4.10.5	Nota Kapitaalgoederen Terugblik en Vooruitblik	65
4.10.6	Duurzaamheid	65
4.11	Ruimtelijke Ontwikkeling	66
4.11.1	Inleiding	66
4.11.2	Omvang en bezetting	66
4.11.3	Meerjarenresultaat	66
4.11.4	Kwaliteit	66
4.11.5	Nota Kapitaalgoederen Terugblik	67
4.11.6	Nota Kapitaalgoederen Vooruitblik	67
4.12	Eigen huisvesting	68
4.12.1	Inleiding	68
4.12.2	Omvang en bezetting	68
4.12.3	Meerjarenresultaat	69
4.12.4	Kwaliteit	69
4.12.5	Nota Kapitaalgoederen terugblik	69
4.12.6	Nota Kapitaalgoederen Vooruitblik 2015 -2018	69
4.12.7	Duurzaamheid	70
	Bijlagen	71

Samenvatting

In het **Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed (MPUV)** legt het college verantwoording af over het gevoerde vastgoedbeleid in het afgelopen boekjaar. Daarbij kijken wij ook vooruit naar de financiële positie van de vastgoedportefeuille voor de middellange en lange termijn. Het MPUV brengt transparant en systematisch de vastgoedportefeuille in beeld.

Het *programma Vastgoed* is in zijn totaal in deze MPUV verantwoord, voor de overige programma's geldt dat het vastgoed gedeelte van die programma's in dit MPUV opgenomen zijn. In deze samenvatting duiden wij de belangrijkste uitkomsten.

Taakstelling Verkoop Vastgoed

Alle verkopen hebben plaats gevonden conform het nieuwe uitgifte proces met uitzondering van de Lauwerecht 147-1, Oudegracht 245, Oudegracht 366-368-370 en Wittevrouwensingel 94. Hier is op basis van het oude beleid het pand eerst aangeboden aan de zittende huurder. De taakstelling is voor 2015 niet geheel gehaald. Het restant wordt doorgeschoven en gecombineerd met de taakstelling 2016. Dit resultaat lijkt haalbaar.

Leegstand

In de onderstaande tabel is voor de gebouwen de totale leegstand opgenomen. Eveneens is in de tabel opgenomen waar sprake is van leegstandbeheer. Bruikleenovereenkomsten worden (tijdelijk) afgesloten om het beheerrisico te beperken en om ruimte te bieden aan minder draagkrachtige gebruikers, die passen in de maatschappelijke doelstellingen van gemeenten en partners. Er is veel variatie in leegstand tussen portefeuilles. Het percentage wordt sterk beïnvloed door de portefeuille Ruimtelijke Ontwikkeling. Voor de komende jaren wordt een hoger leegstandsrisico verwacht. In 2016 wordt gestreefd de helft van het leegstaand vastgoed in tijdelijk gebruik te kunnen brengen.

Bruikleen en tijdelijk		Leegstand		Totaal	
25.069	2,48%	32.955	3,27%	58.024	5,75%

Debiteuren beheer

Op de peildatum 30 maart 2016 stond er een totaal bedrag van €2.806.000 open (op een omzet van ca € 50 miljoen op jaarbasis). Het saldo van openstaande betalingen ouder dan 90 dagen bedraagt €1.112.000,-. Ongeveer 80% van dit bedrag (=€872.000) wordt bepaald door 12 debiteuren, waarvan er 3 een openstaand bedrag van meer dan €100.0000, – hebben. De oorzaak van de betalingsachterstand van deze drie debiteuren zijn een zorgwekkende financiële situatie, faillissement en een juridisch geschil.

Financiën

Jaarlijks wordt er een positief exploitatieresultaat gerealiseerd op het programma Vastgoed. Deze bijdrage is gebaseerd op een historisch resultaat op het vastgoed, gecombineerd met besluiten uit de Voorjaarsnota's van de afgelopen jaren, bijvoorbeeld de wijziging van de afschrijftermijn van gebouw gebonden installaties en een verlaging van het rentepercentage. Een belangrijk aandachtspunt is het blijvend realiseren van het te behalen positief exploitatieresultaat. Dit in het licht van de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt (zoals leegstand en huurprijsontwikkeling), ondersteuning sociaal ondernemerschap en het vastgoedkader van kostprijsdekkende huur. Bij het actualiseren van de kadernota vastgoed in 2016 zullen wij met voorstellen komen om in te spelen op deze ontwikkelingen zodat de dekking van de voorstellen in dit MPUV wordt geborgd.

Monitoring

Conform motie 2015/74 (Kansen grijpen bij bundeling Utrechts Vastgoed) monitoren wij over de programma's heen over de volgende onderwerpen. Dat betreft als eerste het uitgifte- en verkoopproces van gemeentelijk vastgoed. UVO heeft een jaarlijkse taakstelling als het gaat om het verkopen van vastgoed. We besteden apart aandacht aan het debiteurenbeheer van UVO. Vervolgens wordt het fenomeen leegstand in het gemeentelijk vastgoed gemeten. We monitoren in het kader van de gemeentelijke duurzaamheidsopgave. Tenslotte meten we de klanttevredenheid. De cijfers presenteren we in dit MPUV. Voor trendanalyse en duiding zijn nog onvoldoende gegevens beschikbaar.

Klanttevredenheid

We meten de klanttevredenheid bij het vastgoed dat de UVO exploiteert. De UVO meet om de twee jaar de tevredenheid bij bezoekers met een online enquête. We hanteren daarbij een algemene indicator over de tevredenheid over de volgende aspecten: de bereikbaarheid, het onderhoud, de toegankelijkheid, veiligheid, communicatie en klachtafhandeling. Bij de Sporthallen en gym- en sportzalen en ook bij de zwembaden wordt ook de horeca, personeel (beheerders – instructeurs) en hygiëne gemeten. De laatste klanttevredenheidsonderzoeken geven het volgende overzicht:

Welzijnaccomodaties	7.2
Sportparken	6.8
Buitenbad Krommerijn	gem. 8 / prijs-kwaliteitverhouding 7.2
Sporthallen	7.2
Gym-/sportzalen	6.7

Nieuwe onderzoeken volgen in 2016 en 2017. In 2016 gaan we 'experimenteren' met nieuwe methodes en technieken waarbij we continue meten en beter kunnen anticiperen op de klantbeleving. Deze moeten ons ook in staat stellen om meer klantgericht onderzoek te verrichten op thema's of specifieke doelgroepen.

Duurzaamheid

In de afgelopen maanden is de UVO vastgoedportefeuille doorgelicht op de mogelijkheden voor verduurzaming. Er is vastgesteld dat de vastgoedorganisatie voor circa een derde van het totale gebouw gebonden energiegebruik kan besparen met maatregelen die binnen de financiële kaders vallen. Deze energiebesparing kan worden gerealiseerd door fysieke maatregelen in combinatie met maatregelen die te maken hebben met het gebruik. Dit is relatief succesvol mede vanwege de kaders die de gemeente hanteert ten aanzien van bijvoorbeeld de ruime terugverdientijd van 15 jaar. Met deze uitkomsten zal prioriteit gegeven worden aan het verduurzamen van de niet-monumentale panden gebouwd voor 1992 en maximaal ingezet worden op de opwekking van duurzame energie op en om de gebouwen.

Dat neemt niet weg dat, ondanks deze uitkomst, het huidige tempo waarin de CO₂-emissie van de gemeentelijke panden worden gereduceerd achter bij de ambitie blijft. De ambitie is om het eigen vastgoed zo snel mogelijk energieneutraal te maken. Veel investeringen zijn niet rendabel binnen de gestelde financiële kaders. Het klimaatneutraal maken van de totale vastgoedportefeuille heeft een onrendabele top van vele tientallen miljoenen euro's welke niet binnen de huidige financiële kaders terugverdiend kunnen worden.

Multi Functionele Accommodaties (MFA'S)

Sinds langere tijd zijn er klachten van gebruikers over de MFA's in Leidsche Rijn. Klachten zijn er vooral over de kwaliteit van de gebouwen (o.a. binnenmilieu ventilatie, temperatuur en akoestiek). Daarnaast zijn er bouwkundige problemen (deuren, glasbreuk, lekkages en problemen met de afwatering). Tevens zijn alle partijen het erover eens dat het functionele gebruik en het beheer niet goed georganiseerd zijn. In 2015 is er gestart met een project om gezamenlijk de kwaliteit, functionaliteit, bezetting en gebruikerstevredenheid in de MFA's te verbeteren. In Leidsche Rijn zijn vier MFA's aangewezen om deel uit te maken van dit verbetertraject. Er heeft een inventarisatie plaats gevonden van wat er per MFA functioneel en technisch moet gebeuren. De uitkomsten van de inventarisatie zullen verder worden

uitgewerkt in uitvoeringsplannen per MFA. Vanuit de beschikbare onderhoudsbudgetten zullen de meest dringende knelpunten zo snel mogelijk opgelost worden.

Erfgoed

De onderhoudskosten van monumentale panden zijn relatief hoog. Dit geldt voor panden waarbij een kostprijsdekkende huur wordt berekend, zoals het Centraal Museum, en panden waarbij een gebruiksvergoeding wordt berekend, zoals de Domtoren. Onderhoudsbudgetten zijn beperkt beschikbaar en groot onderhoud of renovatie vraagt daarom een aparte kredietaanvraag bij de raad. Op dit moment is de onderhoudssituatie van de Domtoren actueel. De Monumentenwacht heeft geadviseerd op korte termijn te starten met een periodiek grote onderhoudsbeurt/restauratie van de Domtoren. Dit is onontkoombaar en zal de komende jaren zijn beslag moeten krijgen. UVO is de voorbereiding hiervoor begonnen. De eerste fase bestaat uit het opstellen van een restauratieplan, met kostenraming voor de uitvoering. Voor het opstarten van het restauratieonderzoek vragen wij in de voorjaarsnota voor de komende periode een budget van € 365.000.

Sociaal Ondernemerschap

In de afgelopen periode zijn er diverse initiatieven ontstaan en is de aandacht voor het sociaal ondernemen zichtbaar geworden in Utrecht. Er is een divers aanbod van sociaal ondernemers die een eigen verantwoordelijkheid nemen voor maatschappelijke activiteiten, waarbij zij minder afhankelijk willen zijn van de overheid. Deze sociaal ondernemers willen graag gebruik maken van het gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed zoals buurtcentra of ander maatschappelijk vastgoed wat in eigendom is van de gemeente. Dat willen wij faciliteren op de volgende wijze;

- a) We gaan maatschappelijk vastgoed niet per definitie verkopen als een sociaal ondernemer huurder is.
- b) Sociaal ondernemers kunnen bij wederdiensten een korting krijgen op het huurtarief.
- c) De huurtermijnen voor sociaal ondernemers worden flexibeler met een looptijd op maat.

Nota Kapitaal Goederen

In de Nota Kapitaalgoederen wordt inzicht gegeven in de investeringen voor het vastgoed in de diverse programma's. Er wordt in het MPUV 2016 een terugblik op 2015 en een vooruitblik voor 2016-2019 gegeven. Komende jaren lijkt het qua grote investeringen relatief rustig te worden. Er wordt met nog meer aandacht naar reeds bestaand vastgoed gekeken.

Kadernota 2016

De Kadernota is een strategisch instrument dat richting geeft aan het vastgoedbeleid, waarbij het bieden van transparantie en eenduidigheid belangrijk is in de diversiteit van soorten vastgoed, contractvormen en gebruikers. De Kadernota wordt eens in de vier jaar gemaakt. Het MPUV wordt jaarlijks gemaakt en uitwerkingen of nieuwe inzichten worden hierin verwerkt. In de kadernota die in najaar 2016 geactualiseerd gaat worden, zullen we op de in dit MPUV 2016 genoemde punten ingaan.

1 INLEIDING

In het **Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed (MPUV)** legt het college verantwoording af over het gevoerde vastgoedbeleid in het afgelopen boekjaar. Daarbij kijken wij ook vooruit naar de financiële positie van de vastgoedportefeuille voor de middellange en lange termijn. Het MPUV brengt transparant en systematisch de vastgoedportefeuille in beeld.

Het *programma Vastgoed* is in zijn totaal in deze MPUV verantwoord, voor de overige programma's geldt dat het vastgoed gedeelte van die programma's in dit MPUV opgenomen zijn.

De belangrijkste beleidskaders waarbinnen wordt gewerkt zijn de Kadernota Vastgoed, Het MPUV 2012 en 2015, de Voortgangsrapportage Masterplannen Onderwijs, het Uitvoeringsprogramma Energie en PV-panelen op gemeentedaken (commissiebrief S&R dd. 28/10/2014).

In hoofdstuk 2 wordt toelichting gegeven op de *totale vastgoedportefeuille* van UVO. Er wordt inzicht gegeven in de samenstelling van de portefeuille, de taakstellingen voor vastgoed, ontwikkelingen op hoofdlijnen, de verkoopstrategie en de financiering van vastgoed. Naast deze algemene jaarlijkse verantwoording besteden wij in hoofdstuk 2 ook aandacht aan een aantal bijzondere onderwerpen. Conform motie 2015/74 (Kansen grijpen bij bundeling Utrechts Vastgoed) rapporteren wij over de programma's heen over de volgende onderwerpen. Dat betreft als eerste het uitgifte- en verkoopproces van gemeentelijk vastgoed (paragraaf 2.6.1). UVO heeft een jaarlijkse taakstelling als het gaat om het verkopen van vastgoed. We besteden apart aandacht aan het debiteurenbeheer van UVO (paragraaf 2.6.2). De commissie Mens en Samenleving is daar eerder al over geïnformeerd maar in dit MPUV lichten we dit nogmaals toe. Vervolgens wordt het fenomeen leegstand in het gemeentelijk vastgoed (paragraaf 2.6.3) nader belicht. We besteden ruim aandacht voor de gemeentelijke duurzaamheidsopgave en de relatie met het gemeentelijk vastgoed in het algemeen (paragraaf 2.6.4) maar ook per deelportefeuille. Tenslotte gaan we in op de gebruikerstevredenheid in paragraaf 2.6.5.

In hoofdstuk 3 wordt het vastgoed verantwoord dat onderdeel uitmaakt van het *programma Vastgoed*. Het vastgoed van de deelportefeuilles Sport, Onderwijs, Welzijn, Bereikbaarheid en Stedelijke Ontwikkeling rekenen over het algemeen af in hun eigen programma en daarmee niet in het programma Vastgoed. Er zijn uitzonderingen in elke portefeuille, waardoor er enkele vastgoedobjecten zijn die vanwege het financieel eigenaarschap van oudsher in programma Vastgoed afrekenen.

Hoofdstuk 4 wordt over de verschillende deelportefeuilles van UVO gerapporteerd. Er wordt inzicht gegeven in samenstelling, omvang, bezetting en kwaliteit van de objecten per deelportefeuille. Ook de terugblik en vooruitblik met betrekking tot investeringen is per deelportefeuille uitgewerkt. Voor Sport en Welzijn is ook het resultaat en de Meerjarenexploitatie inzichtelijk gemaakt.

Bijlage II geeft een omschrijving van de werkwijze van het onderhouden van het vastgoed.

2 VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toelichting gegeven op de *totale vastgoedportefeuille van UVO*. Hierin wordt inzicht gegeven in de samenstelling van de portefeuille, worden de taakstellingen voor vastgoed in kaart gebracht en ook de ontwikkelingen op hoofdlijnen. Vervolgens wordt inzicht gegeven in de verkoopstrategie en de financiering van vastgoed.

2.2 Communicatie

De UVO zet vastgoed gericht in om de sociale, fysieke en maatschappelijke opgaven in de stad te realiseren. Zij voorziet beleidswensen van een fysieke plek in de stad.

De UVO heeft de eigenaarsrol van het gemeentelijke vastgoed, heeft kennis van vastgoed en de vastgoedmarkt en een visie op integraal vastgoedbeleid.

De eigenaarsrol van het vastgoed betekent dat we het vastgoed beheren en zo efficiënt mogelijk inzetten. De gemeentelijke beleidsdoelen zijn sturend voor hoe wij het vastgoed inzetten en beschikbaar stellen op de korte en lange termijn. Om dit goed te doen worden de resultaten jaarlijks gemonitord en verantwoord, onder andere in dit MPUV, en waar mogelijk geoptimaliseerd.

De gemeente heeft een stevige ambitie rondom energie en klimaat. De UVO zet hier stevig op in door met het eigen vastgoed een goed voorbeeld te geven. We monitoren het energieverbruik en investeren in duurzame ontwikkelingen.

De UVO vindt optimalisatie van gebruik van bestaand vastgoed van groot belang, hiermee wordt leegstand voorkomen en nieuwbouw beperkt.

De kadernota en het MPUV inclusief de nota kapitaalgoederen dienen als strategisch leidraad voor de communicatie van UVO.

2.3 Beheer en exploitatie vastgoedportefeuille

Het beheer en de exploitatie van vastgoed wordt uitgevoerd conform kaders die door de gemeenteraad worden vastgesteld. Het belangrijkste document dat als basis dient is de Kadernota. Vastgoed in bezit hebben is voor de UVO geen doel op zich. Vastgoed is bij de Gemeente Utrecht in bezit vanwege de beleidsdoelen die bereikt worden. De Kadernota is een strategisch instrument dat richting geeft aan het vastgoedbeleid, waarbij het bieden van transparantie en eenduidigheid belangrijk is in de diversiteit van soorten vastgoed, contractvormen en gebruikers. De Kadernota wordt eens in de vier jaar gemaakt. Het MPUV wordt jaarlijks gemaakt en uitwerkingen of nieuwe inzichten worden hierin verwerkt.

Het beheer en exploitatie van vastgoed kent vele kaders. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste weergegeven met daarbij het document waarin dit vastgelegd is en wanneer het beleid is vastgesteld door de gemeenteraad.

Kader	Waar vastgelegd	Wanneer
Huurbeleid: kostendekkende huur als de activiteiten van de huurder gemeentelijk beleid ondersteunen en in alle andere gevallen markt huur	Kadernota Vastgoed	11-2012
Afschrijvingsbeleid. Herijking van de afschrijvingstermijnen.	MPUV 2012	VJN 2012

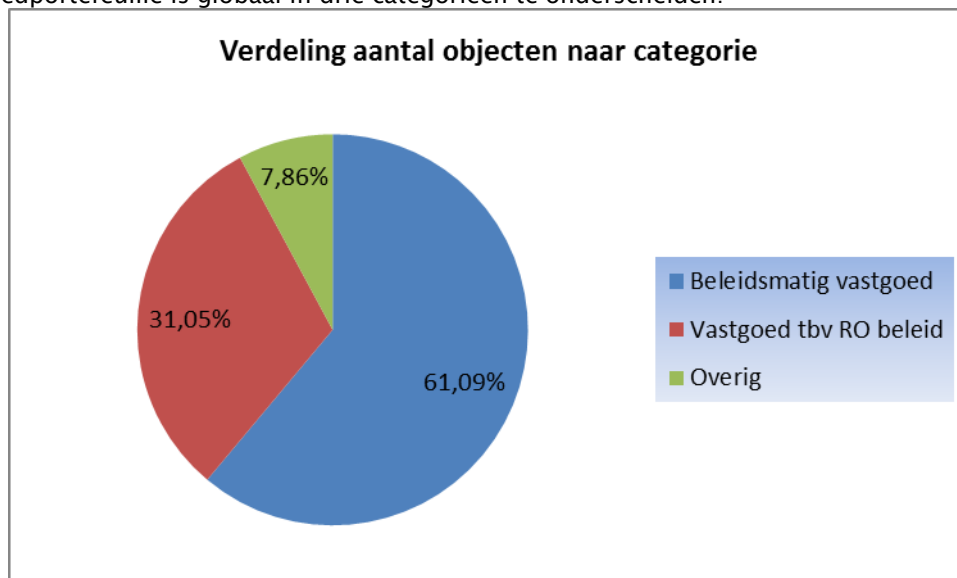
De voortgang m.b.t. het uitvoeren van de wettelijke taak voor onderwijshuisvesting.	Meerjarenperspectief Onderwijs Huisvesting	09-2015
Het realiseren van duurzaamheidsmaatregelen in gemeentelijke gebouwen	Uitvoeringsprogramma Energie	10-2013
De geprogrammeerde onderhoud-, vervanging en uitbreidingsinvesteringen	MPUV 2015	VJN 2015
De geprogrammeerde investeringen in energemaatregelen	MPUV 2015	VJN 2015
De Utrechtse Onderhoud Methodiek (UOM)	MPUV 2015	VJN 2015

2.4 Samenstelling vastgoedportefeuille

De totale vastgoedportefeuille van de gemeente Utrecht omvat in 2015 1501 objecten. Hieronder wordt inzicht gegeven in de portefeuille door in te gaan op de vastgoedcategorieën, het aantal objecten per deelportefeuille, de verdeling van het vastgoed in vierkante meters, het aantal objecten in eigendom dan wel in aanhuur en de WOZ-waarde.

2.4.1 Vastgoedcategorieën

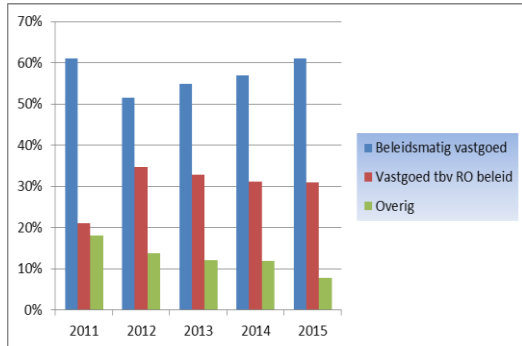
De vastgoedportefeuille is globaal in drie categorieën te onderscheiden:



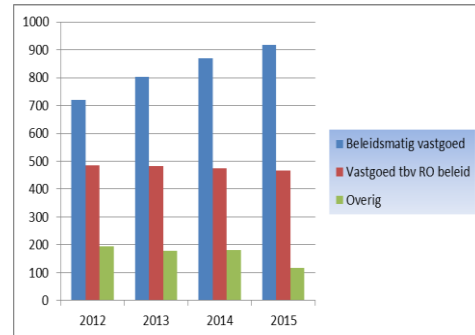
1. Beleidsmatig vastgoed: vastgoed om een gemeentelijk beleidsdoel te accommoderen zoals scholen, sportaccommodaties, buurthuizen en speeltuinen, forten en landgoederen, bibliotheken en theaters maar ook de Dom en de eigen gemeentelijke huisvesting. Dit is meer dan de helft van de totale portefeuille.
2. Het vastgoed ten behoeve van Ruimtelijke Ontwikkeling betreft vastgoed dat de gemeente in (tijdelijk) eigendom heeft om toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Vooruitlopend op de ruimtelijke ontwikkelingen heeft de UVO de taak om het vastgoed (zowel objecten als gronden) zo economisch rendabel als mogelijk te exploiteren. Dit doet de UVO door te zoeken naar passende huurders/gebruikers. Voor gronden geldt dat deze zo veel als mogelijk vooruitlopend op herontwikkeling of uitgifte worden verhuurd/verpacht. Dit vastgoed is 31% van het totaal.
3. Overig vastgoed. Betreft vastgoed zonder beleidsdoelstelling. Dit is vastgoed dat vanuit de historie in bezit van de gemeente is gekomen (winkels, woonhuizen, tuinen, terreinen en gronden), wat in het verleden een beleidsdoel diende wat niet langer een beleidsdoel is (bijvoorbeeld kinderopvang), of dat niet langer gebruikt wordt voor het betreffende beleidsdoel (oude scholen, buurthuizen). In 2015 valt nog 7,8% van het gemeentelijke vastgoed in deze categorie. Met de 'actieve' verkoop van

vastgoed zal dit percentage nog lager worden. Om het vastgoed goed te kunnen inzetten zullen er echter altijd een aantal panden in deze categorie nodig zijn.

Over de jaren heen constateren we dat het aantal vastgoed objecten nog toeneemt doordat steeds meer vastgoed door de UVO in portefeuille wordt genomen. Daarbij neemt het aandeel overig af omdat we vooral in die categorie panden aan het verkopen zijn.



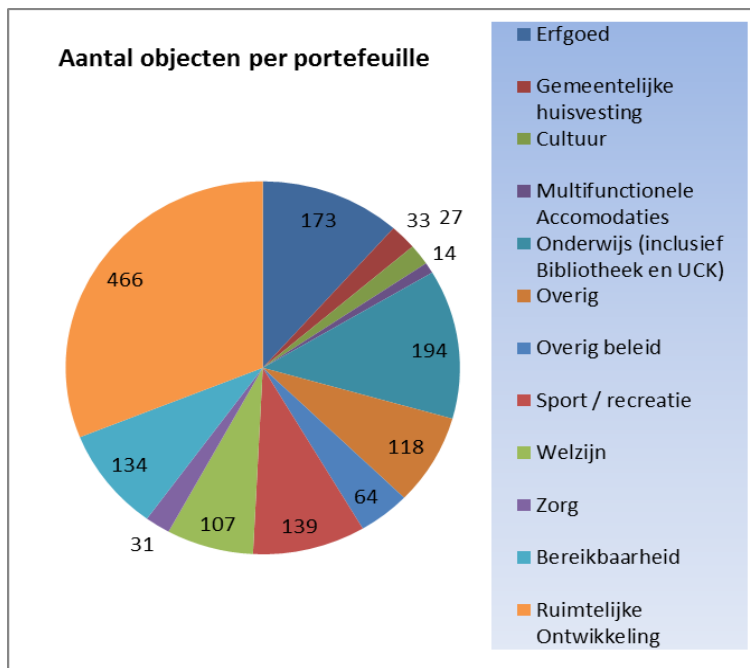
% panden per categorie



aantal per categorie

Aantal objecten per deelportefeuille

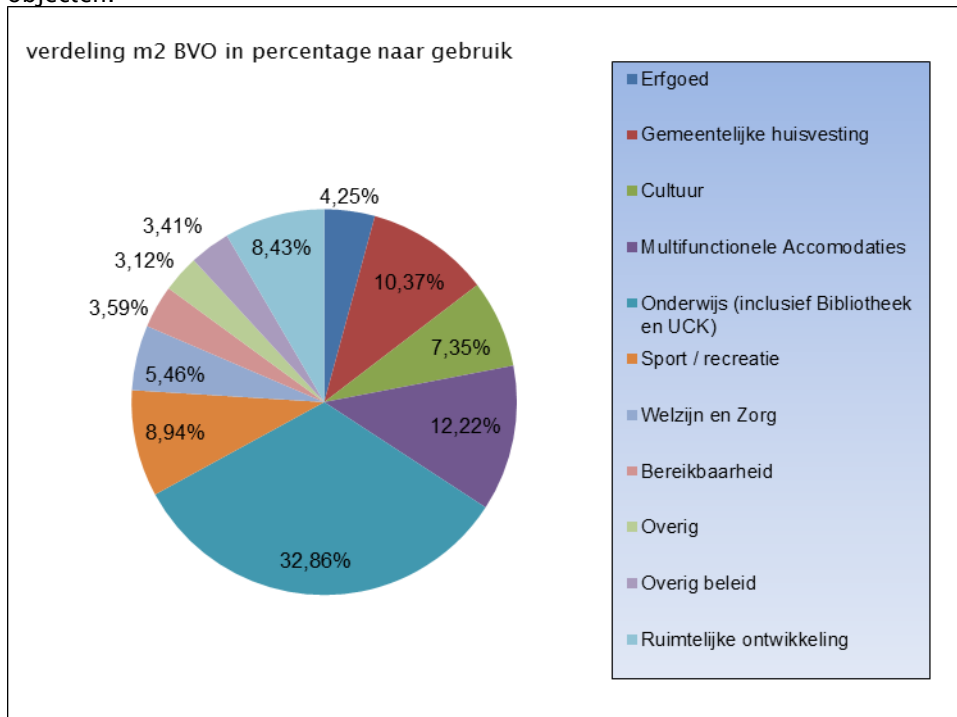
Hieronder wordt nader inzicht gegeven in de samenstelling van het vastgoed.



Van het beleidsmatig vastgoed is onderwijs de grootste gebruiker van gemeentelijk vastgoed in het aantal objecten.

Verdeling in vierkante meters BVO

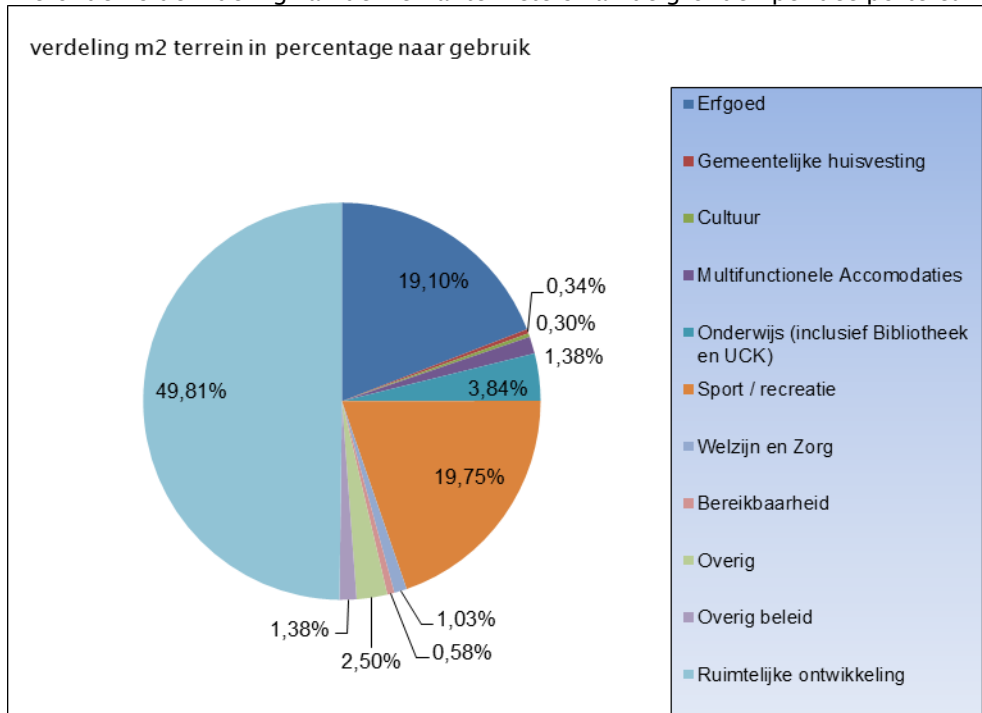
Hieronder wordt inzicht gegeven in de verdeling van de m2 Bruto Vloeroppervlak (BVO) van de objecten.



In totaal is er 1.035.621 m2 BVO vastgoed in eigendom van de gemeente Utrecht. Hiervan is er in 2015 912.973 m2 BVO dat beleidsmatig wordt ingezet. 87.332 m2 wordt ingezet voor ruimtelijke ontwikkeling. Onderwijs is hierbij de grootste m2 gebruiker.

Verdeling vierkante meters terrein

Hieronder is de indeling van de vierkante meters van de gronden per deelportefeuille weergegeven.



Er is in 2015 in totaal 1.110 hectare grond in bezit. Naast de grond waarop de gebouwen staan is de gemeente ook in het bezit van grond zonder bebouwing en terreinen die we gebruiken voor Sport. Van

het beleidsmatig vastgoed heeft sport/recreatie het grootste oppervlak met de sportparken en volkstuinen, gevolgd door erfgoed met de landgoederen en forten.

2.4.2 Doelgroep Vastgoed

In de kadernota staat dat de UVO vastgoed in bezit heeft ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid. Er is een trend aan de gang dat in toenemende mate organisaties zich bewegen als sociaal ondernemer; hun activiteiten kunnen passen binnen een gemeentelijk programma doelstelling en of gericht zijn op een maatschappelijk belang dat niet direct (b.v. met subsidies) vanuit de gemeente ondersteund wordt. Daarbij willen ze regelmatig gebruik maken van gemeentelijk vastgoed. Liefst ook nog tegen een aantrekkelijk verhuur tarief. Deze beweging past in de maatschappelijke ontwikkelingen en de samenwerking met de stad die we als gemeente nastreven. Deze komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in het coalitieakkoord "Utrecht maken we samen". Als de UVO deze ontwikkeling gaat ondersteunen betekent dat een aanpassing van het bestaande beleid. Het huidige uitgifteproces en de Kadernota Vastgoed dienen dan te worden aangepast.

Binnen vernieuwend welzijn is al rekening gehouden met deze ontwikkeling en is de tarievenstructuur voor verhuur van een ruimte in een welzijnsaccommodatie hierop aangepast. Er zijn nog geen kaders voor gebruik van een locatie in zijn geheel. De kernvraag daarbij is: op welke wijze kunnen we tegemoet komen aan de wensen van de sociaal ondernemers; passend binnen wettelijke kaders en met eventuele aanpassing van beleidskaders zonder de kaders helemaal los te laten? Het verhuren aan dit type organisaties kan namelijk strijdig zijn met het gemeentelijk (vastgoed)beleid.

Een belangrijke vraag hierbij is: wie of wat is sociaal ondernemer en hoe definiëren we die objectief? De sociaal ondernemer wordt gezien als een ondernemer die ontdekt, kansen zoekt en primair gericht is op een maatschappelijk doel, waarbij de creatie van een maatschappelijke waarde centraal staat. Bij de sociale onderneming zien we een sterke ondernemersvisie bij het oppakken van maatschappelijke problemen, door intrinsieke overtuiging en/of betrokkenheid bij het onderwerp/gebied. De sociale onderneming maakt "winst", maar de winst is niet tot doel verheven maar nodig om de organisatie in stand te houden. Dit zorgt ervoor dat de oplossing ook voor lange termijn succesvol is. De financiële en maatschappelijke doelstelling dient ook zichtbaar vastgelegd te zijn in bijvoorbeeld ondernemingsplan, begroting of statuten. De gehanteerde tarieven op diensten dienen onderscheidend te zijn binnen het vakgebied.

Het algemene dilemma is of we de markt zijn werk laten doen of dat er vanuit de gemeente een vorm van ondersteuning gewenst is. De belemmeringen die we moeten oplossen liggen op het vlak van:

- het gebruik van gemeentelijk vastgoed,
- de huurvoorwaarden
- al dan niet verkopen van vastgoed.

Sociaal ondernemers willen graag gebruik maken van gemeentelijk vastgoed, waarbij gunstige voorwaarden worden gevraagd. De gunstige voorwaarden gelden zowel voor de huurtermijn als voor de huurprijs.

Sociaal ondernemers zoals Kinderopvang, zelfbeheer initiatieven, Bibliotheek en zorgorganisaties sturen op flexibiliteit in hun aanbod, en anticiperen op nieuwe vragen en maatschappelijke ontwikkelingen. Deze sociaal ondernemers zijn er bij gebaat dat hun bedrijfsvoering flexibel is en hebben de wens om zo min mogelijk langdurige (huur)contracten aan te gaan. Risico voor de gemeente bij meer kort lopende huurcontracten is dat het kan leiden tot meer (kortdurende)leegstand en verhoging van beheerkosten. De bandbreedte van dit risico is vooraf niet in te schatten. Dit risico wordt conform de kadernota vertaald in een hogere risicopercentage voor leegstand bij de huurberekening. Door te monitoren op kortdurende huurcontracten met het risico op leegstand doen we kennis op, om vervolgens deze kennis te benutten om risico's te verkleinen.

Reguliere huurcontracten worden gemaakt op basis van het ROZ-model. Conform de kadernota rekent de gemeente voor sociaal ondernemers een marktconforme huur. Vooralsnog zijn er geen redenen om hiervan af te wijken. Wel wordt het mogelijk dat een sociaal ondernemer een tegenprestatie levert in de vorm van wederkerigheid. Op basis daarvan kan er een korting worden gegeven op de huur. Uiteraard dient de tegenprestatie meetbaar en controleerbaar zijn.

In het huidige beleid voor verkoop zouden we vastgoed waar een sociaal ondernemer in zit moeten gaan verkopen. Het voornemen is om het beleid aan te passen. Vastgoed dat wordt gebruikt door een sociaal ondernemer wordt dan niet verkocht, maar verhuurd tegen marktconforme huur. Wij hebben de Commissie Stad en Ruimte per brief dit voorjaar hierover geïnformeerd.

2.4.3 Vastgoedinformatie

Het is de taak en verantwoordelijkheid van UVO om de vastgoedportefeuille van de Gemeente Utrecht te beheren. Dat kan tegenwoordig niet meer zonder de ondersteuning van informatiesystemen. De gegevens over het eigendom en gebruik van het vastgoed zijn daarin vastgelegd. Dat betreft onder meer contractvoorwaarden, betalingsgegevens en de financiële exploitatie.

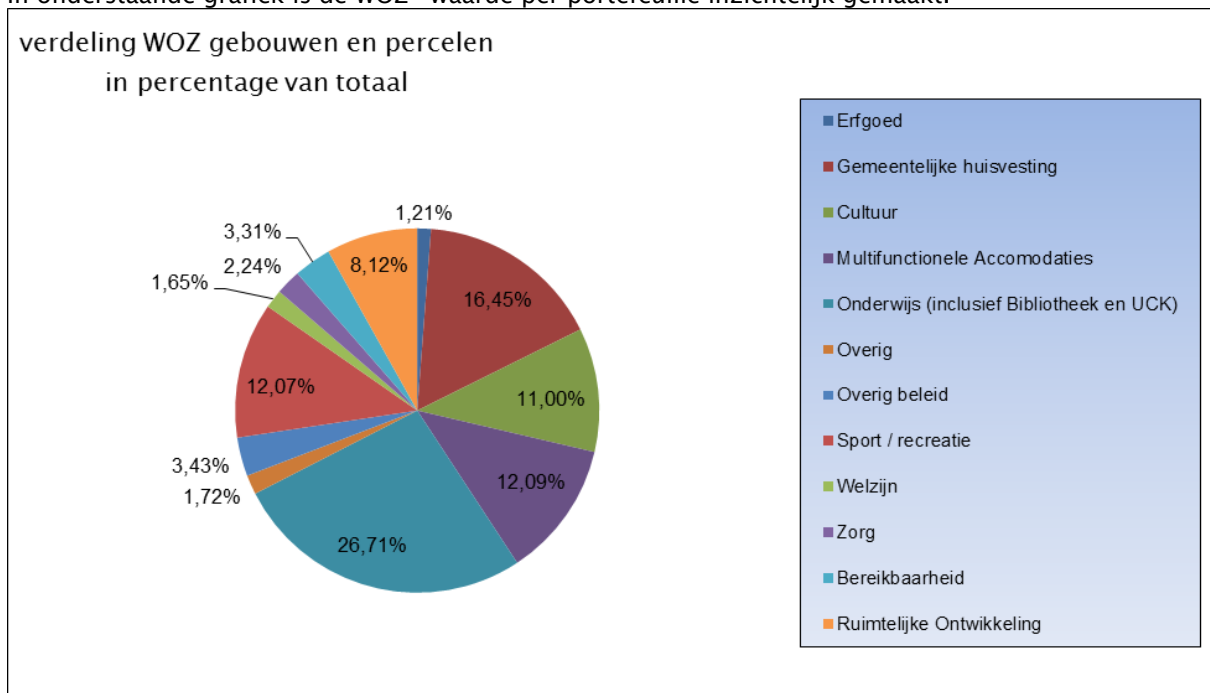
De technische mogelijkheden, maar ook de wens om de gegevens – in samenhang – voor de voornoemde taak effectiever in te zetten, hebben in 2015 geleid tot een traject om de vastgoedinformatie voor medewerkers nog beter te laten aansluiten op de taken. Er is gewerkt aan kleine technische verbeteringen van al bestaande systemen. Maar er is vooral gewerkt aan de toegankelijkheid en verbinding van reeds bestaande gegevens (die in verschillende systemen beschikbaar zijn). De eerste resultaten daarvan zijn in 2016 beschikbaar.

Voornoemde ontwikkeling van de informatiesystemen van UVO past in de ambitie van de gemeente Utrecht op het gebied van datagedreven sturing. UVO heeft de verbeteringen daarom in nauwe samenwerking met Informatievoorzieningen van Interne Bedrijven uitgevoerd. Op basis van deze resultaten werkt UVO nog steeds met IB-IV samen aan nieuwe informatie-instrumenten die het proces ondersteunen.

2.5 WOZ- waarde

De totale WOZ- waarde in 2015 van alle objecten is 1.357 miljoen euro. Voor beleidsmatig vastgoed (exclusief de objecten voor Ruimtelijke Ontwikkeling en de objecten uit de portefeuille Overig) is het in totaal 1.177 miljoen euro. Ten opzichte van vorig jaar is de WOZ-waarde gestegen met 319 miljoen euro. Dit heeft mede te maken met de toevoeging van de WOZ waarde van het Stadskantoor en het Muziekpaleis.

In onderstaande grafiek is de WOZ- waarde per portefeuille inzichtelijk gemaakt.



2.6 Ontwikkelingen vastgoedportefeuille

De komende jaren zijn er een aantal belangrijke ontwikkelingen die van invloed zullen zijn op de vastgoedportefeuille. Een aantal van deze ontwikkelingen is dit jaar ingezet en zal leiden tot aanpassing van de portefeuille en de sturing op de portefeuille. Deze ontwikkelingen zijn hieronder beschreven:

- Er zijn een aantal huisvestingsplannen gerealiseerd. Het MPOHV (portefeuille Onderwijs), het plan Vernieuwend Welzijn, het huisvestingsplan Veldsport en de huisvesting van de buurtteams zijn voorbeelden hiervan. Voor ieder van de elf portefeuilles zal een (of meerdere) huisvestingsplan(nen) moeten worden gemaakt en jaarlijks bijgesteld. UVO en de ontwikkelorganisatie zullen hierin gezamenlijk optrekken. In 2017 zal er voor alle portefeuilles een Huisvestingsplan zijn opgesteld.
- De toekomstige ontwikkelingen zullen goed in beeld gebracht moeten worden. Bij de beslissingen die moeten worden genomen dient niet alleen de korte termijn, maar ook de lange termijn ontwikkeling te worden meegewogen. Algemeen gehanteerd uitgangspunt hierbij is optimalisatie van de bezetting van het bestaande vastgoed voordat nieuwbouw/acquisitie aan de orde is.
- In het programma Utrechtse Energie zijn afspraken gemaakt over de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed. Om het resultaat te bereiken is er een uitvoeringsplan gemaakt. Adviezen van panden moeten worden gemaakt en de voorgestelde maatregelen moeten worden besproken met de huurder / gebruiker, gefinancierd en uitgevoerd worden.
- In toenemende mate wordt er aan de UVO gevraagd om vastgoed in zelfbeheer te geven aan een partij. Het maken van goede afspraken met de partij is dan belangrijk. Uiteraard kan er een regulier huurcontract worden afgesloten. Meestal is dat niet wat de zelfbeheerorganisatie wil en kan, zeker bij aanvang. Dit vraagt dan ook om een flexibel contract, waarbij het doel is om op lange termijn te groeien naar een situatie waarbij er ofwel sprake is van een regulier huurcontract ofwel het eigendom is overgedragen.

Al deze ontwikkelingen dienen goed te worden gemonitord en geanalyseerd.

2.6.1 Verkoop vastgoed

Vastgoed wordt ingezet ten behoeve van een gemeentelijk beleidsdoel. Dat beleidsdoel kan betrekking hebben op:

1. De activiteit die in het vastgoed plaats vindt. Voorbeeld is onderwijs, welzijn, sport enz.
2. Het vastgoed zelf. Als het pand zelf belangrijk is voor de Gemeente Utrecht en dat belang onvoldoende gewaarborgd wordt als het bij de markt in bezit is, dan is het beleid dat pand in gemeentelijk bezit te houden. Voorbeeld is de domtoren, forten enz.
3. De locatie kan van belang zijn. Dat speelt vooral bij lopende grondexploitaties waarbij door middel van bezit gestuurd wordt op gewenste toekomstige ontwikkeling.

De hoofdregel is dat vastgoed wordt uitgegeven indien het geen beleidsdoel meer ondersteunt. In 2015 is het uitgifteproces in een separaat voorstel door de raad goedgekeurd. Op verzoek is in oktober 2015 een technische RIA geweest waarin het verkoopproces is toegelicht.

In dit MPUV wordt de jaarlijkse rapportage gedaan. De taakstelling voor 2015 was om een netto opbrengst te realiseren van 4,3 miljoen euro door verkoop van vastgoed. In 2015 is een netto verkoopopbrengst gerealiseerd van 3,834 miljoen. Na aftrek van lasten en verrekening met positieve exploitatieresultaten van de verkochte panden resteert een netto resultaat van 2,904 miljoen.

De panden die zijn uitgegeven in 2015 zijn:

1. Bekkerstraat 141;
2. Hamersplantsoen 3-4;
3. Hoofd Graaflandstraat 2a;
4. Janskerkhof 1;
5. Lauwerecht 147 -1;
6. Oudegracht aan de werf 245;
7. Oudegracht aan de werf 366-368-370;
8. Rooseveldlaan 826;
9. Tractieweg bij 41;
10. Wittevrouwensingel 94

Alle verkopen hebben plaats gevonden conform het nieuwe uitgifte proces met uitzondering van de Lauwerecht 147-1, Oudegracht 245, Oudegracht 366-368-370 en Wittevrouwensingel 94. Hier is op basis van het oude beleid het pand eerst aangeboden aan de zittende huurder. De volledige taakstelling van verkoop vastgoed 2015 niet geheel gehaald. Het restant wordt doorgeschoven en gecombineerd met de taakstelling 2016. Dit resultaat lijkt haalbaar.

2.6.2 Debiteurenbeheer

Debiteurenbeheer UVO

Openstaand UVO saldo		stand 30 maart 2016	aantal debiteuren
vastgoed	v	2.483.000	74
onderwijs	o	179.000	7
sport	s	144.000	9
totaal		2.806.000	90
Analyse: ouderdom openstaand saldo		openstaand saldo > 90 dagen en in aanmaningsfase 3 of 4	aantal debiteuren
vastgoed	v	963.000	46
onderwijs	o	113.000	4
sport	s	36.000	4
totaal		1.112.000	54

Toelichting:

Op de peildatum 30 maart 2016 stond er een totaal bedrag van €2.806.000 open (op een omzet van ca € 50 miljoen op jaarbasis).

In de bovenste tabel staat de verdeling over de programma's aangegeven. Tevens is in de tabel direct eronder een indicatie van de ouderdom van het saldo aangegeven. Dit bedraagt een saldo van €1.112.000,-. Ongeveer 80% van dit bedrag(=€872.000) wordt bepaald door 12 debiteuren, waarvan er 3 een openstaand bedrag van meer dan €100.0000, - hebben.

De oorzaak van de betalingsachterstand van deze drie debiteuren zijn een zorgwekkende financiële situatie, faillissement en een juridisch geschil. Voor wat betreft de overige openstaande "oude" debiteuren zijn gesprekken gaande/gepland of al maatregelen getroffen.

Het incassobeleid is opgebouwd uit 4 zogeheten aanmaningsfasen.

Vanaf fase 3 wordt er 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 aangeboden aan een incassobureau of geblokkeerd voor nader intern onderzoek.

Het streven is om zoveel mogelijk openstaande facturen zonder aanmaning te innen.

2.6.3 Leegstand

Inleiding

Bij de behandeling van de leegstaande objecten wordt onderscheid gemaakt in objecten die volledig leeg staan, en ruimten waarvan de bezetting of het gebruik wordt afgestemd op een

beleidsprogramma. In de tabel is de leegstand opgenomen. De toelichting over de bezetting is voor de respectievelijke portefeuilles in de betreffende paragrafen benoemd.

Een ruimte staat leeg als er geen verplichting bestaat in de vorm van een huur- of gebruiksovereenkomst, in de vorm van een wettelijke zorgplicht, of bij een beleidskeuze voor een programma.

Leegstand in cijfers

In de onderstaande tabel is voor de gebouwen de leegstand opgenomen. Voor het totaal van de leegstand is in de tabel opgenomen waar sprake is van leegstandbeheer. Bruikleenovereenkomsten worden (tijdelijk) afgesloten om het beheerrisico te beperken, en om ruimte te bieden aan minder draagkrachtige gebruikers, die passen in de maatschappelijke doelstellingen van gemeenten en partners. Voorbeelden van de maatschappelijke initiatieven waarvoor ruimte wordt gemaakt zijn:

- Activiteiten van kunstenaarscollectieven SWK en Sophia
- Opleidingsactiviteiten van maatschappelijke partners
- Voedselbank

Portefeuille gebouwen 31 december 2015						
	Bruikleen en tijdelijk		Leegstand		Totaal	
Onderwijs (inclusief Bibliotheek en UCK)	5.352	1,59%	4.256	1,27%	9.608	2,86%
Cultuur	0	0,00%	1.908	2,53%	1.908	2,53%
Erfgoed	981	2,24%	234	0,53%	1.215	2,78%
Ruimtelijke ontwikkeling	11.851	16,39%	16.858	23,32%	28.709	39,71%
Overig / gemengd	5.290	7,68%	3.493	5,07%	8.783	12,75%
Gemeentelijke huisvesting	0	0,00%	2.988	2,90%	2.988	2,90%
Multifunctionele Accommodaties	0	0,00%	1.002	0,77%	1.002	0,77%
Sport / recreatie	388	0,44%	913	1,03%	1.301	1,46%
Welzijn	950	3,27%	1.071	3,69%	2.021	6,96%
Zorg	257	1,09%	233	0,99%	490	2,08%
Bereikbaarheid	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
	25.069	2,48%	32.955	3,27%	58.024	5,75%

Portefeuille 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 het recht vervalt of eindigt is de ruimte inzetbaar binnen de onderwijsportefeuille. De leegstand in deze portefeuille wordt ingezet als tijdelijke huisvesting of met het perspectief op het nieuwe integraal huisvestingsplan aangehouden.

Portefeuille Sport

Hier betreft het extra ruimtes bij gymzalen, zwembaden of sporthallen die voor permanente verhuur worden aangeboden aan bv BSO, fitness of horeca.

Portefeuille RO

De objecten die ten behoeve van Ruimtelijke Ontwikkeling zijn verworven worden gedurende de periode dat de gemeente deze in eigendom heeft zo rendabel als mogelijk geëxploiteerd. Afhankelijk van de bestemming en mogelijkheden wordt bij verhuur gezocht naar de meest geschikte invulling. Indien verhuur niet tot de mogelijkheden behoort, bijvoorbeeld omdat de periode tot aan sloop/uitgifte te kort is, of dat de kwaliteit te slecht is om te verhuren, wordt een vorm van leegstandbeheer ingeschakeld om kraak en vandalisme te voorkomen. Op de Leegstandlijst aangemerkte RO-objecten betreffen leegstaande ruimtes binnen een verhuurd gebouw, dicht geplankte objecten die op korte termijn gesloopt gaan worden en objecten die thans in de verkoop staan. Het tijdelijk verhuren is hiermee niet altijd aan de orde.

Zie bijgaand voorbeeld van leegstaande panden met een reden: de gemeente verkoopt deze panden als kluswoningen.



Portefeuille Gemeentelijke huisvesting

Een belangrijk deel van de genoemde cijfers betreft frictieleegstand als gevolg van verhuizing naar het Stadskantoor. Dit betreft frictie leegstand.

Portefeuille Overige

Indien een gebouw of perceel niet meer voor of door de gemeente kan worden ingezet voor de onderscheiden portefeuilledoelstellingen, is het in de portefeuille Overige gepositioneerd. Daar wordt een adequate aanpak bepaald ten aanzien van het vervolg van de exploitatie of verkoop. Het leegstandpercentage is daardoor relatief hoog.

Leegstand in 2016

Voor de komende jaren wordt een hoger leegstandsrisico verwacht dit heeft te maken met het niet verplicht hoeven af te nemen van panden van de gemeente na bijvoorbeeld een verzelfstandiging, de verkoop van met name courant vastgoed, de vraag om flexibelere termijn en de gunstigere marktvoorwaarden voor de Vastgoedafnemers. Hier zal in berekeningen rekening mee gehouden moeten worden en actief op ingespeeld worden om leegstand zo veel mogelijk te beperken. In 2016 werkt UVO aan de nadere uitwerking van de registratie van de status van de leegstand per portefeuille. Daarbij kan worden gedacht aan frictieleegstand, leegstand vanwege een programma-doelstelling, en bij een project of herontwikkeling.

2.6.4 Duurzaamheid

Gemeentelijke doelstellingen

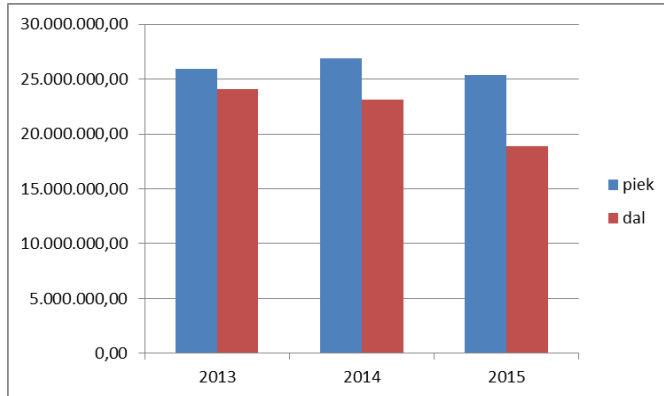
De gemeente heeft een stevige ambitie rondom energie en klimaat. Met het eigen vastgoed ¹ willen we een goed voorbeeld geven. De ambitie is om dit vastgoed zo snel mogelijk energieneutraal te maken. Er is daarvoor een uitvoeringsplan energiezuinige gemeentelijke gebouwen opgesteld dat door het college en de raad is vastgesteld (oktober 2013). Uitgangspunten van het uitvoeringsplan zijn:

- Alle investeringen moeten in 15 jaar worden terugverdiend door lagere energielasten.
- Er zal gebruik worden gemaakt van beschikbare subsidies.
- Er zijn geen extra middelen beschikbaar.
- Er wordt door een externe specialist een Energie Maatwerk Advies opgesteld.

¹ Het eigen vastgoed betreft een lijst met c.a. 300 panden. Een aantal panden waarvoor het geen zin heeft (worden op termijn gesloopt) of waar we geen zeggenschap over hebben (b.v. portefeuille onderwijs) worden niet meegenomen.

- Maatregelen worden uitgevoerd in combinatie met natuurlijke onderhoudsmomenten.
- Omdat de gemeente investeert zal de investering via een huurverhoging aan de huurder worden doorberekend. De huurder heeft lagere energielasten.

Het *energieverbruik* van alle aansluitingen in gemeentelijk vastgoed is bekend over de afgelopen 3 jaar. Onderstaande grafiek (in kWh per jaar) geeft het totaal van zowel de piek als het dal elektra verbruik weer.



UVO monitort vanaf 2013 dit verbruik. Aangezien er in die periode grote mutaties plaats hebben gevonden en het een relatief korte periode is kunnen we nog niet echt een trend laten zien. De komende jaren zal deze trend zichtbaar worden als de gegevens van die jaren beschikbaar komen. Deze informatie wordt ook voor het verbruik van gas en stadsverwarming gemonitord.

Energiebesparing bestaand vastgoed

De UVO heeft in de afgelopen maanden daarom haar vastgoedportefeuille laten doorlichten op de mogelijkheden voor verduurzaming. Het Energieonderzoek Centrum Nederland (ECN), het grootste onderzoeksinstituut op energiegebied in Nederland, is gevraagd om een onderbouwde inschatting te maken van een ambitieus doch realistisch niveau waarop het gemeentelijk vastgoed richting klimaatneutraal kan worden verbeterd. Wat is er nodig om de panden klimaat neutraal te maken? Hoeveel energie kan er worden bespaard binnen de financiële kaders?

ECN heeft vastgesteld dat de vastgoedorganisatie voor circa een derde van het totale gebouw gebonden energiegebruik² kan besparen met maatregelen die binnen de financiële kaders vallen (zie bijlage III Rapport ECN). Deze 33% energiebesparing kan worden gerealiseerd door fysieke maatregelen in combinatie met maatregelen die te maken hebben met het gebruik. Dit is relatief succesvol mede vanwege de ruime kaders die de gemeente in vergelijking met de markt hanteert ten aanzien van bijvoorbeeld de terugverdientijd van 15 jaar.

Het huidige tempo waarin de CO₂-emissie van de gemeentelijke panden worden gereduceerd blijft achter bij de ambities. Veel investeringen zijn niet rendabel binnen de gestelde financiële kaders. Het klimaatneutraal maken van de totale vastgoedportefeuille heeft een onrendabele top van vele tientallen miljoenen euro's (huidige inschatting is ruim 40 miljoen) welke niet binnen de huidige financiële kaders terugverdiend kunnen worden.

ECN constateert dat met de huidige spankracht voor de gemeente de UVO prioriteit moet geven aan het verduurzamen van de niet-monumentale panden gebouwd voor 1992 en beveelt verder aan om maximaal en inventief in te zetten op opwekking van duurzame energie op en om de gebouwen omdat dat goed rendabel is te maken.

² het totale energieverbruik (exclusief stadsverwarming) van het vastgoed in eigendom van de gemeente ligt in de orde van grootte van 4 miljoen m³ aardgas per jaar en 28 miljoen kWh elektriciteit per jaar (peiljaar 2015).

Energie Management Systeem

Een in dit kader een vaak onderbelicht punt is energie besparen door klimaatinstallaties beter in te regelen (energiemanagement). Ervaringen van installateurs laten zien dat zelfs in grote, professioneel beheerde gebouwencomplexen nog grote potentie bestaat voor energiebesparing door het goed inregelen van klimaatinstallaties. De aanbesteding procedure is medio maart gestart. Stadsbedrijven verwacht in de zomer van 2016 de opdracht te gunnen zodat na de zomer met de implementatie van het systeem kan worden gestart.

Opwekking van duurzame energie

ZonPV (zonnepanelen die zonne-energie omzetten in elektriciteit)

De inspanning van de UVO is gericht op het plaatsen van ZonPV waar mogelijk. Daarbij zijn er wel een aantal randvoorwaarden zoals de dakconstructie, de te verwachten onderhoudswerkzaamheden aan het dak en de veiligheid. Als het mogelijk is wordt ZonPV geplaatst. Het onderzoek heeft geleid tot een lijst van panden waarop dit mogelijk is en de UVO is nu bezig met plaatsing op deze daken.

De aanbestedingen van zowel kleinverbruik als grootverbruik (met SDE+ subsidie) zijn in 2015 afgerond en de opdrachten tot plaatsing zijn verstrekt. Op de 3 grote sportaccommodaties waarvoor SDE+ subsidie is verkregen, zal in het renovatietraject van deze panden het plakken van de Thin Folies (de constructie van deze panden is niet geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen) worden meegenomen. Na plaatsing van deze ZonPV wordt er 1,514 MWp opgewekt (vergelijkbaar met gemiddeld verbruik van 390 woningen)

De techniek verbetert continue en de kosten nemen af. Dat betekent dat de UVO, nadat alle ZonPV op de geselecteerde daken zijn geplaatst, opnieuw de andere daken zal onderzoeken en daar waar mogelijk nu wel ZonPV te plaatsen.

Bij de bespreking van de Programmabegroting 2016 op 12 november 2015 verzocht de raad per motie (2015/151 *Maak een eind aan leegstaand gemeentelijke daken*) om samen met partijen die zonnepanelen op geschikte gemeentedaken willen leggen te zoeken naar de mogelijkheden en met geïnteresseerden het uitgangspunt te hanteren dat het beschikbaar stellen van gemeentedaken niks mag kosten of hoeft op te leveren. Per brief d.d.7 maart 2016, met kenmerk 3470932, (zie bijlage IV) hebben wij de commissie Stad en Ruimte uitgebreid geïnformeerd over de voortgang van het plaatsen van zonnepanelen op de gemeentelijke daken en de wijze waarop we in 2016 een versnelling willen aanbrengen in de realisatie hiervan.

Postcoderoosregeling (korting op energielasting voor lokaal en duurzaam opgewekte energie)

In de commissiebrief (beantwoording moties 2014/72 en 2014/79) van 28 oktober 2014 is voor alle wijken één pand genoemd waarvoor initiatieven voor een postcoderoos gebruik van konden maken. Voor twee (Ravellaan en Burchtpoort) van deze panden is door Lomboxnet gebruik gemaakt om SDE+ subsidie aan te vragen, voor één pand (Hondsrug) heeft de UVO zelf SDE+ aangevraagd en één pand (het Stadskantoor) bleek niet geschikt omdat het dak vol installaties staat. Een alternatief voor dit laatste dak is in het centrum niet voor handen.

In de commissiebrief van 7 maart 2016 hebben wij aangegeven dat de gemeente haar daken om niet beschikbaar stelt voor zon-coöperaties die het kopen van zonnepanelen voor de Utrechtse burger mogelijk maakt, door gebruik te maken van de verbeterde postcoderegeling.

Energiebesparing nieuw vastgoed en renovatie (BENG)

Voor de nieuwbouw en grootschalige renovatie projecten is vanaf 2014 het uitgangspunt het realiseren van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Vanaf 2019 is dit wettelijk verplicht voor alle overheidsgebouwen, waarvoor vergunning is vereist.

De gemeenteraad heeft beslist bij het vaststellen van het Onderwijshuisvestingsplan geen extra middelen ter beschikbaar te stellen voor extra energiebesparende maatregelen die het bouwbesluit 2015 te boven gaan. De gymzalen aan Santa Cruzdreef en Pagodedreef zijn uitgewerkt met vergaande duurzame oplossingen. Deze gymzalen zullen BENG worden aanbesteed. Met de gebruiker cq huurder

van de bibliotheek/wijkservicecentrum Leidsche Rijn is de ambitie BENG voor de geplande nieuwbouw in een overeenkomst vastgelegd.

2.6.4.1 Meetbaar maken energieprestatie van gebouwen

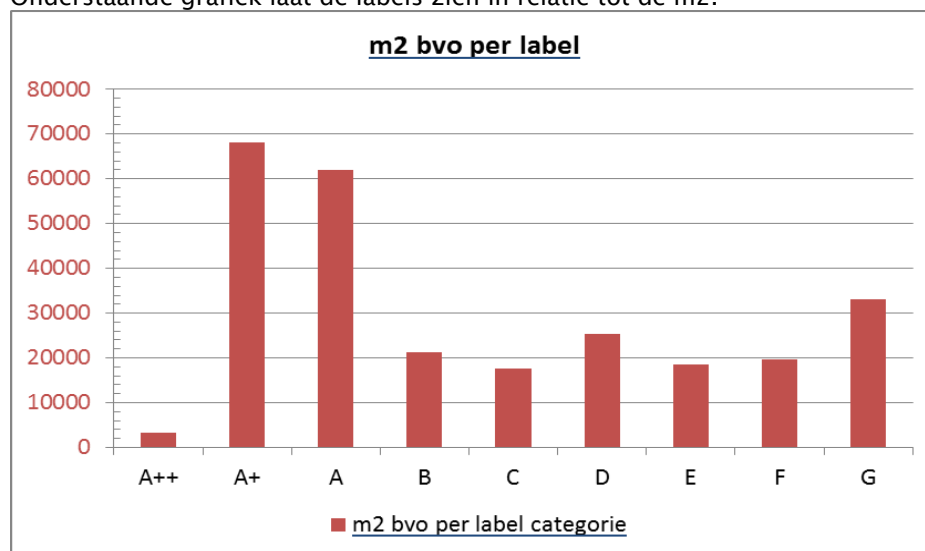
Het gemeentelijk vastgoed kenmerkt zich als een diversiteit van gebouwen en functies in diverse leeftijdscategorieën. Voor het bestaand vastgoed hebben we gekozen om de opgave vastgoed van 2010 meetbaar te maken met de Energie Index, welke ook gebruikt wordt voor bepaling label op gebouwniveau. De energie-index is een verhouding tussen het berekende en toelaatbare energiegebruik van een gebouw. Door deze methode te kiezen kunnen we vastgoed met elkaar vergelijken op het gebied van energieprestatie, ook al zijn de gebouwen divers van bouwjaar, bouwwijze en functie. De energie index wordt bepaald op puur gebouw kenmerken zoals de schil, klimaatinstallaties (verwarmen, koelen, verlichting, pv panelen etc.) en leeftijd van het gebouw. Gebruikers invloeden, ten aanzien van vervulling van de gebouwfunctie, verstoort hiermee niet het vergelijkbaar maken van diverse objecten ten aanzien van energieprestatie.

Energiemaatregelen in relatie tot onderhoud en verbetering energieprestatie en verbruik

In het uitvoeringsplan hebben we vastgelegd dat er een Energie Maatwerk Advies komt voor alle te verduurzamen panden. Dit advies wordt opgesteld door een externe deskundige en bevat alle mogelijke maatregelen. Middels een Business Case wordt vastgesteld welke maatregelen rendabel zijn. Verduurzaming zal op natuurlijke momenten worden uitgevoerd. Grote aanpassingen worden vooral gedaan bij grootschalig onderhoud of renovatie. Tussentijds kunnen kleine doch effectieve maatregelen uitgevoerd worden.

Aangezien de UVO in de afgelopen jaren diverse maatregelen hebben uitgevoerd, buiten het groot onderhoud en renovatie momenten, is dit niet direct terug te zien in verbeterde labelscore.

Al enkele jaren hebben we voor de panden waarvoor het wettelijk verplicht is een energie label. Deze zijn gebaseerd op de energie index. Op het moment dat het Energie Maatwerk Advies (EMA) wordt opgesteld krijgen we een nauwkeurig vastgestelde Energie Index (EI). Inmiddels hebben we voor 80 panden een EMA opgesteld. Hierbij is ook de energie index weergegeven waardoor we de EI per vierkante meter (m²) kunnen berekenen. De gemiddelde EI/m² is 1,18. Dit komt neer op een label D. Onderstaande grafiek laat de labels zien in relatie tot de m².



Overzicht 80 panden met EMA

2.6.5 Klanttevredenheid

We meten de klanttevredenheid bij het vastgoed dat de UVO exploiteert. Wanneer UVO alleen eigenaar is van het vastgoed, is het aan de organisatie zelf om een klanttevredenheidsonderzoek uit te voeren.

De UVO meet om de twee jaar de tevredenheid bij bezoekers met een online enquête. Dit onderzoek meet een aantal aspecten: de bereikbaarheid, het onderhoud, de toegankelijkheid, veiligheid, communicatie en klachtafhandeling. Bij de Sporthallen en gym- en sportzalen en ook bij de zwembaden is ook de horeca, personeel (beheerders – instructeurs) en hygiëne meegenomen.

Overzicht laatste klanttevredenheidsonderzoeken:

<i>Accommodaties</i>	<i>Wanneer</i>	<i>Doelgroep</i>	<i>Cijfer</i>
Welzijns- accommodaties	eind 2014 begin 2015 uitgevoerd 1e keer dus meer 0-meting	- Sociaal makelaars - Huurders van de ruimte - Via huurders eventueel ook de deelnemers van de activiteit	7.2
Sportparken	eind 2014 begin 2015 uitgevoerd 1e keer dus meer 0-meting	- Sportverenigingen die hun 'thuisbasis' hebben op één van onze parken. - Scholen van basis- en voortgezet onderwijs die het afgelopen jaar een sportpark hebben gehuurd	6.8
Buitenbad Krommerijn	Augustus 2015 uitgevoerd in het weekend van 21,22 en 23 augustus. De gemiddelde temperatuur was 25 graden.	- Bezoekers van zwembad De Krommerijn De Beheersstichting is niet gevraagd. Hier volgt een ander traject (evaluatie seizoen)	Gem. 8 voor prijs kwaliteits- verhouding 7,2
Sporthallen	4e kwartaal 2013 / en 1e kwartaal 2014	De contactpersonen van de verenigingen die bekend zijn bij het reserveringssysteem.	7.2
Gym- en sportzalen	4e kwartaal 2013 / en 1e kwartaal 2014	De contactpersonen van de vereniging die bekend zijn bij het reserveringssysteem.	6.7

In 2016 wordt er een nieuw klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd bij de binnenzwembaden, sporthallen, sport- en gymzalen.

Hierbij wordt er 'geëxperimenteerd' met nieuwe methodes en technieken waarbij we continue meten en sneller kunnen anticiperen op de klantbeleving. De nieuwe technieken en methodes moeten ons ook in staat stellen om meer klantgericht onderzoek te verrichten op bijvoorbeeld thema's of specifieke doelgroepen. Streven is een "klantbelevingsdashboard", waarin de tevredenheidsresultaten per accommodatie staan. Op deze manier kunnen de accommodaties onderling en met andere gemeenten vergeleken worden.

Bij de welzijnsaccommodaties, de sportparken en buitenzwembad De Krommerijn is recent een tevredenheidsonderzoek uitgevoerd. Een nieuw onderzoek vindt plaats in 2017.

2.7 Financiering vastgoed

In de programmabegroting 2016 zijn budgetten opgenomen om de lasten van het vastgoed af te dekken. Deze kunnen bestaan uit inkomsten van derden (huren) of een bijdrage uit een gemeentelijk programma. Belangrijke componenten zijn de kapitaallasten van investeringen. Als het budget structureel is en een object is afgeschreven, kunnen deze budgetten weer opnieuw ingezet worden voor vervangingen of voor levensduur verlengende investeringen.

Investeringen in het programma Vastgoed worden in principe uit de kostprijs dekkende huur gedekt. Als er een investering is die toch niet geheel uit de huur wordt gedekt, wordt deze met een vaste activa reserve afgedekt. De totale vaste activa reserve voor UVO bedraagt 228 miljoen euro ten opzichte van een aanschafwaarde van 1,5 miljard euro. 15% van het gemeentelijk vastgoed is (deels) gefinancierd met incidentele middelen.

In het programma vastgoed zijn panden opgenomen die een financieel positieve bijdrage leveren. Het programma vastgoed heeft een voordelig saldo in de begroting van 8,5 miljoen structureel. Daarnaast is de taakstelling verkoop vastgoed verlengd (drie maal 2,7 miljoen incidenteel t/m 2018). Deze plussen kunnen gerealiseerd worden als de kosten binnen de begroting blijven, de baten volledig gerealiseerd worden en de verkoop taakstelling gerealiseerd wordt.

Jaarlijks wordt er een positief exploitatieresultaat gerealiseerd op het programma Vastgoed. Deze bijdrage is gebaseerd op een historisch resultaat op het vastgoed, gecombineerd met besluiten uit de Voorjaarsnota's van de afgelopen jaren, bijvoorbeeld de wijziging van de afschrijftermijn van gebouw gebonden installaties en een verlaging van het rentepercentage. Een belangrijk aandachtspunt is het blijvend realiseren van het te behalen positief exploitatieresultaat. De volgende combinatie van factoren hebben hier invloed op:

1. De speelruimte is beperkter doordat er al veel vastgoed verkocht is.
2. Als panden met een positief exploitatie resultaat verkocht wordt, moet dit resultaat afgekocht worden. Dit drukt het verkoopresultaat dat bijdraagt aan de taakstelling verkoop vastgoed.
3. De begrote huurbaten worden niet volledig gerealiseerd door aanpassing huurcontracten aan de markt, leegstand en index die lager is dan begroot.
4. Panden die nu positief bijdragen aan resultaat, hebben vaak boekwaarde nul. Deze panden zijn toe aan verbouwing en zullen na de verbouwing minder bijdragen aan de plus.
5. De kostprijs dekkende huur als uitgangspunt matcht niet met de te behalen plus op het programma. Dit is afhankelijk van de parameters waarmee de kostprijs dekkende huur wordt berekend.
6. UVO wordt gevraagd een maatschappelijke bijdrage (ondersteuning sociaal ondernemerschap) te leveren door instellingen te huisvesten die geen kostprijs dekkende huur kunnen betalen.

Bij het actualiseren van de kadernota vastgoed in 2016 zullen wij met voorstellen komen om in te spelen op de eerder genoemde ontwikkelingen zodat de dekking van de voorstellen in dit MPUV wordt geborgd.

3 PROGRAMMA VASTGOED

3.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is toelichting gegeven op de totale vastgoedportefeuille van UVO. In dit hoofdstuk wordt het vastgoed verantwoord dat onderdeel uitmaakt van het *programma Vastgoed*. Er wordt gerapporteerd over de omvang van de portefeuille, het resultaat, de verkoop van vastgoed, het weerstandsvermogen en de afdracht aan concern. Vervolgens wordt in het gedeelte Nota Kapitaalgoederen inzicht gegeven in de investeringen voor het vastgoed in dit programma. Er is een terugblik op 2010–2014 en een vooruitblik voor 2014–2018. Tevens wordt in dit hoofdstuk inzicht gegeven in de voortgang van de verduurzaming van de gemeentelijke accommodaties.

3.2 Omvang

Aantal objecten per beleidsveld in programma Vastgoed

Beleidsveld	Aantal objecten			Aantal beheereenheden
	Eigendom	Extern gehuurd	Totaal	Totaal
Erfgoed	147	0	147	175
Eigen huisvesting	18	15	33	48
Cultuur	23	2	25	44
Multifunctionele accommodaties	13	1	14	85
Onderwijs (inclusief bibliotheek en UCK)	12	1	13	19
Overig beleid	28	1	29	84
Overig	31	1	32	67
Sport / Recreatie	0	0	0	0
Welzijn	21	1	22	36
Zorg	20	8	28	44
Totaal	313	30	343	602

Bovenstaande tabel toont in welk beleidsveld het vastgoed wordt ingezet. De eerste kolom toont het aantal objecten (dit zijn de panden en de gronden bij elkaar) in eigendom bij de gemeente Utrecht binnen programma Vastgoed aan. De tweede kolom toont het vastgoed dat voor het betreffende beleidsveld wordt gehuurd van een andere eigenaar aan. Het aantal objecten betreft het aantal panden en gronden vastgoed en de beheereenheden toont het aantal onderdelen van het object dat apart in gebruik wordt gegeven aan. Zo is binnen de categorie 'overig' één object met de noemer tuinen, hieronder vallen alle groenstroken die als tuin verhuurd worden bij de naastgelegen woning.

Aantal m2 per beleidsveld in programma Vastgoed

Beleidsveld	Aantal m2 BVO gebouwen	Aantal m2 terrein gebouwen	Aantal m2 terrein gronden	Totaal aantal m2 terreinen (gebouwen + gronden)
Erfgoed	43.976	714.404	1.405.371	2.119.775
Gemeentelijke huisvesting	107.363	38.181	0	38.181
Kunst en Cultuur	76.130	33.072	150	33.222
Multifunctionele accommodaties	126.590	148.437	5.240	153.677
Onderwijs (inclusief bibliotheek en UCK)	24.139	24.139	4.182	28.321
Overig beleid	35.316	75.381	77.722	152.870
Overig	32.273	24.503	252.722	277.225
Sport / Recreatie	0	0	937	937
Welzijn	17.398	24.161	0	24.161
Zorg	24.359	28.405	43	28.448
Totaal	487.544	1.110.683	1.746.134	2.856.817

In bovenstaande tabel worden de m2 getoond van de gebouwen voor de verschillende beleidsvelden. Dit betreft het bruto vloer oppervlak (BVO). Naast panden is de Gemeente Utrecht ook in het bezit van gronden. In de tweede kolom is het aantal m2 van terreinen behorende bij de gebouwen getoond. In de derde kolom is het aantal m2 van de gronden getoond, waar geen bebouwing op staat. In de laatste kolom is het totaal van de m2 terreinen getoond, wat een optelling is van de m2 terrein gebouwen en de m2 terrein gronden. Dit geeft inzicht in het totaal aantal m2 grond waar UVO binnen programma Vastgoed verantwoordelijk voor is. Eind 2015 is dat in totaal 285 hectare.

3.3 Resultaat en Meerjaren eigenaar exploitatie

Bedragen € *1.000	Werkelijk	Werkelijk	werkelijk	Werkelijk	Begroot	Werkelijk
	2011	2012	2013	2014	2015	2015
Belastingen en heffingen	1.382	1.356	1.712	2.539	2.448	1.661
verzekering	887	945	1.001	1.391	1.142	1.368
service	958	1.249	2.363	2.403	2.531	2.779
onderhoud	7.080	6.783	4.722	5.272	8.262	7.608
kapitaallasten	22.214	19.152	17.946	20.012	31.732	31.928
beheer	1.227	1.219	1.228	1.253	1.131	1.607
overige exploitatielasten	1.354	758	779	1.371	139	412
Interne huisvesting / betaalde huren	0	0	11.138	11.168	1.489	2.186
Kostentoerekening UVO	0	0	1.545	1.771	2.111	2.612
totaal lasten	35.102	31.462	42.434	47.180	50.986	52.161
Huren (intern en extern)	31.413	33.616	45.884	51.420	54.389	52.130
overige opbrengsten	4.989	93	117	484	874	504
service	958	1.249	2.363	2.873	2.531	2.779
totaal baten	37.360	34.959	48.364	54.777	58.451	55.413
resultaat vastgoedbeheer	2.259	3.496	5.930	7.597	6.809	3.252
Bijdrage programma	-3.230	-3.290	6.007	6.577	7.610	5.503
resultaat	-972	206	-77	1.020	-801	-2.251
mutatie in reserves	-1.345	6.000	-30	1.312	-801	-2.251
Resultaat lopende projecten						
vastgoedreserve	1.342	7.549	7.519	7.076	6.275	4.024

De totale baten zijn 3 miljoen euro lager. De huren zijn lager door een combinatie van factoren zoals aanpassing van contracten aan de markt, andere huurders, leegstand en door lagere indexering van de huren. Er heeft een storting plaats gevonden in de voorziening dubieuze debiteuren van 0,1 miljoen euro.

De totale lasten zijn 1,1 miljoen euro hoger. Er zijn hiervoor verschillende oorzaken. Er is voor 0,23 miljoen euro meer verzekeringspremie betaald. Door versimpeling van de berekening voor de premies per pand voor de gehele gemeente is er een standaard promillage gekomen. Dat pakt voor sommige panden hoger uit dan begroot. Er is voor 0,7 miljoen euro meer uitgegeven voor aanhuur panden. Er is 0,6 miljoen euro besteed aan kosten vastgoedinformatie, toename beheer door komst nieuwe panden en juridische kosten. Er zijn hogere kapitaallasten voor Castellum Hoge Woerd van 0,05 miljoen euro (te verrekenen met referentiekader Leidsche Rijn). Door toename panden zijn de servicekosten 0,250 miljoen hoger dan begroot en de kapitaallasten zijn 0,25 miljoen hoger dan begroot. Er is 0,21 miljoen euro uitgegeven aan niet begrote haalbaarheidsonderzoeken panden. Er is voor 0,65 miljoen euro minder planmatig onderhoud door late contractering raamcontracten. Er is 0,78 miljoen euro teruggave onterecht betaalde aanslagen ozb 2014.

Meerjaren eigenaar exploitatie

De Meerjaren eigenaar exploitatie is de verzamelstaat voor de begroting waarin alle onderdelen bij elkaar komen. Hierin staan alle lasten en baten die een vastgoedeigenaar nu heeft en in de toekomst.

De doorrekening naar latere jaren komt tot stand door een indexcijfer op de werkelijke cijfers van dit verantwoordingsjaar toe te passen. Deze indexen zijn vastgesteld bij de kadernota Vastgoed.

De uitzondering hierop zijn de kapitaalslasten. Deze zijn bekend voor de huidige portefeuille en het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Deze kapitaalslasten staan vast gedurende de periode waarin het vastgoed wordt afgeschreven (40 jaar). De werkelijke lasten zijn dan ook opgenomen in deze meerjaren eigenaar exploitatie.

De onderstaande tabel geeft het overzicht weer van de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille in de komende jaren. Alle nu bekende projecten zijn meegenomen in de berekeningen.

Bedragen € *1.000	werkelijk	begroot	begroot	begroot	Begroot
	2015	2016	2017	2018	2019
Belastingen en heffingen	1.661	2.464	2.607	2.656	2.656
verzekering	1.368	1.192	1.302	1.357	1.357
service	2.779	2.620	2.712	2.807	2.807
onderhoud	7.608	8.404	8.757	9.067	9.067
kapitaallasten	31.928	32.375	34.235	35.335	35.335
Beheer	1.607	1.192	1.252	1.267	1.267
overige exploitatielasten	412	39	31	40	40
Interne huisvesting / betaalde huren	2.168	1.055	1.075	1.095	1.095
Kostentoedeling UVO	2.612	1.355	1.355	1.355	1.355
totale lasten	52.161	50.630	53.326	54.979	54.979
Huren (intern en extern)	52.130	55.900	59.417	59.866	59.866
overige opbrengsten	504	278	278	278	278
service	2.778	2.620	2.712	2.807	2.807
totale baten	55.413	58.798	62.407	62.951	62.951
resultaat vastgoedbeheer	3.252	8.168	9.081	7.972	7.972
Bijdrage programma	5.503	8.748	8.748	7.748	7.748
resultaat	-2.251	-580	333	224	224
mutatie in reserves	-2.251	-580	333	224	224
vastgoedreserve	4.024	3.444	3.777	4.001	4.225

Het MPUV 2015 is uitgangspunt voor de meerjarenraming die ten opzichte van het vorige MPUV meerjarig niet ingrijpend wijzigt. In de begroting is rekening gehouden met nieuwe panden in beheer.

3.4 Het weerstandsvermogen benodigd voor 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 (hoeveel middelen zijn nodig om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen) en de beschikbare weerstandscapaciteit: hoeveel middelen zijn beschikbaar om eventuele tegenvallers op te vangen. In deze paragraaf wordt beschreven wat het weerstandsvermogen voor de vastgoedportefeuille moet zijn om aan de BBV te voldoen.

Specifiek voor het onderdeel vastgoed kunnen als risico's worden gezien: huur inning, leegstand, rente, inflatie, wet- en regelgeving, marktontwikkeling, onderhoud, calamiteiten en ontwikkeling van nieuwe vastgoedprojecten. In de nieuwe Kadernota zullen we de risico's opnieuw beoordelen. 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 (conform Kadernota Vastgoed). 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 kostprijsdekkende vergoeding inbegrepen. Voor panden in portefeuille rekenen we met een opslag van 1% voor de berekening van de kostprijsdekkende huur. 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 zich niet voordoen, blijft er jaarlijks een deel van deze kostprijsdekkende vergoeding over, namelijk het deel van de risico opslag. Dit deel storten we dan in de vastgoedreserve. Deze vastgoedreserve dient om te kunnen worden ingezet als risico's zich in enig jaar wel voor doen.

Als deze risico's (stormschaade, faillissement aannemer en of huurder, ondeugdelijk aangelegde installaties) zich voordoen, leidt dit tot extra onvoorziene kosten. Het is niet te doen 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 zal fluctueren over de jaren.

Tot nu toe hanteerden we 1 procent van de WOZ waarde als indicatie voor de stand van de vastgoedreserve. In het licht van de nieuwe nota risicomanagement en weerstandsvermogen, is deze indicator achterhaald. In deze nota wordt gestuurd op een inhoudelijk en meer realistische afweging van de risico's. Hiermee ontstaat er een meer robuuster weerstandsvermogen. In de kadernota vastgoed zullen we dit zodanig uitwerken dat dit wordt gekoppeld aan het gemeentebrede weerstandsvermogen. Dit betekent vanzelfsprekend actualisatie bij programmabegroting en 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 of bijsturing nodig is. Daarbij vindt een weging plaats op basis van onder andere de marktsituatie, ontwikkeling bezetting (of leegstand), debiteuren, ontwikkeling wet- en regelgeving.

In het meerjarenperspectief zijn nu alle ramingen geactualiseerd. De onderhoudscategorieën van nieuwe projecten zijn geactualiseerd, de kapitaallasten zijn opnieuw geraamd. Hierin is ook een raming opgenomen voor vervanging of levensduur verlengende investeringen van panden die nu een boekwaarde van nul euro hebben. Al deze bijgestelde ramingen leiden tot een volgend verwacht verloop van de exploitatie en een verwachte stand van de vastgoedreserve.

Bedragen x €1000,-

Verwachte vastgoedreserve	2015	2016	2017	2018	2019
Verwacht exploitatieresultaat	-3.052	-580	333	224	224
Totaal Vastgoedreserve	4.024	3.444	3.777	4.001	4.225

In de cijfers van de verwachte exploitatieresultaten zijn alle nieuwe projecten, die in voorbereiding of uitvoering zijn, opgenomen. De komende jaren zal er strak gestuurd worden op beheer en exploitatie om te zorgen dat het saldo voldoende blijft en kan toenemen. Daarnaast zullen we de ontwikkelingen in de markt nauwlettend volgen en leegstand zo laag mogelijk houden om zo de verhuuropbrengsten op peil te houden.

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.

3.5 Nota Kapitaalgoederen terugblik

Onderhoud

Er is in 2015 voor een bedrag van 0,65 miljoen euro minder uitgevoerd aan onderhoud dan gepland in verband met in de loop van het jaar afgesloten raamcontracten.

Vervangingsinvesteringen

- In 2015 is een aantal vervangingsinvesteringen afgerond. De renovatie van de Blauwe zaal en de DE zaal in de Stadsschouwburg en de restauratie van fort Lunet IV zijn afgerond. De restauratie van Fort de Gagel, de molen Rijn en Zon, de renovatie van het Centraal Museum, werkzaamheden UCK2 en de werkzaamheden met betrekking tot het Stadhuis zijn in volle gang. Ook energiebesparende maatregelen zijn volop in voorbereiding en deels in uitvoering.
- De aanpassing aan de Stek (verslaafdenopvang) zal in 2016 worden afgerond, alsmede de restauratie van de Molen Rijn en Zon.

Uitbreidingsinvesteringen.

- Castellum Hoge Woerd en de uitbreiding van het museum Oud Amelisweerd zijn in 2015 afgerond. Ook het Wijkservicecentrum Kanaleneiland is in 2015 opgeleverd. Castellum Hoge Woerd is in september 2015 in gebruik genomen, in 2016 volgt nog een officiële opening.
- In 2015 is gestart met twee nazorgtrajecten. Eén voor TivoliVredenburg, waarvoor in de voorjaarsnota 2015 een bedrag van 2,8 miljoen euro is vrijgemaakt, en de nazorg voor het Stads kantoor uit het restant van het bouwkrediet.

3.6 Nota Kapitaalgoederen vooruitblik

Onderhoud

Er wordt gewerkt conform de UOM (Utrechtse Onderhoud Methodiek). Op basis hiervan wordt een Meerjaren Onderhoud Programma (MJOP) gemaakt. Hier wordt nader op ingegaan in Bijlage II. Jaarlijks wordt er een jaarsnede vastgesteld welke werkzaamheden vanuit de MJOP voor het betreffende jaar wordt uitgevoerd.

Programmering Onderhoud

Programmering Onderhoud	2016	2017	2018	2019
Onderhoud uit Meerjaren exploitatie, zie paragraaf 3.3	8.404	8.757	9.067	9.067

Bedragen in duizenden euro's.

Vervanging

Bandbreedte

Middelen voor grootschalig onderhoud en renovatie moeten worden begroot op basis van een rekensystematiek met bepaalde aannames om een goede inschatting te kunnen maken. Activering van investeringen vindt plaats conform de regels van de BBV.

Op basis van de herbouwwaarde van de totale vastgoedportefeuille is berekend dat er een bandbreedte nodig is om dit grootschalig onderhoud / renovatie uit te kunnen voeren. De kapitaalslasten die hiervoor nodig zijn, zijn begroot in het Meerjaren Eigenaar Exploitatie (zie paragraaf 3.3.2). Voor deze onderhoudsimpuls werken we in het programma Vastgoed met een jaarlijkse investeringsband van

1,55 miljoen.

Programmering vervangingsinvesteringen

Programmering Vervangingsinvesteringen	2016	2017	2018	2019
Bandbreedte Vastgoed	1.550	1.550	1.550	1.550
Bandbreedte Duurzaamheidsmaatregelen, zie paragraaf 3.9	1.000	1.000	1.000	1.000
Totaal	2.550	2.550	2.550	2.550

Bedragen in duizenden euro's.

Uitbreiding

Conform de doelstellingen uit de Kadernota zijn er geen uitbreidingsinvesteringen voor 2016 -2019. Er wordt gekeken naar inzet van bestaand vastgoed, alvorens nieuw te ontwikkelen.

In Leidsche Rijn en het Stationsgebied worden wel ontwikkelingen gepland, die mogelijk in de toekomst tot uitbreidingsinvesteringen leiden.

4 DEELPORTEFEUILLES

In dit hoofdstuk wordt over de overige verschillende deelportefeuilles van UVO gerapporteerd. Bij alle deelportefeuilles wordt stil gestaan, t.w.: Sport, Welzijn, Zorg, Erfgoed, Cultuur, MFA's, Overig, Bereikbaarheid, Ruimtelijke Ontwikkeling en Eigen Huisvesting. Per deelportefeuille wordt inzicht gegeven in dit hoofdstuk in de samenstelling van de portefeuille, de omvang, bezetting en het exploitatieresultaat. Daarnaast is ook per deelportefeuille inzicht gegeven in de investeringen door het geven van een terugblik en een vooruitblik.

4.1 Sport

4.1.1 Inleiding

Het uitgangspunt van het sportbeleid in de gemeente Utrecht is dat er een basispakket aan sportvoorzieningen wordt aangeboden. De gemeente kiest ervoor om sportvoorzieningen die voor de markt onrendabel zijn zelf in eigendom te hebben en te beheren en exploiteren.

De sportaccommodaties die in eigendom zijn van de gemeente, worden doorgaans ook door de gemeente zelf beheerd en geëxploiteerd en in gebruik gegeven aan sportverenigingen, scholen en particulieren. Gebruikers kunnen via het Vastgoedloket vastleggen op welke tijden zij gebruik willen maken van de accommodatie. De piekuren in de sporthallen worden via de zaalverdelingscommissie onder de verenigingen verdeeld.

Regelmatig wordt getoetst of de sportaccommodaties voldoen. Door het meten van bezettingsgegevens en de ruimtebehoefte toetsen we of het aanbod en de vraag goed op elkaar afgestemd zijn en nog voldoen aan het gemeentelijke sportbeleid.

Voor de veldsport is dit in 2013 uitgebreid onderzocht en beschreven in de Discussienotitie wachtlijsten en aansluitend in het Meerjaren Huisvestingsplan Veldsport 2014 – 2020. Dit jaar wordt onderzocht of de ruimtebehoefte zoals destijds geformuleerd nog actueel is. Voor de binnensportaccommodaties is er het Meerjaren Huisvestingsplan Binnensport 2014 – 2020 en de visie op zwembaden wordt naar verwachting in 2016 vastgesteld.

Aan de hand van klanttevredenheidsmetingen in de locaties wordt regelmatig gekeken of de kwaliteit voldoet aan de verwachtingen van de gebruikers.

In het kader van Motie 2015/M81 Toekomstperspectief vastgoed in handen van gebruikers is in 2015 de pilot sporthal in zelfbeheer voorbereid. Dit heeft er toe geleid dat bij de start van sportseizoen 26/17 sporthal Lunetten door een tweetal basketbalverenigingen zal worden geëxploiteerd. Ook is gesproken met zwemverenigingen over mogelijkheden van zelfbeheer van (onderdelen van) een zwembad. Dat heeft nog niet geleid tot een concreet plan. Dit soort verkenningen zullen ook in 2016 plaatsvinden.

4.1.2 Omvang en bezetting

Buitenaccommodaties

Sportpark Fletiomare Oost zal in 2016 worden afgerond met een combinatie van 3 clubhuizen en kleedkamers en de aanleg van één natuurgras voetbalveld.

Op sportpark Rijnvliet is gestart met de aanleg van twee hockeyvelden om bij te dragen aan het wegwerken van de wachtlijsten hockey. Een nieuwe hockeyvereniging krijgt op deze velden haar thuisbasis. Oplevering van de eerste twee velden is in het voorjaar van 2016. Er is (fysiek en financieel) nog ruimte voor een derde veld. De verwachting is dat er ook snel behoefte zal zijn aan een derde veld.

Verdere uitbreiding van het aantal velden is financieel en ruimtelijk de komende jaren niet aan de orde. Om wachlijsten en de verwachte verdere groei van het aantal sporters op te kunnen vangen, zullen de bestaande sportparken efficiënter benut moeten worden. De raad heeft eind 2015 middels een amendement 400.000 euro beschikbaar gesteld voor de uitbreiding van kunstgras, in 2016 gebruiken we dit budget om 3 kunstgrasvelden te realiseren.

Eén van de taakstellingen bij de Voorjaarsnota 2013 was dat er een bezuiniging behaald moet worden op het efficiënter gebruik van de buitensport accommodaties. Vanaf 2017 betekent dit een korting van 228.000 euro op het exploitatiebudget. Om dit te behalen wordt de bestaande veldcapaciteit verder geïntensiveerd, met name in Noordwest en Overvecht. Per 1 januari 2016 is een vereniging van Overvecht Noord naar Zuilen verhuisd waardoor een aantal velden uit beheer kunnen worden gehaald om de bezuinigingstaakstelling te halen. Er wordt op dit moment gezocht naar een ander gebruik van de velden bv met zonnecollectoren of commerciële sportbeoefening.

Binnensportaccommodaties

In 2015 is het Meerjaren Huisvestingsplan Binnensport aan de raad aangeboden. Een aanbeveling uit de Eindrapportage Taskforce wordt uitgevoerd: de pilot 'Overdracht sporthal' waarbij gekeken wordt of en hoe sporthal Lunetten door een aantal basketbalverenigingen kan worden beheerd en geëxploiteerd. In het voorjaar van 2016 is de intentieovereenkomst getekend met als doel de pilot per augustus 2016 te starten en het beheer van de sporthal daadwerkelijk over te dragen aan de basketbalverenigingen. Een jaar later zal ook de exploitatie overgedragen worden.

Een knelpunt uit het huisvestingsplan is de grote druk op de sporthalcapaciteit in avonduren in de wintermaanden als een aantal buitensporten naar binnen gaan. De laatste jaren is deze druk nog groter geworden door de enorme groei van zaalhockey. De twee grootste hockeyverenigingen in Utrecht hebben hier inmiddels een oplossing voor gevonden door zelf tijdelijke capaciteit te organiseren. De gemeente heeft in 2015 medewerking verleend aan de realisatie van drie blaashallen door verenigingen door mede te investeren in een aantal basisvoorzieningen (grondankers en nutsvoorzieningen). Zo bieden de blaashallen de komende jaren iedere winter voor de zaalhockey trainingen en competitie op de eigen kunstgrasvelden van de verenigingen.

Op sportpark Loevenhoutsedijk wordt de planvorming voor een sporthal verder uitgewerkt. Deze hal wordt gebouwd ten behoeve van het bewegingsonderwijs van het Trajectum College en zal buiten schooltijd ook voor overig sportgebruik ingezet worden. De investering en de exploitatie wordt grotendeels uit het onderwijshuisvestingsbudget gefinancierd. Daarnaast is er dekking binnen de sportbegroting.

Verdere uitbreidingsinvesteringen voor binnensportaccommodaties van de gemeente worden voor de komende jaren niet verwacht. Vervangingen zijn met name aan de orde bij de gymzalen als verdere uitwerking van het Masterplan Onderwijs (diverse locaties in Overvecht) en er wordt een nieuwe gymzaal gerealiseerd in Leidsche Rijn Centrum. Deze wordt toegevoegd aan de gymzalen die door de gemeente worden aangeboden voor sportgebruik buiten schooltijden.

Zwembaden

In de zomer van 2016 zal zwembad Den Hommel 8 weken gesloten worden om de nodige werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Installaties worden vervangen en duurzaamheidsmaatregelen worden toegepast. In Zwembad De Kwakel zal in 2017 het dak vervangen worden, voorzien van geïntegreerde zonnecollectoren

Aantallen accommodaties, in exploitatie bij de gemeente

Accommodatie	Aantallen
Binnensport	66
waarvan	
– gymzalen	42
– sportzalen	9
– sporthallen	15
Sportparken	24
Atletiekbanen	3
Zwembaden	4

In bovenstaand overzicht zijn we uitgegaan van alle accommodaties die binnen de portefeuille sport geëxploiteerd worden. Het eigendom kan in een andere portefeuille vallen. De aantallen sluiten niet exact aan op die uit hoofdstuk twee, omdat daar uitgegaan wordt van objecten of beheereenheden. Op één sportpark kunnen meerder objecten (bv kledingaccommodaties en onderhoudsgebouwen) aanwezig zijn, of in één object kunnen meerdere gymzalen of sporthallen voorkomen zoals in sportcentrum Galgenwaard, die 3 sporthallen heeft.

Bezetting

De bezettingscijfers van de sportaccommodaties in gebruik tbv sportactiviteiten hebben een andere grondslag dan een bezetting van vastgoed met een permanent karakter (huurcontract). In de binnensportaccommodaties wordt de bezetting per zaaldeel, per uur geteld.

Het aantal bezoekers van de vier gemeentelijke baden was in 2015: 724.000. Daarbij zijn de bezoekers die gebruik maken van zwembad Krommerijn gedurende de beheerperiode van de stichting niet meegerekend. Als we deze wel zouden meetellen ligt het daadwerkelijk aantal bezoekers ligt naar verwachting boven de 850.000.

Bij veldsport was de bezetting 78% aan verhuurde velden via het vastgoedloket.

Toelichting nieuwe bezetting binnensport

Voor de bezetting van de binnensport hebben we dit jaar een trendbreuk ten opzichte van de vorige bezettingscijfers. Door het nieuwe verhuursysteem kunnen we gerichter cijfers presenteren en sluiten we voor het jaarlijks gemiddelde aan op de methodiek van de VSG (Vereniging Sport en Gemeente).

De bezetting wordt voor alle accommodaties gemeten over 14 uur per dag (tussen 8.30 en 22.30), gedurende 7 dagen per week. De schoolvakanties worden niet meegerekend in de bezetting.

De bezetting in de zalen kent drie verschillende ‘seizoenen’:

- Winter is de periode dat alle sporten die ook een wintercompetitie of training in de zaal hebben (inclusief zaalhockey) binnen zijn. Dit is de periode november–februari.
- Voorjaar/herfst is de periode dat een deel van de veldsporten binnen zijn zoals korfbal en handbal, dit is maart, deel april en oktober.
- Zomer is de periode dat alleen de traditionele zaalsporten binnen zijn.

In onderstaande tabel wordt de bezetting per type accommodatie in de verschillende seizoenen weergegeven. De totaalstelling is gewogen naar aantallen zaaldelen (gymzaal = 1 zaaldeel, sportzaal = 2 zaaldelen en sporthal = 3 zaaldelen), en ook gewogen naar het aantal weken dat een seizoen duurt.

Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed 2016

Accommodatie	Voor/najaar		Zomer		Winter		Gemiddeld	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Gymzalen	40%	41%	38%	39%	42%	42%	40%	40%
Sportzalen	43%	44%	43%	42%	46%	46%	44%	43%
Sporthallen	53%	52%	45%	40%	68%	64%	53%	52%
Totaal	46%	46%	42%	41%	54%	52%	46%	46%

Tabel: bezetting 2014 en 2015 naar verschillende seizoenen

Uit deze tabel blijkt dat de bezetting van de gymzalen het meest constant is door het jaar heen en dat de sportzalen en vooral sporthallen een hogere bezetting hebben in de winter. De totale bezetting over alle accommodaties is voor 2014 en 2015 gelijk op 46%.

Om inzicht te geven in de piekbezetting in de winter hebben we onderstaande tabel toegevoegd. Hierin is te zien wat de bezetting per type accommodatie is op verschillende tijdsblokken per week.

Accommodatie	ma/vrij	ma/vrij	ma/vrij	zaterdag	zondag	Hele week
	8:30– 15:00	15:00– 18:00	18:00– 22:30			
Gymzalen	67%	36%	47%	16%	8%	42%
Sportzalen	71%	41%	49%	22%	12%	46%
Sporthallen	63%	43%	93%	60%	50%	64%

Tabel: bezetting winterseizoen 2015 naar verschillende tijdsblokken in de week

Bovenstaande tabel laat zien dat gymzalen en sportzalen hoofdzakelijk benut worden voor bewegingsonderwijs en in mindere mate voor sportgebruik.

De sporthallen kennen juist de hoogste bezetting op de doordeweekse avonden en zitten dan nagenoeg vol.

4.1.3 Resultaat en toelichting over 2015

Resultaat	Werkelijk 2014	Werkelijk 2015
Betaalde huren	2.161	2.199
Belastingen en heffingen	511	540
Verzekeringen	196	227
Onderhoud	1.361	1.922
Kapitaallasten	5.512	5.412
Beheer	1.936	1.931
Totaal lasten	11.677	12.231
Huren	877	1.010
Totaal baten	877	1.010
Resultaat sport	10.731	11.221

Bedragen in duizenden euro's.

Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op kosten en baten van de sportaccommodaties en de volkstuinen, in bezit of gehuurd. Het gaat alleen om het eigenaarsdeel van de kosten en baten, niet over de exploitatie. Hierdoor zijn de cijfers niet te vergelijken met de programmabegroting.

Vanaf 2014 kunnen de resultaten in de sportportefeuille worden gesplitst in eigenaarsdeel en gebruikersdeel. De werkelijke cijfers over 2014 zijn in 2015 nogmaals gecontroleerd en dit heeft geleid tot kleine aanpassingen in de cijfers ten opzichte van de vorige MPUV.

In 2015 is er ten opzichte van 2014 meer onderhoud uitgevoerd. Met name op de zwembaden zijn naast het regulier onderhoud de roest vast stalen ophangingsystemen en de meetregeltechniek van de installaties vervangen. Daarnaast is de toegang van de bufferkelders van zwembad De Kwakel gerenoveerd en delen van de tegelvloer van Fletiomare vervangen.

De opbrengsten komen uit de verhuur van de sportkantines, kinderopvang etc. De opbrengsten zijn in 2015 hoger dan in 2014. In 2014 is een voorziening dubieuze debiteuren opgenomen voor de pachters van de sportkantines.

4.1.4 Meerjarenexploitatie onderhoud (inclusief Nota Kapitaal Goederen 2015 – 2018)

Het onderhoud van de sportaccommodaties en sportterreinen wordt berekend in de Meerjaren Onderhoud Prognose (MJOP). Voor het onderhoud worden daarmee gemiddelde jaarbedragen begroot. In de werkelijkheid fluctueren de uitgaven voor onderhoud zich binnen de portefeuille rond dat bedrag. Daarom is er een egaliseringsreserve getroffen waarmee in de administratie wordt afgerekend en het mogelijk is een stabiele begroting over de jaren te maken. Onderstaande tabel geeft het begrote onderhoudsbudget weer, de daadwerkelijk onderhoudskosten volgens het MJOP en de ontwikkeling van de egaliseringsreserve. Bij het onderhoud van sportaccommodaties wordt vervolgens onderscheid gemaakt tussen gebouwonderhoud en cultuurtechnisch onderhoud (sportvelden en volkstuinten).

Onderhoudslasten gebouwen en gebouwgebonden installaties

Bedragen x € 1.000,-

Onderhoud	Realisatie 2014	Begroot 2015	Realisatie 2015	Begroot 2016	Begroot 2017	Begroot 2018	Begroot 2019
Onderhoudsbudget gebouwen	2.802	2.704	2.704	2.704	2.704	2.704	2.704
Totaal gepland onderhoud	1.719	3.124	1.922	4.000	4.570	2.689	2.704
Verschil t.o.v. budget	1.083	420-	782	1.296-	-1.866	15	0
Voorgestelde storting in egaliseringsreserve groot onderhoud	712	420-	782	1.296-	-1.866	15	0
Stand egaliseringsreserve groot onderhoud	2.365	1.277	3.147	1.851	-15	0	0

In 2013 was er een achterstand in de uitvoering door verschuivingen in de interne capaciteitsplanning bij de reorganisatie van de UVO. Ook in 2014 is achterstand ontstaan, deze werd echter veroorzaakt door vertraging in de aanbestedingen. Dit werd veroorzaakt door onderzoek naar de toepassing van de wet Bibob (wet bevordering integriteitsbeoordelingen) en hoe vorm te geven aan het onderdeel proportionaliteit in de nieuwe aanbestedingswet. In de onderhoudsplanning 2016 wordt prioriteit gegeven aan de inhaalslag van het onderhoud van 2015 en wordt getracht de onderhoudsplanning van 2016 op schema te houden. Het streven is om in het eerste kwartaal van 2017 alle achterstanden te hebben ingelopen.

De UVO moet reserveren om de werkzaamheden de komende periode alsnog te kunnen uitvoeren. Vanaf 2011 werken we met een onderhoudsreserve om de schommelingen van de onderhoudsuitgaven over de jaren heen op te vangen. De planning van het onderhoud verloopt in een tweemaal 4-jarige begrotingscyclus.

In de komende jaren is het budget nodig om het onderhoud, volgens de in het UOM omschreven en het door de portefeuilles vastgestelde onderhoudsniveau, te kunnen houden. Dit is nodig om aan veiligheidsnormen en contractuele verplichtingen richting huurders en gebruikers te kunnen voldoen.

Het onderhoudsbudget is vanaf 2015 bijna 100.000 euro lager door de gemeente brede taakstelling op inkoop.

Onderhoudslasten cultuurtechnisch

Bedragen x € 1.000,-

Onderhoud Cultuurtechniek	Realisatie 2014	Begroot 2015	Relisatie 2015	Begroot 2016	Begroot 2017	Begroot 2018	Begroot 2019
Onderhoudsbudget cultuurtechniek	613	786	786	786	786	786	786
Totaal gepland onderhoud	838	986	833	986	916	917	936
Verschil t.o.v. budget	225	-200	-47	-200	-130	-131	-150
Voorgestelde storting in egalisereserve groot onderhoud	100	-200	-47	-200	-130	-131	-150
Stand egalisereserve groot onderhoud	658	330	611	411	281	150	0

Vanaf 2011 werken we met een onderhoudsreserve om de schommelingen van de onderhoudsuitgaven over de jaren op te vangen. De planning van het onderhoud verloopt in een tweemaal 4-jarige begrotingscyclus.

Vervangingsinvesteringen 2016-2019

Gebouwen en gebouwgebonden installaties 2016-2019

Bedragen x € 1.000,-

Vervangingsinvesteringen gebouwen en gebouwgebonden installaties	Begroot 2016	Begroot 2017	Begroot 2018	Begroot 2019
Vervangingsinvestering gebouwen en installaties	655	655	655	655
Vrijval kapitaallasten/bandbreedte	480	480	480	480
Vervanging kleedkamers sportparken	0	948	0	0
Levensduur verlengende sporthallen	0	314	0	0
Totaal	1.135	2.397	1.135	1.135
Dekking investeringsruimte Sport	1.355	1.355	1.355	1.135
Vrijval kapitaallasten Sport	0	1.262	0	0
Verschil	0	0	0	0

De beschikbare ruimte voor vervanging van de bestaande gebouwen en gebouwgebonden installaties zal de komende periode worden ingezet voor het planmatige vervangen van installaties. Verder zal in deze periode de aandacht gaan naar de kleedkamers en overige opstellen op de parken. In 2017 staan er vervangingen van kleedkamers op de sportparken en wordt een sporthal levensduur verlengend gerenoveerd. Deze vervangingen worden gefinancierd uit de vrijval van de kapitaallasten.

Vervangingsinvesteringen cultuurtechnisch 2016–2019

Bedragen x € 1.000,-

Vervangingsinvesteringen cultuurtechnisch	Begroot 2016	Begroot 2017	Begroot 2018	Begroot 2019
Vervangingsinvestering toplagen kunstgrasvelden	330	330	330	330
Vervanging toplagen kunstgrasvelden	625	1.143	1.650	0
Totaal	955	1.473	1.980	330
Dekking investeringsruimte Sport	330	330	330	330
Vrijval kapitaallasten Sport	0	1.143	1.650	0
Reserve Vaste Activa Sport	625	0	0	0
Verschil	0	0	0	0

De komende jaren vindt planmatig de vervanging van de toplagen en zo nodig renovatie van de onderlaag van de kunstgrasvelden en atletiekbanen plaats. Het knelpunt dat was ontstaan doordat in het verleden kunstgrasvelden met eenmalig geld zijn aangelegd waarbij geen kapitaallasten voor het groot onderhoud en vervanging was geregeld, is bij de Voorjaarsnota van 2013 opgelost. Daarmee zijn de vervangingen van het huidig areaal aan kunstgrasvelden tot 2020 geregeld.

In de komende jaren worden er op de sportparken:

- 3 toplagen wedstrijdgrasvelden vervangen in 2016.
- 2 toplagen wedstrijdgrasvelden vervangen in 2017.
- 4 toplagen wedstrijdgrasvelden en 2 traininggrasvelden vervangen in 2018.

Uitbreidingsinvestering cultuurtechnisch 2016–2019

Bedragen x € 1.000,-

Vervangingsinvesteringen cultuurtechnisch	Begroot 2016	Begroot 2017	Begroot 2018	Begroot 2019
Vervangingsinvestering 3 geprivatiseerde toplagen kunstgrasvelden	0	0	1.000	0
Dekking kapitaallasten Sport	0	0	1.000	0
Verschil	0	0	0	0

Voor de overname van de 3 geprivatiseerde voetbalvelden zal in 2017 in totaal 93.000 aan kapitaallasten aan het budget toegevoegd worden.

Uitbreidingsinvesteringen gebouwen en gebouwgebonden installaties 2016–2019

Er is voor de periode 2016–2019 geen nieuw investeringsbudget beschikbaar. Er worden nog enkele uitbreidingen uitgevoerd in deze periode waarvan de besluitvorming in de vorige periode heeft plaatsgevonden. Het gaat hierbij om de ontwikkeling op sportpark Rijnvliet in Leidsche Rijn met twee velden, de afronding van de ontwikkelingen op Sportpark Fletiomare Oost en de realisatie van de kleedkamers bij de hockeyvelden op Maarschalkerweerd.

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk al genoemd heeft de raad eind 2015 middels een amendement 400.000 euro beschikbaar gesteld voor de omzetting van gras naar kunstgras. We streven ernaar om deze uitbreiding van kunstgras in 2016 te realiseren.

Ten behoeve van het bewegingsonderwijs wordt voor het Trajectumcollege een sporthal gerealiseerd op sportpark Loevenhoutsedijk. Buiten schooltijd wordt de hal ook voor sportgebruik toegankelijk gesteld. In 2015 is gestart met de planvorming voor de ontwikkeling. Het budget voor de realisatie komt uit de vervangingsinvesteringsbudget voor twee gymzalen bij onderwijshuisvesting. Het

verwachte tekort vanwege de opwaardering van twee gymzalen naar een sporthal, wordt uit de sportbegroting gedekt. Het gaat om een aanvullende investering van 200.000 euro, structureel 15.000 euro per jaar te dekken uit de exploitatielasten binnen de begroting Sport.

Het risico op een aanvullend tekort bedraagt vooralsnog 700.000 euro als de inpassing niet op de voorziene plek lukt en er geïnvesteerd moet worden in de velden en kleedruimtes om inpassing van de sporthal mogelijk te maken of in een verplaatsing van de toegangsbrug. Deze structurele lasten (€ 50.000) te dekken uit de exploitatielasten en onderhoudsbudget binnen de begroting Sport. Hierover komt in 2016 duidelijkheid.

4.1.5 Duurzaamheid in de sportaccommodaties

Een belangrijke ontwikkeling is het verduurzamen van de gemeentelijke gebouwen. De komende jaren zullen de mogelijkheden om voor de diverse sportpanden/accommodaties energiezuinige maatregelen te nemen worden meegenomen in de DMJOP (duurzame meerjaren onderhoudsprognose) De maatregelen worden daardoor gekoppeld aan het planmatig onderhoud en gaan mee in de onderhoudscyclus waardoor de financiële haalbaarheid dichterbij komt. Waar mogelijk worden subsidie aanvragen gedaan om de maatregelen haalbaar te maken. Voor 2016 staat een grootscheepse renovatie van sporthal Hoograven op de planning en duurzaamheid zal hier zoveel mogelijk in worden meegenomen.

Voor de sportportefeuille zijn Energie Maatwerk Advies (EMS) opgesteld. De rendabele maatregelen worden meegenomen in de onderhoudscyclus.

Er is in 2014 SDE subsidie verkregen voor zonnepanelen op 3 sportaccommodaties. Deze worden in 2016 en 2017 uitgevoerd.

In 2015 is een onderzoek gedaan naar de mogelijkheid voor verdere verduurzaming van Zwembaden Den Hommel en De Kwakel. Voor den Hommel wordt een uitvoeringsplan voor 2016 voorbereid. Het streven is om in 2017 dit ook voor De Kwakel te doen.

Er is in 2015 gestart met het plaatsen van zonnepanelen op gymzalen. In Overvecht worden twee gymzalen ontworpen volgens de BENG norm.

4.2 Onderwijs

4.2.1 Inleiding

Voor de rapportage over het programma Onderwijs verwijzen wij naar het Meerjarenperspectief Onderwijshuisvesting, dat conform gebruikelijke systematiek in het najaar 2016 zal worden voorgelegd aan commissie en raad.

4.2.2 Duurzaamheid

De afgelopen jaren heeft Onderwijs ingezet op de verduurzaming van onderwijspanden. Dit heeft zij met name samen met de schoolbesturen gedaan door middel van het (laten) investeren in zonnepanelen op diverse daken van schoolgebouwen.

4.3 Welzijn

4.3.1 Inleiding

In het kader van Vernieuwend Welzijn zijn de taken m.b.t. het technisch beheer en de exploitatie van de accommodaties per 1 augustus 2013 overgeheveld naar de UVO. De sociaal makelorganisaties (SMO) richten zich op het ondersteunen van bewoners die activiteiten willen organiseren en het sociaal beheer op de buurtcentra en speeltuinen. Hierdoor krijgt de gemeente beter inzicht op het gebruik en kwaliteit van deze voorzieningen en kan beter sturen op de bezetting van deze accommodaties. De implementatie van Vernieuwend Welzijn betekent een verandering in de maatschappij. Daarmee is dit ook de komende jaren een punt van aandacht. De implementatie is aan continue verbetering onderhevig, bijvoorbeeld het aanpassen van de tariefstructuur en de ontwikkeling van zelfbeheer. In 2014 is er een nieuwe tarievenstructuur vastgesteld die ervoor moet zorgen dat de tarieven eenduidig zijn en transparant in de stad.

De nieuwe tarieven zijn per 1 augustus 2015 ingevoerd. Het tarievenbeleid voor de buurtcentra laat zien dat het aantal gebruikers in het gratis en 100% tarief redelijk instant is gebleven en dat bij het 35% een sterke toename van gebruikers wordt geconstateerd. Deze stijging is conform de verwachtingen en doelstelling van het tarievenbeleid, zoals deze in 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad. De gevreesde verlaging van de bezetting is uitgebleven en daarmee is de implementatie van de nieuwe tarievenstructuur geslaagd.

Het doorontwikkelen naar zelfbeheer van welzijnsaccommodaties, daar waar dat wordt gewenst vanuit bewoners en/ of gebruikers, is een belangrijke ontwikkeling; deze ontwikkeling is meegenomen in het implementeren van de nieuwe tarieven: beheer en ruimtegebruik wordt georganiseerd vanuit de driehoek; UVO-beheergroep-SMO. In 2015 heeft één nieuw initiatief, Stella Maris, de eigen voorziening in zelfbeheer genomen.

In 2016 worden er een aantal puntjes op de "i" gezet en aan verwachtingsmanagement gedaan m.b.t. het implementeren van Vernieuwend Welzijn binnen de keten van UVO: het afsprakenkader tussen MO-beleid, UVO en Stadsbedrijven wordt aangescherpt, er komt een heldere opdrachtformulering en demarcatie naar Exploitatie, Beheer en Bedrijfsbureau en de afspraken naar gebruikers herformuleerd.

In 2015 is er gestart met de ontwikkeling van de notitie "Maatschappelijk Initiatief onder Dak" deze notitie gaat over passend en efficiënt gebruik van accommodaties voor bewonersinitiatieven en maatschappelijke organisaties. Aan de hand van gesprekken in de wijken met betrokkenen en analyses onder meer gebaseerd op leefstijlen en belangrijk indicatoren zijn conclusies getrokken over de kwantiteit en de kwaliteit (lees passendheid) van het gemeentelijke aanbod. In februari 2016 zijn er stedelijke bijeenkomsten om de bevindingen te toetsen aan betrokkenen en vervolgens wordt de notitie voorgelegd voor bestuurlijke besluitvorming.

In het coalitie akkoord is voor 2016 –2017 een bezuiniging op welzijnsaccommodaties van €200.000,- opgenomen. De notitie Maatschappelijk Initiatief Onderdak voor de wijk Zuid stelt voor om buurtcentrum 't Bokkie te sluiten ten behoeve van deze bezuiniging. Het gebied Nieuw Hoograven/Bokkenbuurt kent een overschot aan welzijnsruimte ten opzichte van de geanalyseerde vraag en buurtcentrum Bokkie kent al vele jaren een zeer lage bezettingsgraad. In de nabije omgeving van 't Bokkie is momenteel de transitie gaande van verzorgingshuis Tolsteeg naar tijdelijke woningen voor starters, met behoud van (de voormalige aanleun-) woningen voor senioren. Dit biedt de unieke kans om met oude en nieuwe bewoners van De Saffier (=voormalig Tolsteeg) en de gebruikers van 't Bokkie een nieuwe ontmoetingsruimte in de buurt te realiseren. Het streven is dat in september 2016 op deze nieuwe locatie een huiskamer/activiteitenruimten worden gerealiseerd in beheer van de gebruikers.

In het najaar van 2015 is een onderzoek gestart naar het toekomstig beheer van speeltuinen. Het onderzoek richt zich zowel op de kwaliteit als de meer organisatorische kant van het beheer van de speeltuinen. In het voorjaar 2016 wordt het onderzoek voorgelegd aan het bestuur.

Visie

Goede, toegankelijke en aantrekkelijke accommodaties vormen een goede randvoorwaarde voor het Vernieuwend Welzijn. Immers: daar komen de mensen bij elkaar, kunnen ze vragen stellen, elkaar helpen en initiatieven ondernemen. Het toekomstige accommodatiebeleid moet recht doen aan de uitgangspunten van Vernieuwend Welzijn en passen in de nieuwe organisatievorm waarbij meerdere aanbieders een aanbod kunnen doen op het basisaanbod. Flexibiliteit in huisvestingsaanbod maar ook flexibiliteit in het aansluiten bij (zelf)beheerinitiatieven in de locaties vormt een uitdaging.

Kwaliteit

Voor welzijnsaccommodaties geldt dat zij volgens het kwaliteitsniveau sober en doelmatig worden gebouwd. Daarbovenop moeten ze voldoen aan de uitgangspunten voor toegankelijkheid zoals in Agenda 22 vastgelegd.

Voor nieuwbouw geldt dat deze moet voldoen aan de gemeentelijke eisen die aan duurzaamheid gesteld worden. Ook de bestaande gebouwen willen we verduurzamen. In het merendeel van de panden in de portefeuille welzijn wordt de exploitatie gedaan door Stadsbedrijven. Daarom kunnen we relatief eenvoudig intern de kosten voor het energiezuinig maken van gebouwen verrekenen met de lagere lasten voor energie. Bovendien is voor een aantal welzijnsgebouwen een subsidie Energiemaatregelen maatschappelijk vastgoed aangevraagd. Daar waar het kan worden gecombineerd met onderhoudsmaatregelen kunnen we hierdoor de welzijnspanden energiezuiniger maken.

4.3.2 Omvang en bezetting

De verandering in het beheer van de welzijnsaccommodaties in kader van Vernieuwend Welzijn heeft bij de start een wisselend beeld gegeven op de bezetting per accommodatie. In de periode vanaf december 2013 zien we een herstel van de bezetting en neemt de betrokkenheid van gebruikers bij welzijnsaccommodaties toe.

De bezetting per buurtcentra zien we per jaar stijgen en we halen het gemiddelde streefcijfer van 35 uur per week over 2015 en werken toe aan een bezettingsgraad van 45 uur per week in 2018.

Tevredenheid bewoners met beschikbaarheid ruimte

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
% tevreden beschikbaarheid ruimte voor bewonersactiviteiten in de buurt [percentage]	36	33	37	31	32	36
% ontevreden beschikbaarheid ruimte voor bewonersactiviteiten in de buurt [percentage]	200	19	19	22	19	19

Bron: inwoner enquête 2016

De tevredenheid van bewoners over de beschikbaarheid van ruimte voor bewonersinitiatieven in de buurt is sterk gestegen t.o.v. 2014. De onvrede over beschikbare ruimte is gelijk aan voorgaand jaar

4.3.3 Resultaat en Meerjaren eigenaar exploitatie

Het eigenaarsonderhoud van de welzijnsaccommodaties maakt onderdeel uit van het programma Vastgoed. Hierover wordt gerapporteerd in hoofdstuk drie.

4.3.4 Nota Kapitaalgoederen welzijn terugblik

De welzijnsaccommodaties zijn qua eigenaarsonderhoud op orde. Er is wel sprake van achterstallig gebruikersonderhoud. In 2015 is het beeld op achterstallig onderhoud scherp gesteld: wat is de staat van de gebouwen op eigenaars- én gebruikersonderhoud en welke investeringen zijn benodigd.

Vervangingsinvesteringen

Van de geplande projecten ten laste van de investeringsruimte, zie tabel 2 vervangingsinvesteringen, welzijn is een aantal projecten om uiteenlopende redenen doorgeschoven naar de komende periode. De vervanging van welzijnsaccommodaties die gekoppeld zijn aan een onderwijsproject zijn afhankelijk van de voortgang van deze projecten en een aantal projecten loopt mee met de ontwikkelingen in Leidsche Rijn.

Uitbreidingsinvesteringen Leidsche Rijn

Projecten in Leidsche Rijn zijn gekoppeld aan de start van de bouw van nieuwe gebieden, daarom heeft het activiteitencentrum en speeltuin Hoge Weide in het gebied Hoge Weide vertraging opgelopen. Deze worden gerealiseerd zodra in deze gebieden de bouw van de woonblokken waarin deze voorzieningen zijn gepland.

4.3.5 Nota kapitaalgoederen welzijn vooruitblik

In de notitie Maatschappelijk Initiatief wijk Zuid wordt het volgende voorgesteld: Het gebied Nieuw Hoograven/Bokkenbuurt kent een overschot aan welzijnsruimte ten opzichte van de geanalyseerde vraag. Deze constatering is op zich niet nieuw. Eerder, bij de bezuiniging op welzijnsaccommodaties 2012 - 2014, is dit overschot al gesignaleerd. Omdat buurthuis Bokkie in een prioriteitswijk ligt van Vernieuwend Welzijn is indertijd besloten, ondanks het overschot aan m² en de lage bezettingsgraad van 't Bokkie, de accommodatie niet te sluiten.

In de nabije omgeving van 't Bokkie is momenteel de transitie gaande van verzorgingshuis Tolsteeg naar tijdelijke woningen voor starters, met behoud van (de voormalige aanleun-) woningen voor senioren. Dit biedt de unieke kans om met oude en nieuwe bewoners van De Saffier (=voormalig Tolsteeg) en de gebruikers van 't Bokkie een nieuwe ontmoetingsruimte in de buurt te realiseren. Het streven is een ontmoetings- en activiteitenruimte in het voormalig zorgcentrum Tolsteeg, beheert voor en door de buurt, die met ingang van 1 september 2016 gereed is. De inzet is dat alle activiteiten van 't Bokkie kunnen worden voortgezet op deze nieuwe locatie of, in overleg met betrokken, elders in de wijk.

Door deze transitiemogelijkheid in combinatie met de zeer lage bezetting van 't Bokkie, het overschot aan m²'s in Nieuw Hoograven/Bokkenbuurt, en de door de gemeenteraad vastgestelde bezuiniging van in totaal €200.0000,- in 2016/2017 op welzijnsaccommodaties, wordt voorgesteld om dit buurtcentrum te sluiten.

In 2015 is er gestart met een project om gezamenlijk de kwaliteit, functionaliteit, bezetting en gebruikerstevredenheid in de Multi Functionele Accommodaties (MFA's) te verbeteren. Dit onderzoek vindt in nauwe samenwerking met de gebruikers van de panden plaats. In Leidsche Rijn zijn vier MFA's aangewezen om deel uit te maken van dit verbetertraject, De uitkomsten van dit project kan effecten hebben voor welzijn. Dit zal separaat worden voorgelegd.

In de nieuwe programmering zijn de besluiten uit het raadsbesluit "efficiënt omgaan met welzijnsaccommodaties" verwerkt, voor zover die effect hebben op de periode 2015–2018.

Voor de portefeuille welzijn is geen structurele investeringsband aanwezig. Hierdoor zijn er geen middelen beschikbaar voor uitbreidingsinvesteringen en aanpassingen die vanuit gewijzigde behoeften van de gebruiker gewenst zijn. Voor de vervangingsinvesteringen zijn wel middelen beschikbaar. Voor de portefeuille welzijn is er eenmalig investeringsruimte in de nota kapitaalgoederen beschikbaar voor onderhouds-, vervangings- en uitbreidingsinvesteringen en functionele aanpassingen.

Onderhoudslasten

Het project om de welzijnsaccommodaties toegankelijk te maken volgens de richtlijnen van Agenda 22 is zo goed als afgerond. Daarom is het niet meer nodig om een speciaal programma en budget te reserveren voor aanpassingen ten behoeve van de toegankelijkheid. In nieuwbouw en verbouw projecten zal toegankelijkheid worden meegenomen als een randvoorwaarde.

Er worden middelen gereserveerd om van de bestaande buurthuizen en speeltuinen de functionaliteit en de randvoorwaardelijke faciliteiten te verbeteren en ze op niveau te brengen. Door het vernieuwend welzijn is het gebruik van de buurthuizen iets veranderd doordat er nieuwe partijen, die in nieuwe verhoudingen tot elkaar staan, gezamenlijk van ruimtes gebruik moeten maken. Ook moeten de welzijnsaccommodaties intensiever worden gaan gebruikt, hiervoor is het nodig dat de accommodaties worden verbeterd. Deze veranderingen zijn dusdanig dat buurthuizen en speeltuinen hier fysiek voor zouden moeten worden aangepast. Voorbeelden hiervan zijn: aanpassingen ten behoeve van uitgiftepunten, vervanging van speeltoestellen of toegang van MFA's buiten openingstijden.

In 2016 starten we verder met het groot onderhoud van de Mecklenburglaan 3–5. We combineren hier noodzakelijk onderhoud met het verduurzamen van het pand. Omdat dit een rijksmonument is zal hier een maatwerkadvies voor worden gemaakt in overleg met de huurder. Het budget komt gedeeltelijk uit onderhoudsgelden in het programma vastgoed, deels uit een subsidie energiemaatregelen maatschappelijk vastgoed en deels uit de huur. Deze onderhoudsinvestering is onderdeel van de bandbreedte vastgoed.

Vervangingsinvesteringen

De komende periode wordt in de wijk Overvecht buurthuis de Bram vervangen door een nieuwbouw samen met scholen en gymzalen aan de Teun de Jagerdreef. In Overvecht zal nog een kleine verschuiving plaatsvinden: De peuterspeelzaal die nu nog in buurthuis De Boog een plaats heeft, wordt geïntegreerd in een andere nieuwbouw: de Ibisdreef. De jongerenhuiskamer wordt in buurthuis de Boog opgenomen, ter vervanging van de portocabin naast buurthuis De Boog waar de jongeren nu in zitten.

Deze portocabin zou oorspronkelijk de vervanging zijn van buurthuis de Boeg, maar we willen niet langer wachten met het vervangen van buurthuis de Boeg. Daarom besluiten we om voor buurthuis de Boeg een andere tweedehands portacabin aan te schaffen en de portacabin naast de Boog als deze beschikbaar komt weer te verkopen. De extra kosten hiervoor zijn klein en het heeft het voordeel dat stichting de Boeg eindelijk kan verhuizen en dat de nieuwe portacabins beter in het bestemmingsplan passen. Ook de ruimte in de nieuwe tweedehands portacabins past veel beter bij de wensen van stichting de Boeg dus maken we in die zin ook een kwaliteitsslag.

De bedragen in de tabellen zijn tot stand gekomen op basis van kengetallen uit 2010. In de begroting is geen ruimte gevonden om de bedragen op te hogen naar prijspeil 2016. De bedragen uit 2010 waren al gebaseerd op het kwaliteitsniveau sober en doelmatig (onderhoudscategorie basis conform het UOM 2013), het nog verder omlaag brengen van de kwaliteit is daarom ongewenst. Het budget is taakstellend.

Een welzijns-/ jongerenvoorziening in Hoge Weide te realiseren van circa 685m² als deze qua volume inpasbaar is. De gereserveerde middelen uit het referentiekader Leidsche Rijn voor een activiteitscentrum (270 m²), respectievelijk jongerenvoorziening (100 m²) en informatiebalie (40 m²) met een totaal van 410 m² BVO samen te voegen en in te zetten voor genoemde welzijns-/jongerenvoorziening. Daarnaast de gereserveerde middelen voor een welzijnsvoorziening van 100 m² BVO in Rijnvliet en circa 175 m² uit het gereserveerde volume voor een Dagactiviteitscentrum Maatschappelijke Opvang in Leidsche Rijn Centrum toe te voegen aan de beoogde welzijns-/jongerenvoorziening. Deze laatste twee toevoegingen te realiseren indien onderzoek uitwijst dat het qua volume inpasbaar is.

In het wijkvoorzieningenplan voor Leidsche Rijn “Maatschappelijk Initiatief Onderdak (2016–2015) in Buurtcentra van de toekomst” hebben wij voorgesteld uit te gaan van een welzijns-/ jongerenvoorziening van circa 685 m² in Hoge Weide. Onderzocht wordt of in Hoge Weide een voorziening kan worden ingepast die groter is dan de oorspronkelijk geplande 410 m² BVO. Als blijkt dat het qua volume inpasbaar is, kan de voorgestelde voorziening van 685 m² gerealiseerd worden binnen de bestaande budgettaire kaders van het referentiekader Leidsche Rijn.

De voorzieningen voor een Dienstenwinkel van 100 m² BVO en een Activiteitscentrum van 440 m² BVO, beiden Leidsche Rijn Centrum, te integreren in een ruimte ten behoeve van Maatschappelijke voorzieningen van 400 m² in het kernwinkergebied en hiervoor de beschikbare middelen in te zetten. Tot het voorgaande te besluiten nadat het overleg over haalbaarheid is afgerond. Daarbij de beschikbare middelen voor kapitaallasten uit het referentiekader Leidsche Rijn te reserveren voor huurgarantie gedurende de eerste vijf exploitatiejaren en vanaf het zesde jaar vrij te laten vallen. De beoogde maatschappelijke voorziening zal door de UVO worden afgenomen met bestemming “algemeen”. Hierdoor kan deze ingezet worden voor een breed scala aan maatschappelijke initiatieven. Over de haalbaarheid voeren we breed overleg. Voorzien wordt een aanloopfase van maximaal vijf jaren waarin er sprake kan zijn van initiële derving van huurkomsten. Ter dekking van het bedrag van de huurderving worden gedurende de eerste vijf exploitatiejaren middelen uit het referentiekader Leidsche Rijn beschikbaar gesteld.

4.3.6 Financiën

Voor de jaren 2015 tot en met 2018 kunnen we alleen de middelen inzetten die zijn doorgeschoven vanuit de Nota Kapitaalgoederen 2011–2014, er is geen nieuwe investeringsruimte. In totaal is een bedrag van 2.359.000 euro beschikbaar voor Welzijnsinvesteringen in de periode 2015–2018. De middelen worden ingezet in het jaar van programmeren. Voor investeringen in de kwaliteit zetten we een bedrag in van 783.000 euro, voor vervangingsinvesteringen een bedrag van 1.001.000 euro, voor uitbreidingsinvesteringen in Leidsche Rijn zetten we een bedrag van 575.000 euro in.

De berekende kapitaallasten per jaarschijf hebben betrekking op de investering in hetzelfde jaar. Na realisatie wordt de kapitaallast structureel aan de begroting toegevoegd.

Welzijnsinvesteringen (gebruikers)

Bedragen x € 1.000

Onderhoudsinvesteringen	2016	2017	2018
Impuls budget functionaliteit en randvoorwaardelijke faciliteiten welzijnsaccommodaties.	314	314	346

Vervangingsinvesteringen opgenomen in de nota kapitaalgoederen MO

Bedragen x € 1.000

Vervangingsinvesteringen	2016	2017	2018
Buurthuis De Bram naar Teun de Jagerdreef	0	401	0
Renovatie Buurthuis De Boog	0	100	0
Vervanging buurthuiskamer de Boeg	160	0	0
Jongerenhuiskamer De Boog opnemen in buurthuis de Boog	0	240	0
Ontwikkelingen de dreef, functionele aanpassingen	100	0	0

Uitgangspunt is gelijkblijvend prijsniveau.

Uitbreidingsinvesteringen en functionele aanpassingen Leidsche Rijn opgenomen in de nota kapitaalgoederen MO

Bedragen x € 1.000

Uitbreidingsinvesteringen	2016	2017	2018	2019
Activiteitscentrum de hoge weide (aanvulling LR budget)	0	0	164	0
Maatregelen Welzijn, MFA onderzoek Leidsche Rijn ^{*1}	0	0	254	0
Reservering definitieve locatie jongerenhuiskamer De Meern	157	0	0	0

Uitgangspunt is gelijkblijvend prijsniveau.

*1 In afwachting van de bestuurlijke besluitvorming en de aanpassingen in het referentiekader zijn we voornemens het budget wat beschikbaar is voor het activiteitscentrum LR Centrum in te zetten voor de maatregelen die voortvloeien uit het MFA onderzoek.

4.4 Zorg

4.4.1 Inleiding

In het MPUV wordt de Portefeuille Zorg voor het tweede jaar apart beschreven. De functie of het beleidsdoel waarvoor huisvesting wordt gezocht, bepaald met welke aspecten rekening moet worden gehouden. In de wijk/ buurt, toegankelijk, laagdrempelig en bescherming/ veiligheid zijn belangrijke aspecten waarmee rekening gehouden wordt. Hieronder wordt inzicht gegeven in de portefeuille, de opbouw hiervan en de ontwikkelingen.

Beleid en ketensamenwerking

UVO heeft de opdracht om in de keten een huisvestingsplan op te stellen voor de periode 2016–2026. Om dit plan te kunnen opstellen moet er zicht zijn op de structuur van de huidige portefeuille en de op de gewenste situatie (beleidsvraag) op lange en midden lange termijn. Het aanbod van UVO moet aansluiten op de vraag vanuit beleid.

De huisvestingsvraag binnen de portefeuille Zorg is op dit moment divers. Het is gebaseerd op verschillende financiële stromen en ad hoc vragen vanuit de politiek en de stad. De beleidsafdelingen die nu een raakvlak hebben met de portefeuille Zorg zijn:

- Meedoen naar vermogen (Maatschappelijke opvang, dag, nacht en 24 uren opvang en BTO sociaal)
- Jeugd, Zorg en Veiligheid (BTO Jeugd en Gezin)
- Volksgezondheid (gezondheidscentra)
- Werk en Inkomen (Voedselbank)

Samen met MO, Volksgezondheid en Werk en Inkomen gaat er dit jaar gewerkt worden aan het oprichten van de keten Zorg. Aan beleid zal gevraagd worden een afgebakende beleidsvraag op te stellen waarop een huisvestingsplan kan worden opgesteld.

Maatschappelijke Ontwikkeling: Meedoen naar vermogen en Jeugd, Zorg en Veiligheid

Meedoen naar vermogen is binnen Maatschappelijke Ontwikkeling als eerste verantwoordelijk voor het vormgeven van zorg aan mensen die (al dan niet tijdelijk) verminderd zelfredzaam zijn. Daarbij gaat het om zorg in de volle breedte, van ouderenzorg tot de zorg voor mensen met psychische problematiek of een lichamelijke of verstandelijke beperking. Een subsidierelatie met MO, meedoen naar vermogen zorgt er voor dat huisvesting gerealiseerd is voor maatschappelijke, dag en nacht, en 24 uren- opvang.

Voor de aanpak van Meedoen naar Vermogen is een kanteling in denken en doen nodig. Bij de gemeente, de professionals in het maatschappelijk werkveld en bij de inwoners om wie het gaat. De hulpverleners gaan hun cliënten meer benaderen vanuit de vraag "Wat kunt u zelf doen?" en de inwoners denken meer vanuit "Wat is mijn kracht, wat kan ik zelf en wat kan ik vragen aan anderen in mijn omgeving?". Een professional kan meekijken met een generalistische blik en integrale zorg leveren dichtbij mensen. Zo voorkomen we ook dat mensen veel verschillende hulpverleners te maken krijgen zonder dat het écht beter gaat. In Utrecht experimenteren we in buurtteams met deze integrale zorg.

De buurtteams worden hebben een subsidie relatie met zowel Meedoen naar vermogen (buurtteams Sociaal) als met Jeugd, Zorg en Veiligheid (buurtteams Jeugd en gezin). In de opdracht van MO hebben de Buurtteam Organisaties meegekregen zelf verantwoordelijk te zijn de huisvesting. Hierbij is wel meegegeven dat er eerst gezocht moet worden binnen maatschappelijk vastgoed, daar waar samenwerkingspartners al gehuisvest zijn en gevonden kunnen worden. Op deze manier kan het bundelen van activiteiten een positief effect hebben op het beoogde resultaat van de Buurtteams.

Binnen de locaties van Vernieuwend Welzijn zijn er geschikte ruimtes gevonden voor een groot deel van de buurtteams.

In 2015 is er een intensieve beheerrelatie m.b.t. huisvesting en facilitair geweest met beide organisaties van de buurtteams (Buurtteamorganisatie Sociaal Utrecht en Buurtteamorganisatie Lokalis, Jeugd en Gezin). Portefeuillemanagement heeft een groot deel opgepakt van de vraagstukken die er zijn binnen het exploitatie-component. Deze beheerrelatie zal in 2016 ook nog intensief zijn. Naar verwachting wordt deze minder in de navolgende jaren. Het streven is om in 2016 goede afspraken, in samenspraak met beleid, te maken met Stadsbedrijven over de exploitatie en de coördinatie daarvan. De Buurtteamorganisaties betalen daar waar ze gehuisvest zijn in Vernieuwend Welzijn locaties servicekosten per m². Discussie over welke en de kwaliteit van de service zal door Stadsbedrijven verder moeten worden opgepakt. UVO, team Vastgoed zal dit geleidelijk loslaten.

Volksgezondheid

Gezondheid is een belangrijke maatschappelijke waarde, waar iedereen in de stad aan bijdraagt. We zetten in op een brede benadering van gezondheid; in verschillende beleidssectoren versterken we de verbinding met gezondheid. Bijvoorbeeld bij de ruimtelijke inrichting van de stad (Gezonde Stad) en het nieuwe armoedebeleid. In ons beleid nemen we het concept positieve gezondheid als basis en gaan we uit van de veerkracht en vitaliteit van mensen. De uitgangspunten liggen vast in 'Bouwen aan een gezonde toekomst, een uitnodiging aan de stad'. De gemeenteraad heeft dit richtinggevende kader in september 2015 vastgesteld

Volksgezondheid is betrokken bij de volgende huisvestingsvraagstukken:

1. Zorgcentrum de Stek en hostels voor verslaafden

Het dossier is, eind 2015, geheel afgewikkeld. De beoogde grondtransacties hebben plaats gevonden. Hiermee kunnen de gerealiseerde kosten worden afgerekend. Hierover zijn afspraken gemaakt in de Vaststellingsovereenkomst verslaafdenopvang de Stek en Spoorsevoorzieningen (hierna Overeenkomst) d.d. 27 juni 2014 en het collegevoorstel d.d. 25 juni 2013.

Ten behoeve van huisvesting van zorgcentrum de Stek voor verslaafden speelt wordt momenteel vanuit MO onderzocht om de Dagopvang (nu Catharijnesteeg) naar elders te verhuizen. Dit heeft echter waarschijnlijk alleen gevolgen voor het gebruik van de Stek en niet t.a.v. de huisvesting.

2. Heroïnekliek

Door de komst van het Stadskantoor en de verhuizing van de gemeentelijke voorzieningen op de Kaatstraat is ook de heroïne-unit verhuisd. De heroïnekliek wordt in opdracht van Ministerie van VWS gerealiseerd. De exploitatie wordt door het ministerie vergoed, exclusief de huisvestingslasten (huur, onderhoud, beveiliging e.d.). Deze lasten drukken op de gemeentelijke begroting.

De heroïne-unit heeft een plek gekregen achter de publieksbalies met een eigen achteringang. Het ruimtebeslag is ca. 240 m² en met de gebruiker is een inrichtingsplan gemaakt. De middelen voor deze inbouw en de verhuizing zijn middels een raadsbesluit van 30 juni 2011 vastgesteld binnen de nota kapitaalgoederen 2011-2014. De verhuizing en de inrichting van de heroïne-unit zijn binnen het beschikbare budget gerealiseerd en de verbeterpunten die de inspectie IGZ had vastgesteld zijn allen opgelost.

Werk en Inkomen

In de Armoedenotitie wordt vermeld dat Werk en Inkomen (W&I) onder andere de Voedselbank met een subsidie ondersteunt. Het is een waardevol initiatief die een belangrijke bijdrage levert aan het aanpakken van armoede in de stad. Het is dan ook belangrijk dat zij kan voortbestaan, maar dan het liefst zelfstandig, net als andere initiatieven. W&I wil deze partij meenemen in de wijzigingen, van een

langdurige subsidierelatie, naar een korte vorm van ondersteuning die ervoor zorgt dat ze zelfstandig verder kunnen gaan.

Op dit moment ontvangt Voedselbank jaarlijks €50.000 voor de coördinatie van hun organisatie. Er wordt gezamenlijk gezocht naar een duurzame alternatieve oplossing. De Voedselbank krijgt dan ook de mogelijkheid om in 2016 mee te doen met de pilot alternatieve stimuleringsvormen. In de tussentijd wordt de huidige subsidieregeling tot 1 januari 2017 verlengd. En waar nodig kunnen zij vanaf 2017 een beroep doen op het stimuleringsfonds. Op die manier zorgen we voor een soepele overgang van de oude naar de nieuwe situatie.

Deze subsidie is zoals gezegd voor de coördinatie en niet voor huisvesting van de Voedselbank. De UVO zoekt mee naar huisvesting voor de uitgiftepunten van de Voedselbank daar waar het een probleem is. Er is nog geen beleidsvraag maar het is van groot belang voor de stad dat er voldoende uitgiftepunten van de Voedselbank zijn. Voor een aantal punten heeft de portefeuille Zorg in de vorm van anti kraak tijdelijk huisvesting kunnen realiseren. Vanuit beleid moet er nog een structurele vraag geformuleerd worden en financiën beschikbaar gesteld worden, zodat we binnen de kaders huisvesting kunnen bieden.

4.4.2 Omvang en bezetting

De portefeuille Zorg biedt huisvesting aan, aan zorg-beleid gerelateerde partijen. Dit kan zijn in panden in eigendom van de UVO maar ook worden er panden of ruimtes aangehuurd ten behoeve van Zorg.

In de portefeuille Zorg vallen locaties voor de dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen, maatschappelijke opvang, beschermd wonen (hostels),

In 2015 zijn er 17 huurovereenkomsten afgesloten met de Buurteamorganisaties. Dit zijn onder andere ruimtes binnen Vernieuwend Welzijnslocaties, panden in de portefeuille Zorg en voor een deel in panden uit de portefeuilles Overig en MFA's. De huurovereenkomsten zijn over het algemeen afgesloten voor een periode van 4 jaar. Deze periode loopt gelijk aan de subsidieperiode vanuit MO. In 2015 is er nog een laatste jaar budget gereserveerd voor het aanhuren van locaties voor gebruik van U-centraal/Buurteamorganisaties. Deze zijn voor het grootste deel beëindigd en/of afgekocht.

In februari 2013 is het laatste gezondheidscentrum opgeleverd. Dit was in samenwerking met zorgverleners en de gemeente. De ontwikkeling van het geplande gezondheidscentrum in de Centrale Zone in Leidsche Rijn wordt aan de markt overgelaten. In 2016 zal er besproken worden of de al gerealiseerde gezondheidscentra in eigendom van de gemeente moeten blijven.

Op dit moment zijn er in 4 panden van de UVO uitgiftepunten van de Voedselbank gehuisvest. Dit zijn tijdelijke bruikleenovereenkomsten. Zodra er een betalende huurder is voor de panden zal deze voorrang krijgen, rekening houdend met de opzegtermijnen van de overeenkomsten

Overzicht 2015 accommodaties in de portefeuille Zorg

Per beleidsveld Accommodatie	Soort accommodatie	In eigendom	Aantal objecten in beheer	Gemiddelde bezetting in uren per week
MO	Maatschappelijke opvang (dag- en nacht en 24 uur opvang)	7	0	volledig verhuurd
MO	Beschermd wonen (hostels)	7	7	volledig
MO en JZV	Buurteams verhuring binnen VNW	0	7	exclusieve verhuring
MO en JZV	Buurteams overig	2	8	Aanhuur en volledige verhuur
MO	Aangehuurd t.b.v. U-Centraal/BTO	0	9	4 uur per locatie
VG	Gezondheidscentra	5	0	Volledig verhuurd
W&I	Voedselbanken	0	4	In gebruik gegeven
Totaal		21	35	

4.4.3 Resultaat en Meerjaren eigenaar exploitatie

Het eigenaaronderhoud van de zorgaccommodaties maakt onderdeel uit van het programma Vastgoed. Hierover wordt gerapporteerd in hoofdstuk 3.

4.4.4 Kwaliteit

Voor zorgaccommodaties geldt dat zij volgens het kwaliteitsniveau sober en doelmatig worden gebouwd. Daarbovenop moeten ze voldoen aan de uitgangspunten voor toegankelijkheid zoals in Agenda 22 vastgelegd. Voor nieuwbouw geldt verder dat deze moet voldoen aan de gemeentelijke eisen die aan duurzaamheid gesteld worden.

4.4.5 Nota Kapitaalgoederen

De Zorgportefeuille is een relatief nieuwe portefeuille, waarbij de accommodaties recent zijn opgeleverd of gerenoveerd. Kwalitatief zijn deze accommodaties dan ook in goede staat.

Aangezien de zorgaccommodaties relatief nieuw zijn worden er geen grote investeringen in de zorgaccommodaties in 2016 verwacht. Wel lopen er rondom de huisvesting van deze beleidsgroep een aantal zoekvragen naar nieuwe huisvesting en wordt er in 2016 opnieuw de technische en functionele kwaliteit van deze panden bekeken.

Terugblik

Vanwege andere inzichten is het gebruik als Hostel van de Maliebaan 76-78 eind 2014 beëindigd. De huurovereenkomst liep nog tot eind 2015, gedurende deze periode wordt het pand tijdelijk verhuurd aan de Socius voor de huisvesting van kwetsbare en niet kwetsbare jongeren. In Leidsche Rijn en Overvecht zijn er tijdelijk nieuwe locaties gevonden voor twee voedselbanken.

Vooruitblik

Samen met MO, Volksgezondheid en Werk en Inkomen wordt er gewerkt aan het oprichten van de keten zorg. 2016 gaan we gebruiken als jaar om samen met beleid een afgebakende (beleids)vraag op te stellen waarop een start gemaakt kan worden aan het opstellen van een huisvestingsplan. De volgende vragen zullen in ieder geval aan de orde komen;

- Ten behoeve van huisvesting van zorgcentra voor verslaafden en hostels is er aantal huisvestingsvraagstukken die in 2016 concreter zullen worden.

- Op dit moment loopt er bij UVO een verzoek vanuit MO voor een nieuwe locatie voor de dagopvang zoals nu geboden op de Catharijnesteeg door de st. Dagopvang Utrecht. Dit wordt separaat ter besluitvorming voorgelegd.
- De Vrouwenopvang Moviera zoekt een nieuwe locatie. Wat centraal staat is een nieuwe manier van wonen, meer zelfstandig/individueel en minder gemeenschappelijk.
- De huurovereenkomst van de Maliebaan 76-78, voormalig Hostel, met de eigenaar loopt nog 2,5 jaar door. Er wordt gezocht naar een invulling die de schade tot een minimum gaat beperken.
- UVO zal op basis van de (beleids) vraag binnen de bestaande portefeuille mee zoeken naar haalbare opties (omvang, kwaliteit, flexibiliteit en financieel) voor de huisvesting van de voedselbank.

4.4.6 Financiën

Op basis van bovenstaande onderbouwing blijkt dat er geen uitbreidingsinvesteringen zijn geprogrammeerd voor de periode 2016-2019.

Vervangingsinvesteringen volkshuisvesting	2014	2015
Verplaatsen Heroïnecliniek	1.218	322

Bedragen in duizenden euro's

Uitgangspunt is gelijkblijvend prijsniveau, prijspeil 2010.

4.4.7 Duurzaamheid

Afgelopen jaar is er een aantal panden opgegeven in overleg met technisch beheer om hier een onderzoek te laten doen naar energie besparende maatregelen in combinatie met onderhoud dat gepland staat. In 2016 wordt er voor 4 panden in de portefeuille Zorg een EMA uitgevoerd.

4.5 Erfgoed (inclusief de Stadsboerderijen)

4.5.1 Inleiding

De portefeuille Erfgoed omvat objecten en terreinen die beschermd zijn als monument of waarvan op enige wijze is aangegeven dat ze van cultuurhistorisch belang zijn. Het gaat om gebouwen en terreinen die de stad van oudsher in bezit heeft, om eigendom dat is verworven voor eigen gebruik (o.a. het Stadhuis) vanwege het belang voor de stedelijke samenleving (Amelisweerd/Rhijnauwen) of vanwege het belang van die objecten op zichzelf (o.a. torens en forten). Het behoud van dit bezit is van grote betekenis voor de stad en het bezit ervan dient een stedelijk belang. De landgoederen Amelisweerd en Rhijnauwen zijn in het verleden aangekocht als recreatiegebied voor de burgers van Utrecht.

Een groot deel van de categorie erfgoed is ondergebracht in de portefeuille Erfgoed. Een deel van het erfgoed zit in andere portefeuilles, omdat het daar functioneel in thuis hoort zoals o.a. de Stadsschouwburg in de portefeuille Cultuur.

Belangrijkst uitgangspunt bij de portefeuille Erfgoed is dat de gemeente panden en gronden in beheer heeft vanwege de erfgoedstatus en monumentale waarde van de panden en gronden op zichzelf. Als onderdeel van de Utrechtse Erfgoedagenda wordt het belang van het gemeentelijk eigendom voor het gebruik wat hieraan gegeven wordt in beeld gebracht. In de Erfgoedagenda worden voor de stad de lijnen uitgezet voor de omgang met het stedelijk erfgoed in activiteiten en werkzaamheden voor de komende jaren. Erfgoed is wezenlijk voor de identiteit van de stad.

Een aantal monumenten, die UVO in portefeuille heeft, vragen wel onderhoud maar er staat geen kostprijsdekkende huur tegenover. Bijvoorbeeld de torens zoals de Dom. In de systematiek van de kadernota zou het beleidsveld of de huurder / gebruiker de kostprijsdekkende huur moeten afdekken. Dit is vanuit het verleden voor dit vastgoed niet gedaan. Vanwege deze systematiek wordt voor groot onderhoud een aparte kredietaanvraag gedaan bij college en raad, zie paragraaf 5.5.8.

Bij de nieuwe kadernota dient er een voorstel te worden gemaakt voor de dekking van de kosten van het vastgoed in de UVO portefeuille erfgoed.

4.5.2 Omvang en bezetting

De portefeuille Erfgoed is onder te verdelen in zes categorieën: forten, torens, landgoederen Amelisweerd/ Rhijnauwen, werfkelders, 'historisch belang overig' en de voormalige NMC locaties die in gebruik zijn bij Stichting Utrecht Natuurlijk. Deze laatste categorie is per 1 januari 2015 toegevoegd in verband met de verzelfstandiging van Natuur en Milieu Communicatie en de overdracht van de opstallen aan UVO.

De historische bebouwing op de landgoederen Amelisweerd/Rhijnauwen bestaat onder meer uit het landhuis Oud Amelisweerd, de koetshuizen op Nieuw - en Oud Amelisweerd, diverse boerderijen, kasteel Rhijnauwen en enkele woningen.

Het college van de gemeente Utrecht heeft op 13 december 2011 besloten het ensemble Oud Amelisweerd (landhuis en koetshuis met uitzondering van de woning gelegen aan de oostzijde, zijnde nr. 13) te ontwikkelen tot museum en informatiecentrum. Nadat in 2014 de renovatie van het landhuis Oud Amelisweerd is afgerond is in 2015 de verbouwing van het naastgelegen koetshuis tot bezoekerscentrum en horeca opgeleverd aan de huurder.

Torens

De kerktorens met hun klokken en uurwerken zijn bijzonder onroerend goed, dat sinds de Franse tijd (1795 - 1813) eigendom van de overheid is. Van oudsher hadden kerktorens een aantal belangrijke publieke functies, zoals uitkijkpost, gevangenis en tijdsaanduiding. De in sommige torens aanwezige beiaard (= carillon, klokkenspel) dient als openbaar muziekinstrument. Hoewel de kerktorens over het

algemeen een eenheid vormen met de bijbehorende kerkgebouwen, werden zij vanwege deze publieke functies bij de Staatsregeling van 1798 als aparte gebouwen gezien. De eigenlijke kerkgebouwen zijn op grond van deze Staatsregeling bij de diverse kerkelijke gemeenten gebleven, terwijl de torens bij de burgerlijke gemeenten werden ondergebracht.

De hierboven genoemde functies van klokken en uurwerken komen ook voor in andere gemeentelijke gebouwen en vallen daarmee ook onder het beleid klokken en uurwerken.

Uit uitgebreide inspecties in 2015 is gebleken dat de Domtoren diverse gebreken vertoont. Er is sprake van slecht en/of verdwenen voegwerk. Scheurvorming in divers natuursteen, mede veroorzaakt door roestvorming van de ijzeren ankers. Ook is er sprake van vergaande verwerking van zacht natuursteen. In 2016 zal er een restauratieplan worden opgesteld. Tegelijkertijd zal er worden gekeken naar mogelijke financieringsbronnen ten behoeve van dit grootschalige project.

Forten

In de raadsnotitie 'Van geheim naar publiek domein' (november 1997), bij de aankoop van vijf Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW)-forten van het Rijk, heeft de Utrechtse gemeenteraad uitgesproken dat alle Utrechtse forten gerestaureerd worden, een nieuwe en eigentijdse bestemming krijgen en zoveel mogelijk openbaar toegankelijk zullen zijn. In 1998 werd met dit ambitieuze herontwikkeling traject gestart op Fort De Bilt. In februari 2010 werd met het symposium en de uitgave van het boekje 'Op de helft' gevierd dat de helft van de Utrechtse forten (Fort De Bilt, Fort Blauwkapel, Fort aan de Klop en Lunet I) waren gerestaureerd en een nieuwe bestemming hebben gekregen in samenwerking met private partijen. Sindsdien zijn ook Lunet II en Lunet III gedeeltelijk gerestaureerd en hebben een nieuwe bestemming gekregen. In het najaar van 2015 is de herontwikkeling van Fort Lunet IV tot zorgfort afgerond en is het fort in gebruik genomen door de huurder.

In de periode 2016–2018 is de cascorestauratie en de herbesteding van Fort de Gagel gepland. Met betrekking tot Fort de Gagel is de planontwikkeling gaande en naar verwachting kan dit jaar worden gestart met de uitvoering.

Het vastgoed in deze portefeuille wordt vooral in zijn totaliteit verhuurd. Daarmee is er geen bezettingscijfer, maar wordt er gesproken over het volledig verhuurd zijn van de percelen.

4.5.3 Resultaat en Meerjaren eigenaar exploitatie

De portefeuille Erfgoed maakt in de verantwoording onderdeel uit van het Programma Vastgoed. Hierover wordt gerapporteerd in hoofdstuk 3.

4.5.4 Kwaliteit

De panden zijn redelijk tot goed onderhouden. Het onderhoud geschiedt conform de afspraken in de Kadernota Vastgoed. In geval van de Molen Rijn en Zon was echter sprake van achterstallig onderhoud. De restauratie van de Molen Rijn en Zon is momenteel in volle gang en wordt naar verwachting medio 2016 afgerond.

4.5.5 Nota Kapitaalgoederen Terugblik

De portefeuille Erfgoed maakt in de verantwoording onderdeel uit van het Programma Vastgoed. Hierover wordt gerapporteerd in hoofdstuk drie.

4.5.6 Nota Kapitaalgoederen Vooruitblik

De portefeuille Erfgoed, exclusief het onderdeel dat in gebruik is bij Stichting Utrecht Natuurlijk en de dierenweides, maakt in de verantwoording onderdeel uit van het Programma Vastgoed. Hierover wordt

gerapporteerd in hoofdstuk drie. De eigenaarslasten van de panden in gebruik bij Stichting Utrecht natuurlijk worden gedekt vanuit de subsidie die via de sector Milieu en Mobiliteit loopt.

4.5.7 Duurzaamheid

Voor verschillende panden in de portefeuille Erfgoed zijn we bezig te onderzoeken op welke wijze we deze panden kunnen verduurzamen. Zo wordt onderzocht of Fort de Gagel duurzaam ontwikkeld kan worden. Daarnaast zal worden onderzocht of er meerdere panden, zoals de fortwachterswoning op Fort Lunet III en de woning aan de Koningslaan 5 op Amelisweerd energie zuiniger kunnen worden. Dit zal o.a. worden gedaan door het opstellen van Energie Maatwerk Adviezen (EMA's)

4.5.8 Knelpunten

<i>Tegenvaller/knelpunt Vastgoed</i>	2016	2017	2018	2019	2020
Haalbaarheidsonderzoek domtoren	365	2.000	PM	PM	PM

Toelichting knelpunten

De Domtoren is met de Domkerk een van de bekendste monumenten van Nederland en het icoon van de stad. Naast het normale dagelijkse onderhoud is elke ca. 40–50 jaar groot onderhoud nodig. De laatste grote restauratie vond plaats in 1975. Op basis van een periodieke jaarlijkse inspectie heeft de Monumentenwacht Utrecht geconstateerd dat de Domtoren groot onderhoud nodig heeft. Met name in het bovenste gedeelte (de lantaarn), maar de gesignaleerde problemen hebben op de gehele toren betrekking. Het betreft onder andere het vervangen en aanbrengen van voegwerk, het vervangen van natuurstenen onderdelen, met name de fijnere geornamenteerde natuurstenen onderdelen. Tevens veroorzaakt roestend ijzerwerk schade aan het natuursteen en zal dit ijzerwerk mogelijk gerestaureerd dan wel vervangen moeten worden door roestvrij staal of brons. Gegeven de cyclus van groot onderhoud ligt het geconstateerde rapport in de lijn van de verwachtingen.

Met externe begeleiding van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) zal aan een restauratieadviseur/ architect opdracht gegeven worden om een restauratieplan voor de Domtoren met kostenraming op te stellen, dit op basis van het rapport van de Monumentenwacht Utrecht. Bij het opstellen van een restauratieplan zullen naast de te verwachten kosten ook de mogelijkheden van aanvullende externe financiering onderzocht worden. Onderdeel van de advieswerkzaamheden is het mogelijk plaatsen van een steiger. Bij de werkzaamheden voor het opstellen van het advies moet rekening worden gehouden met de gebruiks-, publieks- en toeristische functies die de Domtoren heeft zodat deze in principe tijdens de onderzoeksfase zo veel mogelijk doorgang kunnen vinden. Nadrukkelijk wordt in zowel de adviesfase als uitvoeringsfase gekeken hoe het publiek geïnformeerd en betrokken kan worden en blijven bij de restauratie.

De bedragen die nu zijn opgenomen zijn enerzijds bedoeld voor onderzoekskosten en anderzijds om alvast middelen te reserveren voor het groot onderhoud.

4.6 Cultuur

4.6.1 Inleiding

Kunst en cultuur spelen een belangrijke rol in de concurrentiepositie en ontwikkeling van steden. In toenemende mate ontstaan verbindingen tussen de traditionele culturele sector en de creatieve industrie. Onderzoek heeft aangetoond dat in die sector innovatieve ondernemingen met een groot economisch potentieel vertegenwoordigd zijn. Deze ontwikkeling sluit goed aan bij de aard en samenstelling van Utrecht. 35 % van de beroepsbevolking wordt gerekend tot de zgn. creatieve klasse, de hoogste score van Nederland. Met het hoogste percentage hoogopgeleiden en de jongste beroepsbevolking kent de stad ook nog eens de meest cultureel actieve bevolking van de vier grote steden. Uiteraard speelt de omstandigheid dat de culturele sector in uitvergroete vorm van de algemene conjuncturele teruggang in de afgelopen jaren onder druk staat en nog steeds op zoek is naar een nieuwe balans tussen beschikbare middelen en activiteiten op een verlaagd niveau.

In het meerjarenperspectief wordt op een aantal punten ingezet. De gemeente trekt zich verder terug in haar rol als initiator van grootschalige culturele voorzieningen, maar ondersteunt initiatieven hierin nog wel. De culturele infrastructuur is momenteel redelijk op peil. We hechten er belang aan dit zo te houden, daarbij investeren we in duurzaamheid.

Voor makers in zowel de culturele sector als de creatieve industrie is het voorts van belang om in een inspirerende en vruchtbare omgeving hun werk te doen, vaak in de vorm van een gedeelde accommodatie geschikt als repetitieplek, werkruimte, kantoor en informele ontmoetingsruimte. Creatieve ondernemers werken samen met andere creatieve ondernemers die in de nabijheid gevestigd zijn en geven op deze manier betekenis aan het begrip broedplaats waar uitwisseling, cross-overs en innovatie worden bevorderd.

Broedplaatsen passen bij uitstek binnen het cultuurbeleid, nog versterkt door de teruggevallen conjunctuur, en hebben de versterking van een goed en divers cultureel aanbod tot doel. De komende jaren blijft de focus gericht op de ontwikkeling van broedplaatsen vooral op binnenstedelijke locaties zoals Rotsoord, Cartesiusweg en Cartesiusdriehoek, Merwedekanaalzone.

In ambitie gaat het in de komende meerjarenperiode om drie categorieën van investeringen:

1. Aanpassingen in bestaande accommodaties (vastgoed en installaties) voor rekening van de gebruiker/exploitant
2. Realisering en verbetering broedplaatsen/werk- en oefenruimten met verbinding van culturele en creatieve sector
3. Beperkte financiële bijdragen in grootschaliger projecten/maatregelen met een groot deel externe financiering.

Eigendom

In de portefeuille Cultuur zijn verschillende objecten ondergebracht. Deze objecten faciliteren de culturele instellingen die op basis van de Cultuurnota een bijdrage bieden aan de stad. De verschillende objecten worden ingezet als theater, museum, atelier/werkplaats of als kantoorruimte.

Een groot deel van de objecten met een culturele functie zitten in de portefeuille Cultuur. Echter, een deel is ook ondergebracht in andere portefeuilles omdat het object daar vanwege de financiële redenen thuis hoort, zoals culturele instellingen in tijdelijke panden welke vallen onder de portefeuille Ruimtelijke Ordening.

Naast de culturele panden in eigendom en beheer van de gemeente, zijn er ook particuliere eigenaren, werkruimtekoepels en/of instellingen die zelf huisvesting faciliteren. In de culturele sector zijn twee

werkruimtekoepels actief met een subsidierelatie met de gemeente: Stichting Werkruimten Kunstenaars (SWK) en Stichting Sophia. Deze werkruimtekoepels hebben beide als doelstelling het verwerven, beheren en verhuren van betaalbare ruimtes voor kunstenaars.

4.6.2 Omvang en bezetting

Omvang en bezetting van accommodaties in bezit van gemeente Utrecht*

Aantal objecten	Objecten	Beheereenheden
Cultuur	22	47

Beleidsveld	Aantal m2 BVO gebouwen	Aantal m2 terrein gebouwen	Aantal m2 terrein gronden	Totaal aantal m 2 terreinen (gebouwen+gronden)
Cultuur	77.325	29.327	432	29.759

* Naast de accommodaties met een culturele bestemming die in bezit zijn van gemeente Utrecht zijn er diverse accommodaties die mede met subsidies vanuit de investeringsband cultuur zijn verworven en/of verbouwd. Deze accommodaties zijn in bovenstaande telling niet meegenomen. Met name de hierboven genoemde koepelorganisaties beheren veel gebouwen.

4.6.3 Meerjarenresultaat

De verantwoording van deze portefeuille valt onder het programma Vastgoed. Hierover wordt gerapporteerd in hoofdstuk 3

4.6.4 Kwaliteit

De culturele voorzieningen worden op onderhoudscategorie "basis" onderhouden. Uiteraard wordt rekening gehouden met eisen van (brand)veiligheid, bijzondere wet- en regelgeving, zoals de Arbo-wet en toegankelijkheidseisen voor minder validen. De accommodaties dienen voor zowel gebruikers als publiek aantrekkelijk te zijn voor werk en bezoek. Per instelling dient vastgesteld te worden wat nodig en wat wenselijk is. De basiskwaliteit van de culturele voorzieningen en accommodaties kan op orde worden gehouden met gerichte investeringen.

4.6.5 Nota Kapitaalgoederen, terugblik en in uitvoering

In het afgelopen jaar zijn een aantal projecten gerealiseerd op het gebied van cultuur:

- In de zomer van 2014 is fase 1 van de renovatie van Stadsschouwburg Utrecht van start gegaan. In fase 1 werden onder andere de Blauwe Zaal, restaurant Zinding, het entreegebied, de kantoren, het kleedkamergebied en opslagruimtes in het souterrain gerenoveerd. Dit is in de zomer 2015 gereed gekomen. De Stadsschouwburg Utrecht heeft vervolgens het initiatief genomen om aansluitend op fase 1 ook de Douwe Egbertszaal te renoveren. De nadruk lag op het herinrichten van het stoelenplan: het verbeteren van het zitcomfort (beenruimte) en de zichtlijnen. Begin 2016 is de Stadsschouwburg opnieuw geopend.
- In de zomer van 2015 heeft het Castellum Hoge Woerd haar deuren geopend.
- In 2015 zijn geluidsisolerende maatregelen uitgevoerd in het pand aan de Bemuurde Weerd van Ekko waarmee het geluidsniveau weer voldoet aan de wettelijke gestelde norm.

Nota Kapitaalgoederen Vooruitblik

In de ruimtelijke ontwikkeling zijn projecten als Kytopia, de Pastoefabriek, verbouwing van Het Huis en de herhuisvesting van BAK en gebiedsontwikkelingen in het Cartesiusgebied en de Merwedekanaalzone voorbeelden die in aanmerking komen voor investeringen. Wij doen dit in samenwerking met de creatieve sector, Provincie Utrecht, Universiteit Utrecht, Hogeschool voor de Kunsten, Hogeschool Utrecht en relevante partners in het bedrijfsleven.

Bestemming investeringsruimte

Tot en met 2014 was er investeringsruimte in het cultuurbudget van Euro 961.000 euro op jaarbasis. Dit bedrag is ingezet voor de realisering en verruiming van mogelijkheden voor culturele gebruikers en initiatiefnemers ten behoeve van de dekking van het onrendabel deel van investeringen na verrekening van exploitatieopbrengsten en bijdragen van derden. Bij de eerste bestuursrapportage 2015 is besloten om de investeringen onder het programma cultuur niet langer te begroten en te verantwoorden in de paragraaf kapitaalgoederen en bijbehorende investeringsparagraaf maar om het investeringsbudget onder te brengen bij het subsidiebudget onder de subdoelstelling internationalisering. Dit is zodoende opgenomen in de verantwoording van het programma Cultuur.

4.6.6 Duurzaamheid

In de portefeuille Cultuur worden verschillende verduurzamingsprojecten uitgevoerd. In de voorbereiding zijn verschillende Energie Maatwerk Adviezen opgesteld. Zo wordt het pand aan de Biltstraat 166 en Mgr. Van de Weteringstraat 13A in 2016 verduurzaamd door middel van het vervangen van enkel in dubbel glas en het isoleren van het dak. Deze projecten zijn onderdeel van de bandbreedte vastgoed. Op de Boorstraat 107 is reeds isolerend glas aangebracht. In het renovatieproject van de Stadsschouwburg (Lucasbolwerk) zijn afgelopen jaar zowel de schil van het pand verduurzaamd (extra isolerend glas en dak) en verschillende huurdersinstallaties aangepakt.

4.7 Multifunctionele Accommodaties (MFA's)

4.7.1 Inleiding

Als in een gebouw of cluster van gebouwen meer dan één maatschappelijke functie is gehuisvest spreken we van een Multifunctionele Accommodatie (MFA). Kenmerkend in deze situatie is dat meer partijen – ook niet gemeentelijke – met verschillende financiële stromen, ruimten of terreinen gebruiken en eventueel delen.

In Utrecht is veel ervaring opgedaan met het clusteren van voorzieningen in MFA's. Het realiseren van MFA's was in de afgelopen jaren een uitdrukkelijke politieke wens, waardoor de gemeente vaak de initiatiefnemer was én vaak de opdrachtgever. De ervaringen met de gerealiseerde MFA's in de praktijk is wisselend en kent de nodige problemen. Dit heeft ertoe geleid dat eind 2012 de nota "Multifunctionele Accommodaties in de toekomst, een routekaart voor het clusteren van voorzieningen" is vastgesteld.

Door het gebruik van de routekaart bij de realisatie van toekomstige MFA's maken alle betrokken partijen een bewuste keuze voor wel of niet onderbrengen van hun voorziening in een MFA en zijn ze zich bewust van de organisatorische en financiële consequenties (zoals beheer, inzet, samenwerking) die dit met zich meebrengt.

De routekaart onderscheidt vier types van MFA's:

- Stand alone'; partijen kiezen er voor hun eigen accommodatie te ontwikkelen zonder fysieke relatie met anderen.
- MFA lite'; partners delen een locatie maar niet de ruimtes; de MFA als bedrijfsverzamelgebouw.
- MFA medium'; partners delen een locatie zodat zij ruimten en andere faciliteiten gezamenlijk kunnen benutten; de MFA als facilitair centrum.
- MFA XL'; partners delen een locatie om gemeenschappelijke diensten te kunnen leveren; de MFA als onderneming.

Partners/partijen zijn in deze omschrijving burgers, instellingen of bedrijven die in het maatschappelijke domein een vorm van samenwerking beogen.

Aanpak problemen binnen een aantal MFA's.

De routekaart is niet voor niets ontstaan als gevolg van ervaringen in bestaande MFA's. In een aantal bestaande MFA's kennen we de nodige problemen.

De knelpunten die aan het licht zijn gekomen uit besprekingen met partners, zijn onder andere:

- bij gebruikers is onduidelijk welk onderdeel van de gemeentelijke organisatie verantwoordelijk is.
- Zij hebben te maken met beleid van UVO en MO. Daarnaast binnen de UVO met Portefeuillemanagement, de gebouweigenaar, Onderwijshuisvesting, Sport, Welzijn, facilitair beheer en het Verhuurloket;
- de kwaliteit van de gebouwen vinden de gebruikers onvoldoende;
- de gebouwen zijn niet functioneel en/ of wordt niet flexibel functioneel gebruikt;
- er is geen eenduidig afsprakenkader. Veel zaken worden individueel uit- onderhandeld;
- overleg tussen gebruikers van MFA's vindt onregelmatig of niet plaats.

Sinds langere tijd zijn er klachten van gebruikers over de MFA's in Leidsche Rijn (Voorn, Waterwin, 't Zand en De Weide Wereld). Klachten zijn er vooral over de kwaliteit van de gebouwen (o.a. binnenmilieu ventilatie, temperatuur en akoestiek). Daarnaast zijn er bouwkundige problemen (deuren, glasbreuk,

lekkages en problemen met de afwatering). Tevens zijn alle partijen het erover eens dat het functionele gebruik en het beheer niet goed georganiseerd zijn.

Het afgelopen jaar heeft er een inventarisatie plaats gevonden van wat er per MFA functioneel en technisch moet gebeuren om een betere kwaliteit, functionaliteit, bezetting en gebruikerstevredenheid van deze gebouwen te realiseren. De uitkomsten van de inventarisatie zullen verder worden uitgewerkt in uitvoeringsplannen per MFA. Vanuit de beschikbare onderhoudsbudgetten zullen de meest dringende knelpunten zo snel mogelijk opgelost worden.

Ten aanzien van de MFA Nieuw Welgelegen loopt een separaat traject. Naar aanleiding van het rapport van de commissie van Wijzen is een stuurgroep in het leven geroepen om deze problematiek aan te pakken. De stuurgroep heeft ervoor gekozen, het scenario van 'opnieuw inhuizen' van het Globe College in 2016 verder uit te werken. Daarnaast is er door de stuurgroep besloten om met een organisatie in gesprek te gaan die mogelijk naast de horeca ook een pakket aan dienstverlening kan leveren om hiermee –in lijn met de aanbevelingen van de Cie van Wijzen– de kostenstructuur van de exploitatie te verbeteren.

4.7.2 Omvang en bezetting

In Utrecht zijn in 2014 16 Multi Functionele Accommodaties:

MFA	Functies
– Cultuurcampus	– Onderwijs, sport, kunst/cultuur, zorg, welzijn en overig (waaronder bibliotheek)
– Hart van Noord	– Onderwijs, sport, welzijn
– De Musketon	– Welzijn, overig (waaronder bibliotheek)
– Cluster 't Zand	– Onderwijs, sport, welzijn en overig
– Cluster Voorn	– Onderwijs, sport, welzijn en 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, welzijn, overig (waaronder bibliotheek)
– Nieuw Welgelegen	– Onderwijs, sport, overig
– De Dreef	– Onderwijs, sport, overig
– Laan van puntenburg	– Onderwijs, overig
– Cereol (aanhuur)	– Onderwijs, sport t.b.v. onderwijs, overig (waaronder bibliotheek)
– De Speler (aanhuur)	– Sport, welzijn, overig
– Duurstedelaan	–
– Castellum	– Onderwijs, overig
	– Cultuur, erfgoed, overig

De verdeling van het totaal oppervlak van de MFA's in Utrecht geeft het volgende beeld: Onderwijs is de grootste partij, gevolgd door Sport. Welzijn is wel in een groot deel van de accommodaties aanwezig, maar bezet een geringer oppervlak. De categorie "overig" omvat o.a. kinderdagverblijven en zorg-gerelateerde functies.

De volgende MFA's zijn in ontwikkeling (de voorbereiding en besluitvorming van deze MFA's is van voor de totstandkoming van de Routekaart):

- Ibisdreef, oplevering medio 2016.
- Teun de Jager, oplevering medio 2016.

De bezetting is meegenomen in de portefeuille van het beleidsonderdeel dat gebruik maakt van de multifunctionele accommodatie (bijvoorbeeld welzijn en sport). Indien er gebruik gemaakt wordt van de MFA door een organisatie die niet in een beleidsdoel valt, wordt de ruimte exclusief verhuurd aan deze organisatie, hetgeen betekent dat die betreffende organisatie zelf op zijn eigen bezetting kan sturen. De gemeente heeft hiervan geen bezettingscijfer.

Op dit moment is er geen sprake van structurele leegstand in de MFA's. Enerzijds is dit verklaarbaar omdat de gemeente zelf behoorlijk veel invloed heeft ten aanzien van de (omvang van) huisvesting van de organisaties die voor de gemeente de beleidsdoelen in de MFA's uitvoeren, dit betreft het leeuwendeel van het vloeroppervlakte. Anderzijds is dit verklaarbaar omdat de meeste MFA's nog relatief nieuw zijn, waardoor de eerste huurtermijnen (in de regel 10 jaar) voor exclusief verhuurde ruimtes voorlopig (nog) niet expireren. Daarnaast biedt een MFA kansen om flexibel om te gaan met ruimte. Een concreet voorbeeld: vanwege een terugloop van het aantal kindplaatsen bij een kinderopvangorganisatie heeft de gemeente ingestemd om drie lokalen uit de huur te halen en deze vervolgens toe te voegen aan het onderwijsdomein om een te kort aan klaslokalen bij een school op te lossen.

Potentiele leegstand wordt in het onderzoek meegenomen zoals in de inleiding is verwoord.

4.7.3 Resultaat en Meerjaren eigenaar exploitatie

De MFA's maken in de verantwoording deel uit van het Programma Vastgoed. Hierover is gerapporteerd in hoofdstuk drie.

4.7.4 Kwaliteit

De kwaliteit van de huisvesting van de multifunctionele accommodaties voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit stelt. 14 van de 16 MFA's zijn gebouwd, of grootschalig gerenoveerd, op basis van de wet- en regelgeving van het Bouwbesluit 2003 of 2012. Omdat er geen aanleiding is om één van deze accommodaties in de toekomst af te stoten wordt er gestuurd op minimaal behoud van kwaliteit onder de Conditienorm klasse 3, één en ander zoals hierover is toegelicht in hoofdstuk vier. Dit laat echter onverlet dat er nu een aantal gebreken, als gevolg van ontwerpkeuzes, bekend zijn waarvoor structurele oplossingen moeten komen. Dit is onderdeel van de MFA aanpak.

4.7.5 Nota Kapitaalgoederen terugblik

De MFA's maken in de verantwoording deel uit van het Programma Vastgoed. Hierover wordt gerapporteerd in hoofdstuk drie.

4.7.6 Nota Kapitaalgoederen vooruitblik

De MFA's maken in de verantwoording deel uit van het Programma Vastgoed. Hierover wordt gerapporteerd in hoofdstuk drie.

In de voorjaarsnota is een verzoek gedaan om financiële middelen beschikbaar te stellen om de MFA problematiek op te kunnen lossen.

Nb: per 1 januari 2016 bestaat de deelportefeuille MFA niet meer. De MFA's zijn op basis van de dominante beleidsfunctie ondergebracht bij de deelportefeuille die de betreffende beleidsdoelstelling het beste behartigt.

4.8 Overig

4.8.1 Inleiding

De portefeuille Overig bestaat uit twee onderdelen. Deels het vastgoed dat in kleinere beleidsvelden valt en deels is het vastgoed zonder beleidsdoelstelling.

Vastgoed dat geen beleidsdoel meer ondersteunt wordt uitgegeven. Tenzij op de korte termijn wordt voorzien dat alsnog gemeentelijk beleidsdoel wordt gediend wordt het pand uitgegeven. Daarbij wordt gekeken of de verkoopwaarde hoger is dan de contante waarde van de huurinkomsten minus de daarbij behorende lasten. Als dat niet zo is wordt het pand niet verkocht maar verhuurd.

Concreet worden de panden beoordeeld op:

- 1 Is het object flexibel in te zetten?
- 2 Is het functioneel?
- 3 Heeft het potentie (€)?

Tuinenbeleid/ snippergroen

Veel van de percelen van deze portefeuille betreffen snippergroen. Wij verhuren momenteel een 500 tal tuintjes aan particulieren. De opbrengst per tuintje bedraagt grosso modo € 23,- per tuin per jaar. De afmetingen variëren van 10m² tot 565 m². In 2016 bieden wij de tuintjes ter verkoop aan de huidige huurders.

4.8.2 Omvang en bezetting

Aantal objecten	Objecten	Beheereenheden
Overig	31	67

Beleidsveld	Aantal m2 BVO gebouwen	Aantal m2 terrein gebouwen	Aantal m2 terrein gronden	Totaal aantal m 2 terreinen (gebouwen+gronden)
Overig	32.273	24.503	252.722	277.225

Het vastgoed dat een beleidsdoel dient zal in het bezit blijven van de Gemeente Utrecht zolang het beleidsdoel dat wil. Het vastgoed zonder beleidsdoel kan worden uitgegeven. Daartoe zal het afwegingskader van paragraaf 2.5.1 worden gebruikt om te bepalen of daadwerkelijk tot uitgifte wordt overgegaan.

Het vastgoed in deze portefeuille wordt vooral in zijn totaliteit verhuurd. Daarmee is er geen bezettingscijfer, maar wordt er gesproken over het volledig verhuurd zijn van de accommodaties.

Ontwikkelingen:

In 2015 valt nog 12 % van het gemeentelijke vastgoed in deze deelportefeuille. Dit is minder dan vorig jaar doordat er uitgifte van vastgoed heeft plaats gevonden.

4.8.3 Meerjarenresultaat

De accommodaties uit de portefeuille Overig maken in de verantwoording onderdeel uit van het Programma Vastgoed. Hierover wordt gerapporteerd in hoofdstuk 5. Dit geldt voor het resultaat, de meerjaren eigenaar exploitatie en de investeringen.

4.8.4 Kwaliteit

Om de panden voor de verkoop in voldoende conditie te houden is gekozen voor conditieniveau 3

4.8.5 Nota Kapitaalgoederen Vooruitblik

Dit is meegenomen in het programma Vastgoed, zie hoofdstuk drie.

4.8.6 Duurzaamheid

Bij deze portefeuille wordt per pand bepaald of het zinvol en rendabel is om te investeren in duurzaamheid. Een nieuwe eigenaar zal immers zelf willen bepalen waarin, ook ten aanzien van duurzaamheid, geïnvesteerd wordt. Bij panden die langdurig verhuurd zijn kan het wel lonen om te investeren. Zo onderzoeken we de mogelijkheid voor het plaatsen van zonnepanelen op Ravellaan 96.

4.9 Overig Beleid

4.9.1 Inleiding

Het tweede onderdeel van de portefeuille Overig bestaat uit het vastgoed dat in kleinere beleidsvelden valt. Daaronder valt vastgoed dat ondersteunend is in de beleidsvelden:

- Economische zaken, bijv. bedrijfsverzamelgebouw LUMAX
- Openbare orde en veiligheid, bijv. de kazernes en kantoren van de brandweer
- Strategisch vastgoed, bijvoorbeeld de brandstofverkooppunten

Brandweerpanden

Bij de regionalisering van de brandweer in 2010 zijn de brandweerpanden niet overgedragen aan de Veiligheidsregio Utrecht (VRU), maar achtergebleven bij de gemeente Utrecht. Het gaat om de volgende locaties:

- Burgemeester Norbruislaan 45
- Belcampostraat 10
- Sartreweg 11
- Vlampijpstraat 100
- Helling 20
- Meerndijk 17A
- Gouden Koetslaan 97.

In 2016 zal er besluitvorming plaatsvinden hoe deze panden in gebruik worden gegeven aan de VRU.

Brandstofverkooppunten

In 2016 wordt er in samenwerking met REO een integrale visie opgesteld waarin staat beschreven hoe om te gaan met brandstoflocaties die ruimtelijke ontwikkelingen vanwege milieu hindercirkels in de weg staan of financieel blokkeren. Aanleiding voor deze notitie is dat momenteel een aantal ontwikkelingen belemmeringen ondervinden door de aanwezigheid van gasvulpunten

4.9.2 Omvang en bezetting

Aantal objecten	Objecten	Beheereenheden
Overig	28	83

Beleidsveld	Aantal m2 BVO gebouwen	Aantal m2 terrein gebouwen	Aantal m2 terrein gronden	Totaal aantal m 2 terreinen (gebouwen+gronden)
Overig / gemengd	35.316	75.381	77.489	152.870

4.9.3 Meerjarenperspectief

De accommodaties uit de portefeuille Overig beleid maken in de verantwoording onderdeel uit van het Programma Vastgoed. Hierover wordt gerapporteerd in hoofdstuk 5. Dit geldt voor het resultaat, de meerjaren eigenaar exploitatie en de investeringen.

4.9.4 Kwaliteit

Kwaliteit van het onderhoudsniveau is niveau 3 conform de NEN 2767 van onderhoud; zie hoofdstuk 4.2

4.9.5 Nota Kapitaalgoederen Terugblik

Dit is meegenomen in het programma Vastgoed, zie hoofdstuk drie.

4.9.6 Nota Kapitaalgoederen Vooruitblik

Dit is meegenomen in het programma Vastgoed, zie hoofdstuk drie.

4.10 Bereikbaarheid

4.10.1 Inleiding

In de deelportefeuille bereikbaarheid vallen de objecten van parkeren. Dit vastgoed rekt af in programma Bereikbaarheid. Hieronder staan de aantallen per soort object weergegeven. Hierin staan zowel de bestaande objecten als de objecten in ontwikkeling.

4.10.2 Omvang en bezetting

Overzicht garages en stallingen	Aantal
Parkeergarages belanghebbenden	8
Parkeerterreinen	2
Openbare parkeergarages	5
Openbare fietsenstallingen	8
Buurt fietsenstallingen	27
Fietstrommels	77
overige percelen	3
	130

Overzicht garages en stallingen in ontwikkeling	Aantal
Openbare parkeergarages in ontwikkeling	2
Parkeergarages belanghebbenden in ontwikkeling	0
Fietsenstalling in ontwikkeling POS	3
Openbare en buurt fietsenstallingen in ontwikkeling	2
	7

De bezetting wordt voor de objecten uit deze portefeuille niet overal hetzelfde bepaald. Bij zowel P+R's als bij openbare garages kijkt M&M naar het aantal verkochte kaartjes per parkeervoorziening. Voor de fietstrommels, waarvoor abonnementen worden uitgegeven, geldt een bezettingsgraad van 93%. Voor de belanghebbenden garages zijn de volgende bezettingscijfers bekend.

Bezetting	Capaciteit	Bezet	Bezettingsgraad
Garage Jan Meyenstraat	87	68	78%
Garage Boekhoven	57	57	100%
Garage Korte Nieuwstraat	41	41	100%
Garage Tuinstraat	112	112	100%
Garage Albracht	18	18	100%
Garage Malba	60	54	90%
Garage Wolvenplein	18	9	50%
Garage ABC straat	77	15	19%

4.10.3 Meerjarenresultaat

De sector Milieu en Mobiliteit maakt jaarlijks het Meerjaren Perspectief Bereikbaarheid en Luchtkwaliteit (MPB). Onderdeel van het MPB is het meerjarenbeeld van de parkeerexploitatie. De ontwikkeling op de kapitaalgoederen parkeren wordt meegenomen in dit meerjarenbeeld. Daarnaast wordt in het MPB tevens inzicht gegeven in de investeringen in parkeervoorzieningen die vanuit het programma bereikbaarheid worden gedaan.

4.10.4 Kwaliteit

De objecten in deze portefeuille worden onderhouden op onderhoudscategorie basis conform UOM. Teneinde dit te realiseren wordt gewerkt volgens het meerjaren onderhoudsplan bereikbaarheid.

4.10.5 Nota Kapitaalgoederen Terugblik en Vooruitblik

Onderhouds- en investeringsprogramma Bereikbaarheid	2015	2016	2017	2018
1. Onderhoudslasten	270	594	389	262
2. Vervangingsinvesteringen	100	100	100	100
3. Uitbreidingsinvesteringen	1.200	1.200	1.200	1.200
Totaal programma Bereikbaarheid	1.570	1.894	1.689	1.562

Bedragen in duizenden euro's

1. Onderhoudslasten

Dit betreft de onderhoudslasten van parkeergarages en transferia en fietsparkeervoorzieningen. Deze lasten worden binnen de parkeerexploitatie gedekt. Het onderhoud is gebaseerd op het in stand houden van de kapitaalgoederen in een redelijke staat.

2. Vervangingsinvesteringen

Jaarlijks worden fietstrommels gerealiseerd en vervangen.

3. Uitbreidingsinvesteringen

Uitbreidingsinvesteringen op het gebied van parkeren betreffen de realisatie twee openbare stallingen alsmede buurtstallingen bij station Vaartsche Rijn, van twee buurtfietsenstallingen alsmede investeringen in het uitbreiden van het fiscaal gebied parkeren.

Verder zijn de P+R bij Leidsche Rijn Centrum en de Jaarbeurspleingarage in ontwikkeling.

4.10.6 Duurzaamheid

In 2016 gaan we in de fietsenstallingen en garages de verlichting vervangen voor LED verlichting. Op dit moment loopt de inventarisatie. De investering hiervoor is nog niet opgenomen in het MPUV

De mogelijkheid voor zonnepanelen aan de gevel van P+R Westraven wordt onderzocht.

Bij de te ontwikkelen garages wordt in ruime mate geïnvesteerd in en rekening gehouden met uitbreiding van oplaadpalen.

4.11 Ruimtelijke Ontwikkeling

4.11.1 Inleiding

De portefeuille Ruimtelijke Ontwikkeling betreft vastgoed dat de gemeente in (tijdelijk) eigendom heeft om toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Vooruitlopend op de ruimtelijke ontwikkelingen heeft de UVO de taak om het vastgoed (zowel objecten als gronden) zo economisch rendabel als mogelijk te exploiteren. Dit doet de UVO door te zoeken naar passende huurders/gebruikers. Afhankelijk van de tijdsduur en bestemming van het vastgoed worden huurders/gebruikers geselecteerd. Daarbij worden de objecten in deze portefeuille zoveel mogelijk ingezet om al dan niet beleidsmatige ruimtevraag te kunnen beantwoorden. Voor gronden geldt dat deze zo veel als mogelijk vooruitlopend op herontwikkeling of uitgifte worden verhuurd. Voor uitgifte bestemde bouwkavels worden i.v.m. de afnemende vraag als gevolg van de economische crisis –indien mogelijk– ook verhuurd voor tijdelijke initiatieven. Daarnaast worden kavels verhuurd aan instellingen voor tijdelijke bebouwing vooruitlopend definitieve huisvesting in nieuwbouw. Dit laatste komt veelal voor in Leidsche Rijn.

De volgende categorieën zijn te onderscheiden:

- ▶ objecten en gronden waarvan de baten en lasten rechtstreeks worden afgerekend met diverse grondexploitaties.
- ▶ strategische verwervingen. Het betreft hier vastgoed dat in de toekomst wordt ingezet of moet wijken voor plan- of gebiedsontwikkeling. Enerzijds is de opgave om het vastgoed zo economisch rendabel mogelijk te exploiteren, anderzijds biedt het ook kansen om partijen te huisvesten die niet voor huisvestingskosten gesubsidieerd worden maar wel op andere wijze door de gemeente gesteund worden omdat ze een positieve bijdrage leveren aan het gebied. Een voorbeeld van deze categorie vastgoed is het Ondernemend Publiek Gebied (OPG)–complex.
- ▶ voorraadfunctie. Het betreft hier vastgoed dat is verworven vanwege de toekomstmogelijkheden.

Er wordt niet expliciet in financiële zin ingegaan op deze portefeuille omdat de tijdelijke panden en gronden worden afgerekend met REO Grondzaken, programma Stedelijke Ontwikkeling en/of rechtstreeks naar diverse grondexploitaties.

4.11.2 Omvang en bezetting

De omvang van deze portefeuille is vanwege de aard er van dynamisch en continu wisselend.

Over de bezetting is niet goed te rapporteren in verband met de aard van de portefeuille. In deze portefeuille is het doel namelijk om snel te kunnen beschikken over het vastgoed wanneer dat noodzakelijk is voor de (her)ontwikkeling.

4.11.3 Meerjarenresultaat

De kosten en baten van deze portefeuille worden verrekend met REO Grondzaken, programma Stedelijke Ontwikkeling, of rechtstreeks naar diverse grondexploitaties, derhalve wordt hierover niet door UVO gerapporteerd.

4.11.4 Kwaliteit

Om het vastgoed effectief en efficiënt te beheren en onderhouden, wordt geanticipeerd op de eindfunctie. Hiermee kan onze opdrachtgever REO/ BNT duidelijke keuzes maken. Dit betekent dat hoewel er in basis een minimaal conditieniveau van 3 gehanteerd wordt, er daarnaast mogelijkheden zijn om bepaalde kwaliteitsaspecten niet (of minder) uit te voeren. Zo kan het voorkomen dat we ons alleen richten op de minimale eisen ten aanzien van Veiligheid en Gezondheid.

4.11.5 Nota Kapitaalgoederen Terugblik

De investeringen in de accommodaties van de portefeuille Ruimtelijke Ontwikkeling worden direct vanuit Programma Stedelijke Ontwikkeling gedaan, en valt daarmee buiten dit MPUV.

4.11.6 Nota Kapitaalgoederen Vooruitblik

De investeringen in de accommodaties van de portefeuille Ruimtelijke Ontwikkeling worden direct vanuit Programma Stedelijke Ontwikkeling gedaan, en valt daarmee buiten dit MPUV

4.12 Eigen huisvesting

4.12.1 Inleiding

Sturing op huisvesting is een proces waarbinnen aanbod en vraag op elkaar afgestemd worden. Het aanbod bestaat uit de vastgoedportefeuille, die over voldoende kwaliteit moet beschikken om in de vraag (behoefte aan huisvesting) te kunnen voorzien. De behoefte wordt gevormd door de organisatie. Een organisatie die sterk blijft veranderen en waardoor de huisvestingsbehoefte grillig is en aan verandering onderhevig.

De vraag vanuit de organisatie zal door IB F&H–concern huisvesting worden opgepakt.

De aanbod van m² wordt uitgevoerd door de UVO voor zowel de gemeentelijke gebouwen in eigendom als de particuliere huur gebouwen.

Interne Bedrijven (IB) toetst de behoefte aan de beleidskaders en het gemeentelijke normenstelsel. Op basis hiervan wordt door de UVO met IB een advies opgesteld, waarin alle financiële consequenties in beeld worden gebracht. Na goedkeuring wordt een aanvang gemaakt met de daadwerkelijke uitvoering van de huisvestingsplannen, waarbij IB en de UVO de uitvoering coördineert. Mocht er voor de realisatie van de plannen bestuurlijke goedkeuring nodig zijn, dan zal dit via een separaat verzoek door IB worden voorgelegd.

De komende jaren gaat IB, F&H–concernhuisvesting, kritischer sturen op het gebruik van m². De middelen die hiervoor gebruikt zullen worden zijn:

- werken naar huidige huisvestingsnorm: toetsing relatie formatie en aanwezige (kantoor)ruimte
- proactieve huisvestingsrol: input verkrijgen van organisatieonderdelen op mogelijk toekomstige organisatiewijzigingen en daarmee de relatie leggen naar de huisvesting en de consequentie hiervan
- bevorderen flexwerken
- sturen op lopende huurovereenkomsten en waar mogelijk afstoten.

4.12.2 Omvang en bezetting

Beleidsveld	aantal objecten			aantal beheereenheden		
	eigendom	extern gehuurd	totaal	eigendom	extern gehuurd	totaal
Gemeentelijke huisvesting	18	15	33	29	19	48

Het vastgoed dat de gemeente inzet om haar eigen personeel te huisvesten is grotendeels, met de ingebruikname van het stadskantoor, in bezit bij de gemeente. De decentrale locaties (wijkgebonden functies) zijn grotendeels gehuurd op de markt.

De bezetting wordt door de individuele organisatieonderdelen gemeten en door IB F&H getoetst aan de beleidskaders en het gemeentelijke normenstelsel.

4.12.3 Meerjarenresultaat

Deze portefeuille maakt in de verantwoording deel uit van het Programma Vastgoed. Hierover is gerapporteerd in hoofdstuk drie.

4.12.4 Kwaliteit

De objecten, in eigendom van de UVO, van eigen huisvesting worden onderhouden in de categorie basis conform de Utrechtse Onderhoud Methodiek. Bij diverse objecten in deze deelportefeuille vindt al een nuancering plaats, in afwijking op onderhoudscategorie basis, op gebouw(deel) niveau.

4.12.5 Nota Kapitaalgoederen terugblik

Stadskantoor

Het college heeft opdracht gegeven voor het project 'huisbaas' Zorg voor een afdoende financiële dekkingsgraad voor het stadskantoor door de initiële bezetting (v.a. 2015) van het stadskantoor te waarborgen. De invulling van deze opdracht is gevonden door de leegkomende ruimte in het stadskantoor te verhuren aan externe partijen. Met de BghU is de gemeente nog in gesprek, het vestigen van zakelijkrecht lijkt de voorkeur te hebben tov een reguleren huur situatie. Financieel heeft dit geen na of voordelige consequenties voor UVO.

Stadhuis

Met de verhuizing van Erfgoed van de Zwaansteeg naar het Stadhuis, december 2015, is het project toekomst Stadhuis afgerond. De verkoop van de Zwaansteeg 11 zal gebruikt worden als dekking voor dit project, het restant budget zal gebruikt worden voor de groot-onderhoudswerkzaamheden wat komend jaar voor het stadhuis gepland staat.

Wijkservicecentrum Kanaleneiland – Al Masoedilaan

In september 2015 is de nieuwbouwlocatie Al Masoedilaan gerealiseerd. Hierin zijn inmiddels het wijkbureau Zuidwest, het Centrum Jeugd en Gezin en de bibliotheek gehuisvest. Met deze samenvoeging kan de huidige huurovereenkomst Marco Pololaan 71 worden beëindigd en de Marco Pololaan 10 kan worden uitgegeven.

FC Donderstraat

De wens van Jeugdgezondheidszorg om haar dienstverlening in de wijk Oost en Noord-Oost te verbeteren, is met de verhuizing naar de FC Donderstraat 1 ingestemd. Met deze samenvoeging kunnen de huurovereenkomsten van de Lichtkring en de Baanstraat worden beëindigd.

4.12.6 Nota Kapitaalgoederen Vooruitblik 2015 –2018

Stadhuis

Komend jaar staan groot-onderhoudswerkzaamheden gepland, zoals opgenomen in de MJOP. Deze worden gecombineerd met werkzaamheden die zullen leiden tot comfortverbetering en minder energieverbruik. Zo zal het enkelglas in de gevel vervangen worden door dubbelglas danwel gelamineerd glas, zullen kieren gedicht worden om de tochtverschijnselen tegen te gaan en zal deels de kap en deels de zoldervloer geïsoleerd worden. Ook zullen de representatieve ruimtes aangepakt worden.

Stadskantoor

Financieel is het stadskantoor afgerekend met POS. Vanuit het overschot in het krediet is er 1 miljoen beschikbaar gesteld voor de na zorg van het Stadskantoor. Daarmee gaan wij o.a. het volgende doen; verbeteren en aanpassen gevelonderhoudsinstallatie, verbeteren en aanpassen toegankelijkheid, verbeteren en aanpassen klimaatinstallatie, verbeteren en aanpassen liften.

Centrum Jeugd en Gezin Overvecht

Het Centrum Jeugd en Gezin Overvecht is momenteel gehuisvest in het gezondheidscentrum Overvecht aan de Amazonedreef. In het gezondheidscentrum werken o.a. huisartsen, fysiotherapeuten en verloskundigen. Het gehuurde is sterk gedateerd en in matig tot slechte conditie. Het gezondheidscentrum is de mogelijkheden tot renovatie van de bestaande locatie aan het onderzoeken. Voor de zomer 2016 wordt over de planvorming meer duidelijkheid verwacht. Dit uitkomsten van dit onderzoek zal apart worden besproken met de Wethouder Jeugd.

Stadsbedrijven

Met de vorming van stadsbedrijven zal vanaf januari 2016 wordt onderzocht op welke wijze de huisvesting van Stadsbedrijven kan ondersteunen in de uitvoering van het primaire proces en passend bij de doelen waarop wordt gestuurd binnen Stadsbedrijven.

Stadsbedrijven heeft de wens geuit voortijdig de koploperstraat 50-52 te verlaten en de medewerkers en activiteiten te huisvesten op de locatie Tractieweg 2. De lopende erfpachtovereenkomst met de NS loopt tot april 2021. In 2016 zal de mogelijkheid tot eerdere ontbinding worden onderzocht en de financiële consequenties van de ontmanteling van de Koploperstraat in beeld worden gebracht.

4.12.7 Duurzaamheid

Voor het Dorpsplein 1 hebben we een SDE subsidie ontvangen voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak, is er een aanbesteding geweest en zal in 2016 de werkzaamheden van start gaan. Daarnaast loopt er een onderzoek naar verdere duurzaamheidsmaatregelen van dit pand.

Voor de Mostperenlaan zal in 2016 een aanvraag voor SDE subsidie worden voorbereid en ingediend.

BIJLAGEN

Bijlage I: Lijst accommodaties (geheime bijlage)

BIJLAGE II: ONDERHOUD

Vanaf 1 januari 2016 is het uitvoerende deel van de UVO ondergebracht bij Stadsbedrijven. Het strategische en tactisch onderdeel van de UVO, welke regie voert op het vastgoed is bij de ontwikkel organisatie (O.O.) ondergebracht-

Om het vastgoed, op vooraf gestelde kwaliteitsniveau in conditie te houden werken we in de keten volgens de afspraken die zijn vastgelegd in de Utrechtse Onderhouds Methode 2013 (UOM). Dit biedt genormeerde handvaten om vanuit de regie rol op strategisch/tactisch niveau te sturen op de instandhouding van het vastgoed. In 2016 is een actualisatie nodig om de samenwerking en structuur in de ketens verder te borgen na de splitsing tussen deel van het strategisch/tactisch niveau en uitvoering door Stadsbedrijven. Tevens kan doormiddel van een DMJOP, middels de NEN 2767 systematiek, op een transparante wijze geprognoseerd worden hoeveel middelen er nodig zijn om een vastgoedportefeuille op een vastgestelde conditie en kwaliteitsniveau te brengen cq te behouden.

Door deze systematiek in de keten te gebruiken kan men op strategisch en tactisch niveau een helder afwegingskader formuleren om bewuste keuzes te maken om op diverse kwaliteit(aspecten) (zie UOM 2013). Door keuzes te maken op de diverse kwaliteitsaspecten kan het gewenste conditieniveau behouden of aangepast worden. Diverse kwaliteitskeuzes kunnen afgezet worden t.o.v. het budget wat er op portefeuille niveau beschikbaar is. Nadat er binnen de gehele keten diverse afwegingen zijn gemaakt tussen gebouw(element)kwaliteit en geld zal er een goedgekeurd budget overgedragen worden van opdrachtgever op strategisch niveau naar opdrachtnemer op uitvoerend niveau. Dit budget is exclusief extra kosten of investeringen ten behoeve van bijvoorbeeld energiezuinig maken van het vastgoed. Mochten er aanvullingen op het planmatig (instandhouding) onderhoud (wenselijk zijn, zoals energiezuinige maatregelen, dan dient er vooraf inzichtelijk gemaakt te worden wat de opbrengsten zijn om de (rendabele) investering aan de voorzijde af te dekken conform uitgangspunten "Uitvoeringsplan energiezuinige gemeentelijke gebouwen"

Het overgedragen budget bestaat dus uit planmatig, dagelijks, en storingsonderhoud plus eventueel extra budget voor energiezuinige maatregelen. De servicekosten dienen gescheiden inzichtelijk gemaakt te worden, zodat deze verrekend en afgerekend kunnen worden. Gedurende het lopende onderhoudsjaar wordt er in de vastgoedketen gerapporteerd over de uitgevoerde technische onderhoudswerkzaamheden en de budgetuitputting.

Bijlage III: ECN Rapportage

Notitie

Amsterdam,
21 maart
2016

Afdeling Policy Studies

Van Marc Londo, Jeffrey Sipma en Marijke Menkveld

Aan Marcel Gierveld, Riet Bezemer

Onderwerp Resultaten verkenning klimaatdoelen Utrechts vastgoed
p

Hoofdboodschappen

De gemeente Utrecht wil een stevig ambitie neerzetten voor haar eigen vastgoed³. Deze notitie bevat de eerste resultaten van de verkenning van de implicaties daarvan. Belangrijkste bevindingen:

- Het klimaatneutraal maken van de vastgoedportefeuille heeft een onrendabele top (OT) van vele tientallen miljoenen euro's. Deze verkenning komt uit op een schatting van ruim 50 miljoen. Deze onrendabele top is dat deel van de investeringen dat binnen de huidige financiële kaders niet wordt terugverdiend. Dat betekent dat de ambitie klimaatneutraal zoals eerder geformuleerd niet realistisch is binnen deze financiële kaders.
- In totaal blijkt dat ruim een derde van het totale gebouwgebonden energiegebruik kan worden bespaard met maatregelen die binnen de financiële kaders vallen.
- Een ambitieniveau dat wellicht beter aansluit bij de spankracht van de gemeente zou uit vier onderdelen kunnen bestaan (de omvang van deze verschillende groepen staat in Tabel 1):
 - Stevig inzetten op verduurzaming van niet-monumentale panden gebouwd vóór 1992, waarvoor de onrendabele top lager is dan voor gebouwen met een bouwjaar na 1992;
 - Installatietechnische verbetering (verlichting, klimaat, etc.) inzetten in gebouwen van ná 1992, omdat investeringen in de gebouwschil voor deze groep relatief onrendabel zijn;
 - Een gericht plan maken voor verduurzaming van monumenten, omdat deze panden blijven staan, maatwerk vergen en er extra ondersteuningskaders voor zijn;
 - Maximaal en inventief inzetten op opwekking van duurzame energie op en om de gebouwen, omdat dat relatief goed rendabel is te maken.
 - Zoeken naar ruimte in de financiële kaders, met name in de rente op financiering, teneinde de onrendabele top verder te verkleinen.

Andere bevindingen:

- De verkenning laat zien dat het goedkoper is om bij renovatie meteen naar klimaatneutraal te renoveren in plaats van naar een minder zuinig prestatieniveau.
- Klimaatneutraal renoveren is relatief ingrijpend: het kan alleen door gebruik te maken van technieken die nog niet gangbaar zijn in (renovatie van) bestaande bouw.

³: Deze notitie richt zich op de panden zoals geprioriteerd op pagina 10 van de Commissiebrief van 28 mei 2013, kenmerk 13.035863. De onderwijspanden maken hier geen deel van uit. Het gaat inmiddels om bijna 300 panden.

- Energiebesparing is voor de gemeente veel moeilijker rendabel te maken dan voor particulieren, vooral omdat de gemeente veel minder betaalt voor energie.
- De gehanteerde rekenregels hebben een sterk effect op de onrendabele top.
- De huidige (lage) energieprijzen hebben een ongunstig effect op de onrendabele top. Bij optimistischer aannames op dit punt verdwijnt de OT echter niet.

1. Tabel 1: Overzicht van de omvang en totale energiegebruik van de verschillende genoemde groepen panden.

Bouwjaar	Aantal panden		Gebruiksoppervlak		Finaal energieverbruik	
	n	%	m ²	%	TJ	%
Na 1992	101	35%	210.000	60%	105	55%
Voor 1992	190	65%	150.000	40%	85	45%
Waarvan monument	35	12%	50.000	13%	33	17%
Waarvan niet-monument	155	53%	100.000	27%	52	27%

2.

3. Inleiding

Utrecht heeft stevige ambities rond energie en klimaat, met als één van de meest in het oog springende activiteiten het energieplan dat de stad met een panel van 150 burgers heeft gemaakt. Ook met het eigen vastgoed (de 'lijst van 344'¹) wil de stad een voorbeeld geven: de ambitie is om dit vastgoed zo snel mogelijk klimaatneutraal te maken.

Het huidige tempo waarin de CO₂-emissie van gemeentelijke panden wordt gereduceerd, blijft echter achter bij deze ambities. Veel investeringen zijn niet rendabel binnen de gestelde financiële kaders.

In deze context is ECN gevraagd om een onderbouwde inschatting te maken van een ambitieus doch realistisch niveau waarop het gemeentelijk vastgoed richting klimaatneutraal kan worden verbeterd. Deze opdracht heeft drie hoofdonderdelen:

- Wat is er nodig om de panden klimaatneutraal te maken?
- Hoeveel energie kan er bespaard worden binnen de financiële kaders?
- Hoe kan een set haalbare doelstellingen eruit zien die Utrecht wel tot een koploper maakt in verduurzaming?

Deze notitie bevat de resultaten van onze analyses. De opzet is als volgt:

- In sectie 2 laten we zien wat er nodig zou zijn om het Utrechtse vastgoed klimaatneutraal te maken, en welke financiële implicaties dat heeft binnen de huidige financiële kaders.
- Sectie 3 gaat in op de vraag hoeveel energie er bespaard kan worden met maatregelen die vallen binnen de financiële kaders die gelden binnen de gemeente.
- In sectie 4 geven we een aantal ingrediënten aan om ambitieuze maar haalbare doelstellingen te formuleren voor de portefeuille.

- Ter toelichting gaan we vervolgens in secties 5 tot en met 8 in op enkele vragen die mogelijk opkomen bij deze resultaten: (i) hoe verhouden zich de kosten voor verduurzaming van verschillende bouwjaarklassen zich tot elkaar, (ii) wat betekent een klimaatneutraal pand eigenlijk, (iii) hoe het komt dat binnen de kaders de ambitie klimaatneutraal niet gehaald kan worden, en (iv) hoe de financiële kaders in Utrecht zich verhouden tot die in andere steden.
- In sectie 9 geven we kort aan tot welke jaarlijkse financieringsbehoefte c.q. onrendabele top de verschillende ambities zouden leiden.
- In sectie 10 vindt u nog een aantal andere inzichten op basis van de analyse.
- Tenslotte vindt u in sectie 11 een korte beschrijving van de belangrijkste gevoeligheden in de analyse. Een gedetailleerde verantwoording van de analyses is opgenomen in bijlage 1.

2. Hoe realistisch is om de ambitie klimaatneutraal? Wat is ervoor nodig?

Voor deze inschatting hebben we definities concreet gemaakt:

- 'Klimaatneutraal' is in deze analyse de energiestatus waarmee in Nederland vanaf 2020 nieuw wordt gebouwd. Die komt neer op bijna energieneutraal (met de mogelijkheid om gasverbruik te compenseren met netto elektriciteitsproductie).
- 'Wat is ervoor nodig' hebben we hier gedefinieerd als dat deel van de investeringskosten dat niet rendabel is binnen de geldende financiële kaders voor de gemeente Utrecht. Deze 'onrendabele top' of OT zijn in feite dat deel van de investeringskosten waar op een andere manier financiering voor gevonden moet worden.

Voor de analyse hebben we de te analyseren voorraad onderverdeeld in negen referentiecategorieën of bouwjaarklassen. Hoewel per bouwjaarklasse niet alle panden hetzelfde label hebben valt wel een representatief label aan te geven. Deze vertalingen zijn weergegeven in Tabel 2.

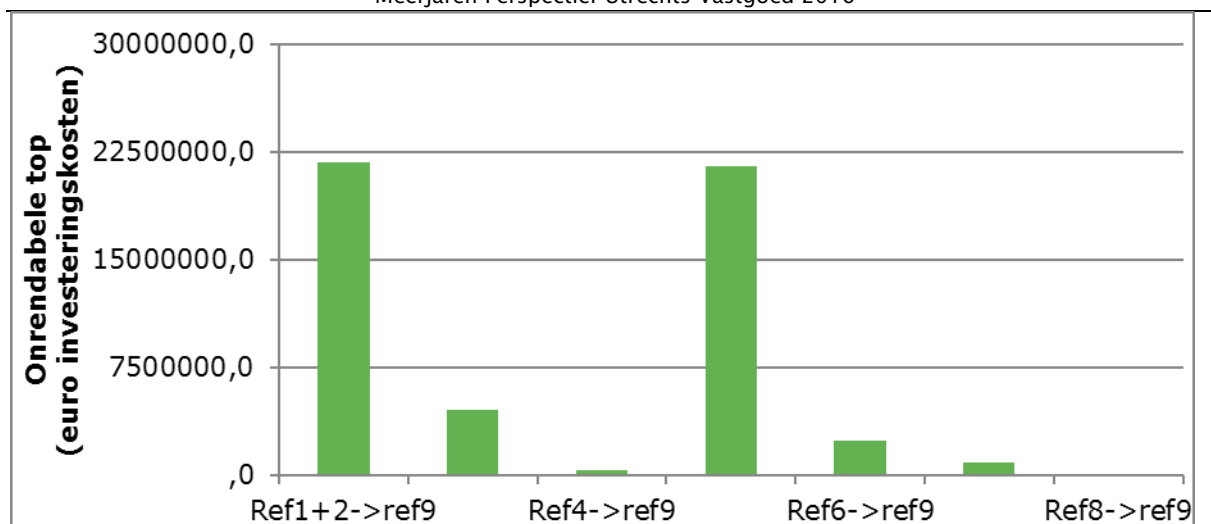
3. Tabel 2: Bouwjaarklasse en representatief energielabel voor de verschillende referentiecategorieën.

Referentie	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Bouwjaarklasse	<1965	1965–1975	1975–1988	1988–1992	1992–2012	2012–2015	2015–2018	2018–2020	>2020
Energielabel ¹	G	G	F	E	D	A	A+	A++	A+++, BENG ²

4.

¹: Energielabels variëren binnen een bouwjaarklasse; aangegeven label is een representatief gemiddelde dat in de berekeningen als referentie is gekozen.

²: BENG staat voor bijna energieneutraal gebouw



5. **Figuur 1: Onrendabele toppen voor het klimaatneutraal maken van alle panden in de verschillende bouwjaarklassen. Voor een toelichting op de referentienummers zie Tabel 2.**

Figuur 1 laat de onrendabele toppen in euro's zien om de verschillende bouwjaarklassen van de gehele voorraad van Utrecht te renoveren naar het niveau van energieneutraliteit. De totale onrendabele top voor het klimaatneutraal maken van de gehele voorraad ligt op basis van deze verkenning op ruim 50 miljoen euro. Bij deze schattingen is rekening gehouden met panden waarvan UVO eigenaar-verhuurder is, waarbij de huurders deels in een hoger energietarief vallen dan de gemeente Utrecht zelf⁴.

De onrendabele top kan op verschillende manieren worden verkleind:

- Sleutelen aan de rekenregels voor investeringen in energiebesparing. Bijvoorbeeld:
 1. Als de rekenrente van 4% wordt gehalveerd tot 2%, daalt de totale onrendabele top met bijna 10%.
 2. Als wordt gerekend met een stijging van energieprijzen met jaarlijks 2%, daalt de totale OT ook met bijna 10%.
 3. Het verlengen van de maximale terugverdientijd tot 20 in plaats van 15 jaar verlaagt de onrendabele top met bijna 15%. Gemiddeld genomen is een dergelijke verlenging wel verdedigbaar: investeringen in de gebouwschil hebben meestal een levensduur van 25 jaar of meer; installatietechnische verbeteringen zitten typisch tussen 10 en 20 jaar. Deze effecten zijn niet zonder meer optelbaar: een combinatie van de veranderingen onder 1 t/m 3 geeft een verlaging van de OT met bijna de helft.
- Naast de terugverdientijd, discontovoet en aannames over ontwikkeling energieprijzen zou er ook voor gekozen kunnen worden om een CO₂-prijs mee te nemen in de berekeningen.
- Een lagere rekenrente kan ook worden gerealiseerd door te zoeken naar alternatieve financieringsbronnen die een lagere rente hebben. Zeker voor monumenten bestaan hier mogelijkheden voor.
- Binnen de gemeente zoeken naar subsidiëring of andere financiering van de onrendabele top, bijvoorbeeld met een vervolg op de gemeentelijke subsidieregeling voor maatschappelijk vastgoed. De hoogte van de OT laat echter wel zien dat het gaat om substantiële bedragen.
- Streven naar ondersteuningsmaatregelen vanuit de Rijksoverheid, alleen of gezamenlijk (bijvoorbeeld in VNG- of G4-verband). Die ondersteuning vanuit het Rijk kan verschillende vormen aannemen:

⁴: Daarbij hebben we aangenomen dat elke huurder het tarief betaalt dat hoort bij de omvang van het energieverbruik van dat pand.

- Subsidieregelingen (zoals die er nu ook zijn voor koopwoningen). In het verleden zijn deze er geweest, bijvoorbeeld in het kader van de Unieke Kansenregeling (UKR)
- Aanscherping van de te leveren energiebesparing bij renovaties. Dit verkleint niet de totale investeringsbehoefte maar verkleint wel de OT omdat een deel van deze kosten dan buiten de rentabiliteitsdiscussie komen te vallen.

3. Hoeveel energie kan er bespaard worden binnen de financiële kaders?

Om te verkennen hoeveel besparing er mogelijk is binnen de financiële kaders die gelden binnen de gemeente zijn per bouwjaarklasse pakketten samengesteld die in totaal net binnen de terugverdientijd van 15 jaar vallen, rekening houdend met de rekenrente van 4%.

In totaal is ruim een derde van het energieverbruik te besparen met maatregelen die op pakketniveau vallen binnen de financiële kaders. Dit besparingspotentieel is sterk afhankelijk van de energieprijzen die de gebruiker betaalt. Indicatief is het besparingspotentieel in gebouwen die in gebruik zijn bij de gemeente (en dus een laag energietarief betalen) pakweg een derde van het verbruik. Voor panden waarin huurders een hoger tarief betalen stijgt dit potentieel tot ruim boven de helft. Gezien de verdeling tussen de typen gebruikers zal het totaal op ruim een derde liggen.

Hierbij hebben we gerekend met maatregelen die op natuurlijke vervangingsmomenten als pakket een terugverdientijd hebben van 15 jaar (inclusief rekenrente), en met extra projectkosten (bovenop de kosten van de maatregelen zelf van 15%).

4. Naar een ambitieuze maar haalbare verduurzamingsstrategie voor het vastgoed

Op basis van onze analyse kunnen we een aantal concrete suggesties doen voor een verduurzamingsstrategie voor het UVO-vastgoed¹. Daarbij is ons gebleken dat de gemeente Utrecht een voortrekkersrol wil vervullen (en bij wijze van spreken bij de top 3 van meest ambitieuze gemeenten wil horen) maar zich tegelijkertijd natuurlijk geen extreme financiële inspanningen kan getroosten. Het gaat er dus ook om creatief om te gaan met de situatie en 'out of the box' te denken.

Voor een ambitieuze maar realistische verduurzamingsstrategie zien we vier onderdelen:

1. Zet grote stappen in de panden van vóór 1992
2. Vertrouw bij panden van na 1992 op autonome verbetering van installaties
3. Maak een specifiek verduurzamingsplan voor monumenten
4. Zet vol in op duurzame opwekking op en nabij de eigen panden

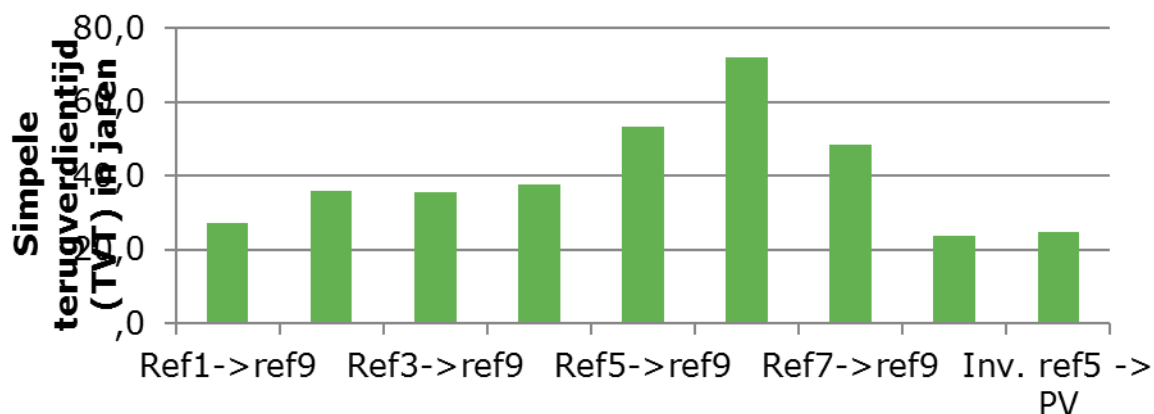
1. Zet grote stappen in de panden van vóór 1992

De meeste energiebesparing is te halen bij panden die bouwkundig niet of matig geïsoleerd zijn. Dat geldt bij uitstek voor panden van vóór 1992, daar is meestal nog veel te halen door verregaande isolatie. En als er toch al gewerkt wordt aan de gebouwschil is het kosteneffectiever om dan direct te kiezen voor hoge isolatiewaarden.

Overigens heeft het klimaatneutraal maken van de gehele groep panden van vóór 1992 nog steeds een substantiële onrendabele top van ruim 25 miljoen euro. Ruim 15 miljoen hiervan treedt op bij de niet-monumentale panden in deze groep.

2. Vertrouw bij panden van na 1992 op autonome verbetering installaties

De panden van ná 1992 zitten in feite in een soort lock-in situatie. Ze zijn al redelijk geïsoleerd, waardoor investeringen in bouwkundige verbeteringen maar beperkt energiebesparing opleveren en dus een relatief lange terugverdientijd hebben. Zie ook Figuur 2, waarbij we de terugverdientijden laten zien voor het energieneutraal maken van een voorbeeldpand vanuit verschillende bouwjaarklassen). In installatietechnische maatregelen zijn nog wel verbeteringen te vinden. Die worden echter min of meer autonoom gerealiseerd, door verbeteringen op vervangingsmomenten conform de verplichtingen in de Wet milieubeheer en door normen vanuit de Europese Ecodesign-richtlijn. Het effect hiervan is in het kader van deze studie niet te kwantificeren maar zeker niet verwaarloosbaar.



5. **Figuur 2: Simpele terugverdientijden (exclusief rekenrente) voor het energieneutraal maken van een voorbeeldpand van verschillende bouwjaarklassen. Voor toelichting op de referentienummers zie Tabel 2.**

3. Maak een specifiek verduurzamingsplan voor monumenten

De lastigste maar ook interessantste groep panden zijn de gemeentelijke en rijksmonumenten. Aan de ene kant zijn deze lastig energieneutraal te maken: standaardmaatregelen zijn vaak niet toegestaan, en veel maatregelen moeten 'aan de binnenkant' gerealiseerd worden, wat alleen kan bij bijvoorbeeld leegstand of tijdens mutatiemomenten. Tegelijkertijd is dit een belangrijke groep: deze panden worden tot 2050 zeker niet gesloopt. Bovendien zijn er diverse initiatieven gaande om voor deze groep meer aan energiebesparing te doen, rekening houdend met de monumentenstatus en het maatwerk dat dat vraagt, bijvoorbeeld in het kader van het programma Duurzaam Erfgoed bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Ook zijn er extra mogelijkheden voor aanvullende subsidies en/of financiering tegen gunstiger voorwaarden dan de standaard 4% waarmee bij interne financiering gerekend moet worden⁵.

Energiebesparing in monumenten is echter maatwerk. Bouwkundig, installatietechnisch, maar ook financieel en procesmatig. Utrecht speelt in dit opzicht een voortrekkersrol als het een helder plan maakt voor het klimaatneutraal renoveren van deze bouwvoorraad.

4. Zet vol in op duurzame opwekking op en nabij de eigen panden

Met deze drie maatregelen zal niet de gehele bouwvoorraad klimaatneutraal worden, zeker niet op korte termijn. Maar de UVO kan ook een belangrijke rol spelen in het realiseren van meer hernieuwbare energie in de stad, en de daarbij horende kosten zijn voor sommige bouwjaarklassen substantieel lager dan het verder isoleren van het pand. Zie ook Figuur 2, waarin we ter vergelijking de terugverdientijd laten zien van een PV-systeem. Als voor panden van ref5 en 6 de investeringskosten voor verduurzaming niet in het pand worden gestopt maar in PV daalt de TVT met tientallen jaren.

⁵ Zie bijvoorbeeld <https://www.restauratiefonds.nl/monumenteigenaren/financieringen/utrechts-restauratiefonds-energiebesparing>

Als eigenaar van daken en omliggende ruimte, en als belangrijke partij bij de ontwikkeling van projecten in de stad heeft de gemeente op verscheidene manieren mogelijkheden om meer hernieuwbare energie te realiseren:

- Door zelf PV op eigen daken te plaatsen en ‘achter de meter’ in te zetten.
- Door op eigen daken zelf PV te realiseren met SDE-subsidie.
- Door dakruimte beschikbaar te stellen aan energiecoöperaties die een PV-project willen realiseren (onder de ‘postcoderoos-regeling’)
- Door dakruimte beschikbaar te stellen aan huurders die PV willen realiseren, al dan niet met een rol voor een ESCO.

5. Wat zeggen de resultaten over prioritering van panden en ambitieniveau voor besparingsmaatregelen?

Naast de boodschap dat het energieneutraal maken van panden substantieel meer kost dan wat binnen de huidige financiële kaders rendabel is, bieden de voorlopige resultaten ook twee anderen boodschappen.

Daarvoor hebben we voor een hypothetisch ‘voorbeeldpand’ van gemiddeld omvang (ca 4.000 m²) de ‘simpele terugverdiendtijd’ (dus exclusief een rekenrente van 4% zoals die in Utrecht moet worden gehanteerd) berekend, bij verschillende uitgangs- en eindsituaties, zie Figuur 2. Daarbij zien we dat de terugverdiendtijden het gunstigst zijn voor de oudste en daarmee slechtst presterende panden.

Daarnaast geeft de analyse aan dat er maar een klein verschil is in kosten tussen deze panden dóórrenoveren naar referentie 9 en renoveren tot ref 6: De OT per euro energiebesparing loopt niet op (en soms zelfs af) bij een oplopend ambitieniveau voor energiebesparing. Als een pand wordt aangepakt, is het dus net zo kosteneffectief (of zelfs kosteneffectiever) om meteen te gaan voor energieneutraliteit.

6. De ambitie klimaatneutraal, wat betekent dat?

De voorlopige resultaten laten zien dat er een mismatch is tussen de ambitie om het vastgoed klimaatneutraal te krijgen en de huidige kaders. Hoe is dat te verklaren? Wat in elk geval een rol speelt is dat klimaatneutraal renoveren behoorlijk ingrijpend is. In feite wordt het nog niet of nauwelijks gedaan in Nederland⁶. Er is al wel wat praktijkervaring met klimaat- of energieneutraal *nieuw* bouwen, waaruit blijkt dat in dergelijke gevallen fundamenteel anders moet worden gebouwd dan tot recent is gedaan; dat betekent dat klimaatneutraal *renoveren* nog ingrijpender zal zijn. Een korte samenvatting van de kenmerken van BENG (bijna energieneutrale gebouwen) in nieuwbouw⁷ is te vinden in Bijlage 1. Belangrijkste kenmerken:

- De gebouwen zijn netto (bijna) energieneutraal: ze leveren (bijna) net zoveel elektriciteit (uit de zonnecellen die ze allemaal hebben) terug aan het net als wat ze aan elektriciteit en gas verbruiken.
- Qua isolatie voldoen de gebouwen minimaal aan de huidige isolatie-eisen voor nieuwbouw uit het bouwbesluit; andere zijn nog eens twee keer zo goed geïsoleerd conform het passief bouwen concept;

⁶ Er staan 6 voorbeelden op de website van Kantoor vol energie:

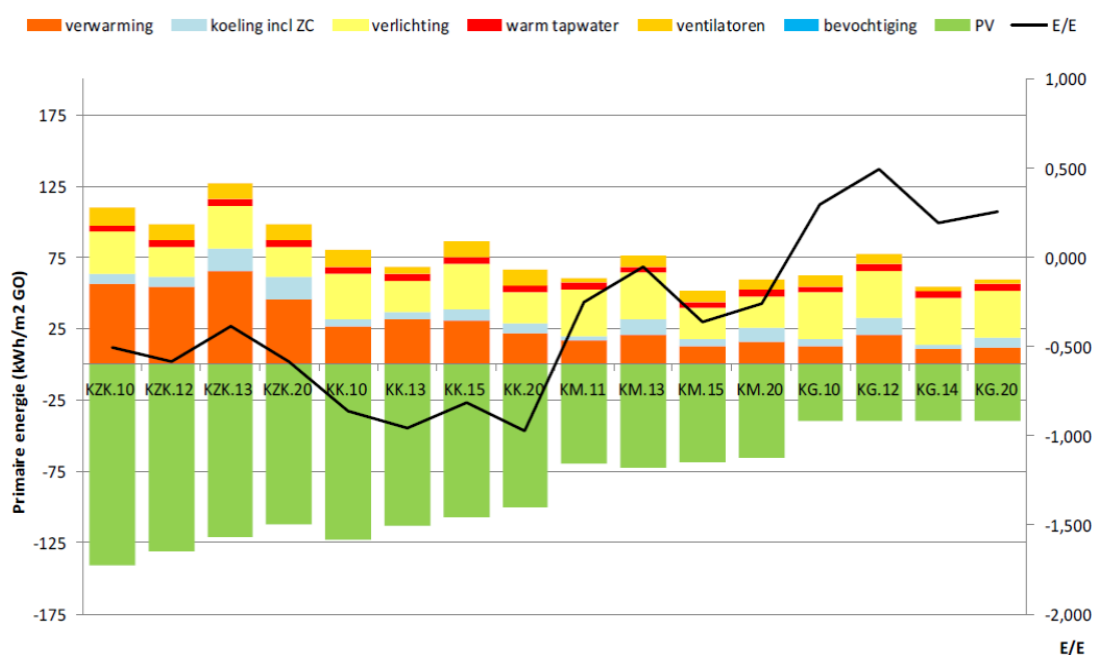
<http://www.kantoorvolenergie.nl/projecten-energieneutraal/>

⁷ <http://www.rvo.nl/sites/default/files/2015/07/Variantberekeningen%20-%20DGMR.pdf>

- Sommige gebouwen hebben WKO maar andere hebben nog een HR107 ketel.
- Alle gebouwen hebben een efficiënt ventilatiesysteem met warmteterugwinning, en energiezuinige verlichting met daglichtafhankelijke regeling.
- Alleen bij sporthallen en zorginstellingen worden zonneboilers toegepast.

Deze bouwkundige en installatietechnische kenmerken zijn niet eenvoudig in te passen in bestaande gebouwen. Mede daardoor is er momenteel nog nauwelijks ervaring met (bijna) energieneutraal renoveren.

Zie Figuur 3 uit het DGMR-rapport. Ieder staafje is een voorbeeld-kantoor. Deze grafiek geeft een indruk van wat normaal gesproken in gebouwen gedaan wordt om bijna energieneutraal dan wel bijna klimaatneutraal te worden. Mogelijk betreft dit nieuwe gebouwen en geen renovatie maar eigenlijk komt het op hetzelfde neer; bij renovatie zal realisatie wel duurder zijn dan bij nieuwbouw.

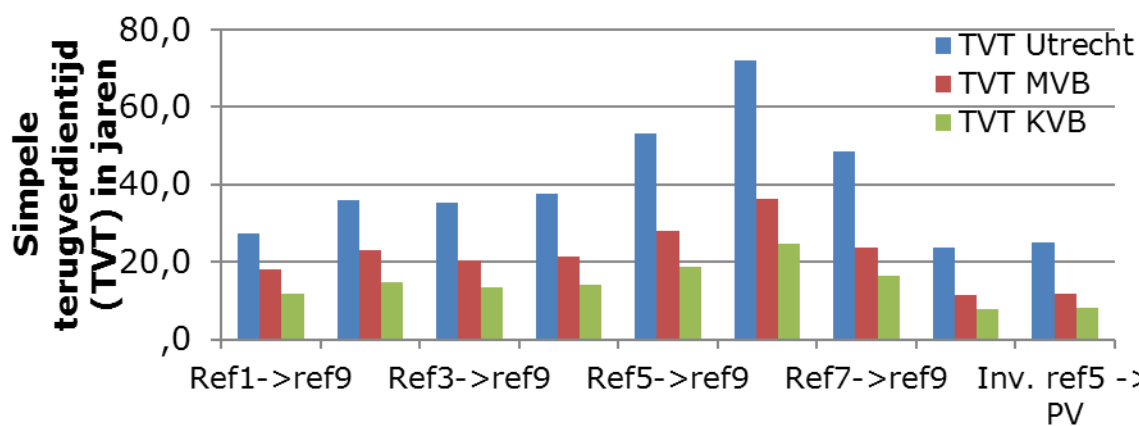


7. **Figuur 3: Voorbeelden van een aantal bijna energieneutrale panden. Bron: DGMR⁵**

7. Hoe komt het dat zo weinig besparingsopties rendabel zijn binnen de kaders?

Wellicht wekt het bij sommigen verbazing dat zelfs investeringen in bijvoorbeeld zonnepanelen niet rendabel worden geacht, terwijl particulieren die inmiddels en masse op hun dak leggen. Dat komt vooral doordat de prijs die de gemeente als grootverbruiker voor energie betaalt substantieel lager is dan die voor kleinverbruikers: als grootverbruiker betaalt de gemeente veel minder energielasting, en de gemeente kan grootschalig inkopen tegen een lage prijs. Ter illustratie: de elektriciteitsprijs (piek) die de gemeente begin 2016 betaalt (inclusief belastingen en BTW) is 6,3 cent per kWh, het scherpste dagtarief voor een kleinverbruiker is momenteel 17,4 cent per kWh. Voor gas geldt iets vergelijkbaars: de gemeente betaalt 24,1 cent per m³ gas, een kleinverbruiker 53,0 cent per m³.

Ter illustratie laat Figuur 4 de terugverdientijden zien voor het energieneutraal maken van een voorbeeldpand bij verschillende energietarieven. De terugverdientijden zijn substantieel lager bij de hogere energietarieven. Dit verschil maakt het voor de gemeente moeilijker om investeringen in besparende maatregelen rendabel te krijgen.



8. **Figuur 4: Simpele terugverdientijden (exclusief rekenrente) per bouwjaar-klasse voor het energieneutraal maken van een voorbeeldpand, rekenend met drie verschillende energieprijzen: het inkoopstarief van Utrecht, een middenverbruikerstarief en een kleinverbruikerstarief. Toelichting op de referentienummers zie Tabel 2.**

Dit is overigens ook een belangrijk punt bij mogelijke renovatie en herbestemming van panden. Stel dat een bestaand kantoor na renovatie wordt omgezet in een appartementencomplex. Als dan het split incentive probleem wordt opgelost en wordt uitgegaan van kleinverbruikstarieven, wordt de TVT door deze functieverandering teruggebracht van 36 naar 14 jaar.

9. Hoe verhouden de kaders die in Utrecht gelden zich tot andere steden?

Het moge duidelijk zijn dat de rekenregels voor investeringen in energiebesparing sterk van invloed zijn op het potentieel aan rendabele maatregelen. Het is daarom wellicht informatief om deze rekenregels te vergelijken met die in andere publieke organisaties. We hebben deze vraag nog op een aantal plaatsen uitstaan, maar één interessant voorbeeld is de Radboud Universiteit in Nijmegen. De rekenregels die deze organisatie toepast zijn een stuk gunstiger voor energiebesparende investeringen dan die van de gemeente Utrecht, zie Tabel 3.

Ter illustratie:

- Voor een investering in gasbesparende maatregelen zijn de terugverdientijden in Utrecht anderhalf keer langer dan in Nijmegen. Een 'Utrechtse' TVT van 18 jaar is dus maar 12 jaar in Nijmegen.
- Een investering van 1000 euro die in Nijmegen net voldoende bespaart om binnen hun financiële kaders rendabel te zijn heeft in Utrecht een onrendabele top van bijna 700 euro.

Deze voorbeelden laten in elk geval zien dat de rekenregels sterk van invloed zijn op de potentiëlen, en dat er andere partijen in het land zijn die hier offensiever mee omgaan.

10. Tabel 3: Financiële rekenregels voor investeringen in energiebesparing bij enkele organisaties

	Gemeente Utrecht	Radboud Universiteit Nijmegen
Maximale TVT (jaar)	15	~20
Inflatie	0%	2%
Prijsstijging: elektriciteit	0%	3%
Gas	0%	4%
Discontovoet (voor NPV)	4%	0%

11.

9. Welke jaarlijkse investerings- en subsidiebehoefte levert dit op?

Voor het inschatten van de jaarlijkse investeringsbehoefte en de jaarlijkse subsidiebehoefte (hier gedefinieerd als de 'jaarlijkse OT' zijn we uitgegaan van twee mogelijke snelheden voor het aanpakken van de panden:

- Een min of meer regulier onderhoudstempo waarin alle panden de komende 25 jaar een keer aan de beurt komen;
- Een ambitieuzer tempo waarbij alle panden in 2030 een keer onder handen zijn genomen.

De resultaten hiervan staan in Tabel 4.

10. Tabel 4: Jaarlijkse investeringsbehoefte en onrendabele top bij het verduurzamen van de gehele voorraad dan wel alle panden van vóór 1992, bij twee verschillende tempi.

Tempo van verduurzaming	Panden van voor 1992 (ref1-4)		Gehele voorraad ¹	
	Investerings (mln euro/jaar)	Onrendabele top (mln euro/jaar)	Investerings (mln euro/jaar)	Onrendabele top (mln euro/jaar)
25 jaar (2041)	1,8	1,1	3,3	2,1
16 jaar (2030)	3,2	1,9	6,1	3,4

11.

10. Overige inzichten

Onze analyse van de UVO-portefeuille heeft overigens ook een aantal andere zaken naar boven gebracht, die relevant zijn voor UVO en voor onze analyse:

- Meer dan de helft van de voorraad komt van voor 1976 en is kleiner dan 1000 m² gebruiksoppervlak (zie Tabel 5). Dat maakt het relatief lastig om besparingspotentieel te realiseren: Veel kleine oude gebouwen is moeilijker uitvoerbaar dan één grote. Bij gebouwen van voor 1975 valt wel veel te besparen want die zijn van oorsprong zonder isolatie gebouwd.
- Het vastgoed in eigendom van de gemeente Utrecht heeft uiteenlopende gebruiksfuncties en bestaat maar voor een beperkt deel uit kantoren (zie Tabel 6). Dat betekent dat het zin heeft om de diversiteit van functies nader mee te nemen in de analyse.
- Het totale energiegebruik van het vastgoed in eigendom van de gemeente Utrecht ligt in de orde van grootte van 4 miljoen m³ aardgas per jaar en 28 miljoen kWh elektriciteit per jaar. Dat is een eerste schatting van ECN want van ongeveer 170 van de 299 gebouwen is geen energiegebruik bij de gemeente bekend.

11. Tabel 5: Aantal gebouwen naar grootteklasse en bouwjaar.

Grootteklasse	tot 1976	1977 - 1989	1990 -1993	1994 -2016	totaal
< 501	62	14	6	24	106
501-1000	40	9	3	16	68
1001-2000	37	12	3	13	65
2001-5000	14	4	1	12	31
5001-10.000	7	0	1	10	18
10.001-20.000	4	1	0	2	7
>20.000	0	0	0	4	4
alles	164	40	14	81	299

12. Tabel 6: Voorraadgegevens vastgoed in eigendom van Utrecht naar BAG gebruiksfunctie.

Functie	Aantal	% aantal	GO	% GO	gemiddelde grootte m ²
Bijeenkomstfunctie	79	26%	56.858	14%	720
Gezondheidszorgfunctie	5	2%	7.584	2%	1.517
Industriefunctie	38	13%	34.541	8%	909
Kantoorfunctie	19	6%	79.889	20%	4.205
Logiesfunctie	9	3%	6.270	2%	697
Onderwijsfunctie	10	3%	9.023	2%	902
Sportfunctie	69	23%	67.558	17%	979
Winkelfunctie	2	1%	581	0%	290
Woonfunctie	13	4%	4.968	1%	382
Meerdere gebruiksfuncties en multifunctioneel	30	10%	117.680	29%	3.923

Onbekend en overige gebruiksfuncties	25	8%	21.598	5%	864
Totaal	299	100%	406.550	100%	1.360

13.

11. Gevoeligheden

De belangrijkste gevoeligheden, versimpelingen en cruciale aannames in deze analyse zijn:

- Voor alle gebouwtypen/gebruiksfuncties hebben we het gebouwgebonden elektriciteitsverbruik gelijkgesteld aan dat voor een kantoor. In werkelijkheid zal hier meer variatie in zitten, het effect op de resultaten kan beide kanten op. Voor de verschillende bouwjaarklassen hebben we wel specifieke waardes gebruikt voor het gebouwgebonden elektriciteitsverbruik.
- Voor het gasverbruik is er voor elk gebouwtype van uitgegaan dat het volledige gas/warmteverbruik in aanmerking komt voor de EPG besparing, die eigenlijk alleen op ruimteverwarming-kantoren van toepassing is. Zeker voor multifunctionele accommodaties (MFA's) en zwembaden zal dat een overschatting zijn van het besparingseffect.
- De besparingskentallen (EPG) zijn niet afhankelijk gemaakt van gebouw grootte of type: de kentallen voor de 'middenmaat' en functie kantoor zijn gebruikt voor alle gebouwtypen. Hetzelfde geldt voor de investeringskosten (Arcadis). De verbruikscijfers zijn (daar waar ze geschat moesten worden) wel gebaseerd op specifieke kentallen die verschillen per gebouwtype en gebouw grootte.
- Saldering: er wordt nu van uitgegaan dat eigen opgewekte elektriciteit volledig voor saldering in aanmerking komt, dat wil zeggen dat de terugleververgoeding gelijk is aan de inkoopprijs. In de praktijk zal daar een verschil tussen zitten, hoewel dat verschil voor een grootverbruiker als Utrecht veel kleiner zal zijn dan voor een particuliere kleinverbruiker omdat Utrecht veel minder belasting betaalt over in te kopen elektriciteit. Dit leidt tot een lichte onderschatting van de onrendabele toppen.
- De kostenindicaties zijn geldig voor een situatie waarin maximaal gebruik wordt gemaakt van 'natuurlijke vervangingsmomenten' en het onderhoud dus maximaal rekening houdt met energiebesparingsmogelijkheden. Wegens beperkte capaciteit bij de UVO op dit punt is deze situatie momenteel niet aan de orde, wat de kostenindicaties relatief optimistisch maakt. Extra capaciteit en expertise op het gebied van energiebesparing zal dit verschil verkleinen.

Tenslotte is in dit kader een vaak onderbelicht punt op energiegebied het vermelden waard: energie besparen door klimaatinstallaties beter in te regelen (energiemanagement). Deze optie is in de analyse nog niet meegenomen, maar ECN brengt er binnenkort een notitie over uit. Essentie is dat naar schatting 70% van de kantoorpanden een slecht ingeregelde klimaatinstallatie heeft, wat leidt tot zo'n 30% energieverstopping op de klimaatregeling. Energiemanagementsystemen zijn dusdanig doorontwikkeld dat zij als maatregel kunnen worden ingezet in de kantorenmarkt om goed beheer uit te kunnen voeren. De terugverdientijd voor het controleren en opnieuw inregelen van dit soort installaties bedraagt minder dan 1 jaar. Ervaringen van installateurs laten zien dat zelfs in grote, professioneel beheerde gebouwencomplexen nog grote potentie bestaat voor energiebesparing door het goed inregelen van klimaatinstallaties

Bijlage IV: Brief Zonnepanelen

Commissieleden Stad en Ruimte

Behandeld door	H.W. Leusink	Datum	7 maart 2016
Doorkiesnummer	030 – 28 68351	Ons kenmerk	3470932
E-mail	r.bezemer-leusink@utrecht.nl	Onderwerp	Overzicht zonnepanelen op gemeentelijke daken
Bijlage(n)	Geen	Verzonden	Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden
Uw kenmerk			
Uw brief van			

Geachte raadsleden,

Met deze brief willen wij U informeren over de voortgang van het plaatsen van zonnepanelen op de gemeentelijke daken en de wijze waarop we in 2016 een versnelling willen aanbrengen in de realisatie hiervan.

Voor de realisatie van zonnepanelen op gemeentelijke daken maken wij, onderscheid in gebouwen met een kleinverbruikersaansluiting en gebouwen met grootverbruikersaansluiting.

Kleinverbruikersaansluitingen

Voor de kleine sportpanden is onderzocht welke panden (qua stroomverbruik) en welke daken (draagkracht, capaciteit, schaduwwerking en oriëntatie op de zon) geschikt zijn voor zonnepanelen. Op basis van deze criteria zijn 30 panden geselecteerd waarop in totaal ca. 1.200 zonnepanelen met een gezamenlijk op te wekken vermogen van 350kWp[1] zullen worden geïnstalleerd vanuit eigen middelen. Hiermee wordt de totale elektrabehoefte van de panden door zonnepanelen gedekt. Op 11 januari jl. is het startschot gegeven voor de realisatie en heeft wethouder Jansen het eerste zonnepaneel geplaatst op het dak van de gymzaal aan de Marco Pololaan. De totale uitvoering zal dit jaar plaatsvinden.

Naast het traject voor kleine sportpanden zijn door schoolbesturen op 15 schoolgebouwen zonnepanelen geïnstalleerd met een gezamenlijk vermogen van ruim 270kWp ca 1.100 panelen). In de nog te realiseren nieuwbouwprojecten Teun De Jagerdreef en Ibisdreef zijn zonnepanelen voorzien. Daarnaast zitten nog 4 andere scholen in de pijplijn. Op deze scholen zal een gezamenlijk vermogen van 210 kWp worden gerealiseerd (ruim 800 panelen).

VSU heeft sportverenigingen ondersteund om op hun accommodaties zonnepanelen te plaatsen. Een 5-tal sportverenigingen, met in totaal ongeveer 250 zonnepanelen zit in de pijplijn afhankelijk van constructief onderzoek. Met deze 250 zonnepanelen kan ruim 70 kWp worden opgewekt.

Grootverbruikersaansluitingen

Voor gebouwen met een grootverbruikersaansluiting geldt dat het vanuit eigen middelen plaatsen van zonnepanelen zonder een subsidie op grond van de Stimuleringsregeling Duurzame Energie (SDE)⁺ [2] niet rendabel is. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid het dak ter beschikking te stellen voor het realiseren van zonnepanelen door een coöperatie in kader van de recent aangepaste postcoderoosregeling.

SDE⁺ 2014-2015

Eind 2014 zijn voor 8 panden SDE⁺ subsidie aangevraagd. De subsidies zijn toegekend in 2014. Uit nader onderzoek tijdens de engineering van deze systemen is gebleken dat op 5 panden daadwerkelijk zonnepanelen kunnen worden geplaatst en dat op 3 panden, gelet op de draagkracht van de daken, gekozen moet worden voor een thin folie.

Voor het plaatsen van de ongeveer 6.000 zonnepanelen is inmiddels opdracht gegeven. De planning van de werkzaamheden wordt afgestemd op nog eventueel uit te voeren onderhoudswerkzaamheden op de daken van de panden.

Op de uitvraag van de thin folies zijn geen aanbiedingen ontvangen. Het aanbrengen van de thin folie wordt nu gekoppeld aan de geplande renovatiewerkzaamheden aan sporthal Hoograven en zwembad De Kwakel in respectievelijk 2016 en 2017. Voor het speciale dak van sportcentrum Galgenwaard zal rechtstreeks aan de leverancier opdracht worden gegeven voor het aanbrengen van energie opwekkende folie.

In overleg met Lomboxnet die voor een 2-tal gemeentelijke panden een beschikking heeft ontvangen, maar mogelijk niet kan realiseren, onderzoekt de UVO om de beschikking en daarmee de realisatie van de zonnestroominstallaties van deze partij over te nemen. Het gaat om de panden Burchtpoort 3 en Ravellaan 96. Er is subsidie beschikbaar voor maximaal 600 respectievelijk 150 zonnepanelen met een maximaal op te wekken vermogen van respectievelijk 168 kWp en 40kWp.

In het hiervoor genoemde project van VSU om de sportverenigingen te ondersteunen bij de realisatie van zonnepanelen op hun daken zijn voor een zestal daken SDE⁺ subsidie aangevraagd in 2014. Eén sportvereniging heeft zelf SDE⁺ subsidie aangevraagd. Er zijn 7 beschikkingen afgegeven voor gezamenlijk ruim 1800 zonnepanelen met een gezamenlijk op te wekken vermogen van ruim 425 kWp.

In 2015 zijn geen aanvragen voor subsidie op grond van de SDE+ regeling ingediend. Het budget voor SDE was zo snel uitgeput dat er geen rendabele business casus voor zonnestroom op de gemeentelijke daken kon worden ingediend.

De Postcoderoosregeling

In 2014 werd de Regeling verlaagd tarief bij collectieve opwek (in de volksmond postcoderoos) van kracht. In het kort komt deze regeling er op neer dat leden van coöperaties en van Vereniging van Eigenaren een korting kunnen krijgen op de energiebelasting wanneer zij vanuit de coöperatie of VVE investeren in zonnepanelen op het dak van derden. De gemeente heeft hierop een aantal panden beschikbaar gesteld voor coöperatieve initiatieven teneinde burgers van Utrecht te kunnen laten profiteren van zonne-energie.

In de commissiebrief van 28 oktober 2014 is voor iedere wijk een pand genoemd waar mogelijk een zonnestroominstallatie gerealiseerd kan worden zodat met gebruik making van de postcoderoosregeling zonnepanelen voor de Utrechtse burgers beschikbaar konden komen.

Van dit aanbod is door één partij gebruik gemaakt. Lomboxnet heeft op twee van deze panden in 2014 SDE⁺ aangevraagd. Hierover is een paar alinea's hiervoor reeds gerapporteerd.

De Regeling bleek (landelijk) echter niet toereikend om voor coöperaties te komen tot een haalbare business case.

Aanpak 2016

De aanpak voor 2016 richt zich op twee sporen, te weten:

- De SDE⁺ 2016
- De postcoderoosregeling

SDE⁺ 2016

De SDE⁺ regeling voor 2016 lijkt met een totaalbudget van € 8 miljard (€ 4 miljard in maart en € 4 miljard in september) een stuk ruimer dan in voorgaande jaren. Echter in 2015 zijn veel projecten afgewezen of niet ingediend doordat de subsidie al vroeg was overtekend. De vraag om subsidie zal derhalve naar verwachting groot zijn. Dit jaar kent de regeling voor het eerst de mogelijkheid om op een tiende cent nauwkeurig subsidie aan te vragen. Stond in het verleden het subsidiebedrag per fase vast, nu zal de business case tot op de tiende cent nauwkeurig moeten worden uitgewerkt om a) meer kans te maken op toekenning van de subsidie en b) te voorkomen dat een subsidie wordt aangevraagd die economisch niet uitvoerbaar is.

Voor minimaal 3 panden (Sporthal Zuilen, het Lumax gebouw en Het Utrechtse Archief) zullen begin april SDE⁺ 2016 aanvragen worden ingediend. Of deze beschikt zullen worden, zal binnen drie maanden na indiening blijken.

De mogelijkheid tot het plaatsen van een zonnestroominstallatie wordt voor een aantal panden nog verder onderzocht. In die gevallen waar de uitkomst van het onderzoek positief is, zal in oktober (de tweede tranche van SDE⁺ 2016) subsidie worden aangevraagd.

De postcoderoosregeling

De postcoderegeling is met ingang van 1 januari 2016 aanzienlijk verbeterd en biedt goede kansen voor coöperatieve initiatieven. Uit onlangs gevoerd overleg met Energie-U is gebleken dat zich in de stad in toenemende mate burgerinitiatieven ontpoppen die zich richten op de postcoderegeling en dat er een vraag gaat ontstaan naar geschikte daken. Gelet op deze ontwikkelingen zullen wij onderscheid gaan maken tussen commerciële en coöperatieve initiatieven.

Mede gelet op de Wet Markt en Overheid zullen wij commerciële partijen (veelal SDE gerelateerde projecten) een kostendekkende huur blijven vragen. Bij coöperatieve (burger)initiatieven is er geen sprake van een markt en concurrentie. Aan hen zullen de daken gratis beschikbaar worden gesteld. Voorwaarde is dat iedere inwoner van Utrecht, wonende binnen de postcoderoos, mee moet mogen doen in het project. Kosten die voortvloeien uit het beschikbaar stellen van de gemeentelijke daken zullen voor rekening van de coöperatie zijn.

Mits technisch en financieel haalbaar zal de gemeente medewerking verlenen aan burgerinitiatieven die gebruik willen maken van een gemeentelijk dak. Daarnaast zal UVO actief in overleg treden met het programma Utrechtse Energie, Energie-U en de nog op richten burgerinitiatieven om dergelijke projecten op de gemeentelijke daken te stimuleren.

Wij verwachten u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd over de stand van zaken rond het plaatsen van zonnepanelen op de gemeentelijke daken.

[1] Wp (Wattpiek) is de meeteenheid om het elektrisch vermogen van een zonnepaneel aan te geven (kWp=1000Wp)

[2] <http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/stimulering-duurzame-energieproductie-sde>

Met vriendelijke groet,

Paulus Jansen

Bijlage V: Uitgifte proces

Selectie van panden voor uitgifte

De hoofdregel is dat vastgoed wordt uitgegeven indien het geen beleidsdoel meer ondersteunt. Als op dat moment voorzien kan worden dat er in de nabije toekomst weer wel een gemeentelijk beleidsdoel gebruik kan maken van dit vastgoed zal het niet worden uitgegeven of verkocht maar tijdelijk worden verhuurd. Indien het vastgoed deels geen gemeentelijk beleidsdoel meer dient kan worden onderzocht of het in zijn geheel vrijgemaakt kan worden door het deel dat nog wel nodig is te verplaatsen. Indien wordt afgeweken van de hoofdregel dan zal er een collegebesluit worden gevraagd.

Indien vastgoed niet (meer) ingezet wordt voor bovenstaande beleidsdoelen dan wordt er afgewogen of er een bedrijfseconomische redenen is om het vastgoed langer in bezit te houden. Als dat niet het geval is wordt het vastgoed uitgegeven.

Een bedrijfseconomische reden is:

- De contante waarde van de huurinkomsten minus de daarbij behorende lasten zijn hoger dan de verkoopwaarde. De rekenregel die de Gemeente Utrecht hiervoor gebruikt is dat de verkoopprijs minimaal gelijk moet zijn aan 25 keer het jaarlijkse positieve exploitatiesaldo.
- In de huidige markt levert het pand weinig op en het levert meer op om het pand voor een korte periode te verhuren en na die huurperiode opnieuw een afweging te maken.

Vastgoed dat op de lijst staat van af te stoten panden wordt beoordeeld op:

- 4 Is het object flexibel in te zetten?
- 5 Is het functioneel?
- 6 Heeft het potentie (€)?

Alvorens het pand wordt uitgegeven wordt het belang van de huurder voor de stad bezien. Indien het een partij betreft die van belang geacht wordt voor de stad wordt er een situatieschets voorgelegd aan de wethouder. Daarin wordt belang voor de stad, status van het huurcontract en eventueel effect op de uitgifte meegenomen. Indien op basis van de situatieschets tot uitgifte wordt overgegaan en er wordt afgeweken van de hoofdregels zal er een collegebesluit worden gevraagd.

Maximalisatie opbrengst en uitgifte / verkoop mogelijkheden

In overleg met het gebiedsteam wordt er bepaald wat de mogelijkheden zijn voor het maximaliseren van de opbrengst en de kans van slagen van het proces. Er wordt dan onderzoek gedaan op de volgende scenario's:

- Andere bestemming, verkennen van bestemmingswijziging die zo goed mogelijk past bij de locatie, de combinatie van functies in de omgeving en die de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving versterkt
- Gedeelte perceel verkopen
- Object splitsen
- Monumentale gedeelten van een pand niet mee verkopen
- Verhuurd object vrijmaken van huur
- Enz.

Naast de gemeentelijke verkenning wordt bij uitgifte / verkoop de mogelijkheid open gelaten aan de markt om zelf een scenario te bedenken. Indien de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving dat toestaat zal dit expliciet worden vermeld bij de uitgifte / verkoop.

Onafhankelijke taxatie

Op basis van bovenstaande scenario's worden er taxaties gedaan. Het pand wordt in huidige staat met huidige functie en bestemming getaxeerd. De taxatie wordt vergeleken met de taxatie van eventuele mogelijke scenario's. Indien een van de scenario's meer oplevert dan uitgifte in huidige staat dan wordt dit voorgelegd aan de wethouder Vastgoed. De taxatie zal worden uitgevoerd door een onafhankelijke partij, deze partij mag geen binding hebben met het pand of potentiële kopers.

Zittende huurder

Indien Vastgoed met de bestemming wonen wordt verkocht en er is sprake van een zittende huurder wordt het vastgoed aangeboden aan de zittende huurder. Een woning levert meestal alleen iets op als die aan de huurder wordt verkocht.

Bedrijfsonroerend goed wordt altijd uit gegeven aan de markt. De huidige huurder kan als marktpartij een bod doen op het vastgoed.

Bij verkoop van een woning aan de huurder zijn er twee mogelijkheden:

- Bij één huurder wordt een aanbiedingsbrief met getaxeerde prijs (vrij van huur en gebruik) gestuurd.
- Bij meerdere huurders kan het object in zijn geheel worden aangeboden (meervoudig onderhands) met getaxeerde prijs (in verhuurde staat) of wordt het object gesplitst (als dat meer opbrengt) en worden de delen (enkelvoudig onderhands) aangeboden met getaxeerde prijs (vrij van huur en gebruik)

In beide gevallen is de taxatiewaarde de ondergrens van de verkoopprijs. Indien er nog geen taxatie is gemaakt vrij van huur en gebruik wordt deze hier gedaan. Door de prijs vrij van huur en gebruik als ondergrens te gebruiken wordt voorkomen dat een huurder het vastgoed in eigendom krijgt en vervolgens met meerwaarde kan verkopen door er zelf uit te trekken.

Openbare inschrijving

Indien het object niet verhuurd is of de huurder geen aanbod wordt gedaan of de (meervoudig) onderhandse procedure niet tot het gewenste resultaat heeft geleid dan volgt een openbare inschrijvingsprocedure. Het object wordt openbaar aangeboden aan de markt en elke geïnteresseerde kan een bod doen. Ook hier geldt weer dat de taxatiewaarde de ondergrens is van de uitgifte / verkoop prijs.

Onderhandse procedure

Als deze openbare inschrijvingsprocedure niet heeft geleid tot het gewenste resultaat kan alsnog een onderhandse procedure worden gevolgd om te trachten alsnog een uitgifte te realiseren voor de getaxeerde waarde.

Overeenkomst

Als er een overeenkomst gesloten kan worden met een partij wordt er altijd een vooronderzoek gedaan in het kader van de wet Bibob. Onderzocht wordt of er een aanleiding is om de koper aan een Bibob onderzoek te onderwerpen.

Als tot overeenstemming is gekomen over de uitgifte van een object, dient de akte binnen twee maanden te zijn gepasseerd bij de notaris. Het is mogelijk een uitzondering te maken op deze termijn in geval van een vakantieperiode of een beleidsmatige uitzondering.

Rapportage aan de raad

Bij de jaarrekening wordt er aan de raad op hoofdlijnen gerapporteerd over het behaalde resultaat. In het MPUV zal er meer in detail worden gerapporteerd over welke panden er verkocht zijn en de manier waarop dat is gebeurd.

Afwijking van het uitgifteproces

Indien wordt afgeweken van de hoofdregels zoals hierboven beschreven dan zal er een collegebesluit worden gevraagd.

Voorbeelden zijn:

- uitgifte van vastgoed dat nog wel worden ingezet voor een beleidsdoel
- vastgoed dat uitgegeven wordt voor een lagere prijs dan de taxatiewaarde
- vastgoed dat aan de zittende huurder wordt uitgegeven met een andere reden dan hierboven genoemd.

Een concreet voorbeeld is het voorstel een garage voor €27.000 te verkopen aan de huidige huurder omdat de kosten van de openbare inschrijving (€20.000) niet in verhouding staan met de uitgifte.
--

Een keer per jaar zal, in het MPUV, de raad worden geïnformeerd over de afwijkingen.

Schema uitgifte / verkoop vastgoed.

