Gemeente Utrecht



Kaderbrief 2017

Inleiding

De stad groeit met 70.000 inwoners naar 407.000 in 2030. Utrecht staat bekend als een leuke stad. De populariteit van de stad neemt toe. Utrecht is een duurzame en gezonde stad. De groei wordt vooral gefaciliteerd door efficiënter en compacter benutten van ruimte. Wij bouwen mens- en milieubewust aan de stad. Daardoor ontstaan er kansen voor gezonder leven. Utrecht is een stad voor iedereen. Een stad waar iedereen zich thuis kan voelen, en iedereen de kans heeft om mee te doen. De voorzieningen groeien met de groei van de stad. Zo ontstaat een hoogwaardig en toegankelijk netwerk van voorzieningen voor iedereen, waar mensen kunnen leren, werken, bewegen, sporten, cultuur beleven, ontmoeten.
Vastgoed is een belangrijk instrument voor Utrecht en cruciaal voor het functioneren van de stad. Het gemeentelijk vastgoed wordt gericht ingezet om de fysieke en maatschappelijke opgaven naar een gezonde stad mogelijk te maken.

Waarom hebben we vastgoed?
Hoe gaan we er in de komende jaren mee om?
Wanneer besluiten we om zelf vastgoed te ontwikkelen?
Hoe zorgen we dat we duurzaam vastgoed hebben?
Hoe zit het met de huurprijzen?
En wanneer verkopen we vastgoedobjecten?

De kaderbrief Vastgoed die voor u ligt, geeft houvast bij de beantwoording van deze vragen.
Wij hanteren **tien kaders**, die ons vastgoedbeleid bepalen.

Kader 1: Beleidsdoelen van een fysieke plek in de stad voorzien.

Utrecht heeft maatschappelijk vastgoed in eigendom om beleidsdoelen voor de stad mogelijk te maken. Met het gemeentelijk vastgoed worden doelen van een fysieke plek in de stad voorzien.

Kader 2: Eén centrale professionele vastgoedorganisatie.

Er is één centrale vastgoedorganisatie binnen de gemeente. De gemeente heeft de taken ontwikkeling en vastgoedbeleid enerzijds en exploitatie en beheer anderzijds ondergebracht bij respectievelijk UVO en Stadsbedrijven.

Kader 3: De vastgoeddriehoek maakt de rolverdeling rondom gemeentelijk vastgoed transparant.

De rolverdeling tussen beleidsvelden, eigenaar en huurder is transparant:

- *Beleidsvelden geven ruimtebehoefte aan;*
- *Eigenaar UVO voorziet in de huisvestingsbehoefte;*
- *De huurder heeft een subsidierelatie met de beleidsdiensten en een huurrelatie met eigenaar UVO.*

Kader 4: Keuzes rond aankoop of bouw, verkoop, herontwikkeling en sloop vinden plaats op basis van (beleids)strategische en bedrijfseconomische afwegingen.

De keuze tussen (aan)huren, ter beschikking stellen van ruimte, kopen of bouwen is een (beleids)strategische en bedrijfseconomische afweging.
Als herbestemming van het vastgoed niet (meer) aan de orde is, komen de alternatieven als uitgifte / verkoop, herontwikkeling en sloop in beeld.

Kader 5: Jaarlijks rapporteren wij over het vastgoed met het Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed (MPUV) aan de Raad.

In het MPUV legt het College verantwoording af over het gevoerde vastgoedbeleid in het afgelopen boekjaar. Het MPUV kijkt ook vooruit naar de financiële positie van de vastgoedportefeuille voor de middellange en lange termijn, inclusief de stand van de reserves.

Kader 6: Gesubsidieerde instellingen kunnen verplicht worden gebruik te maken van gemeentelijk vastgoed

Bij specifiek voor gesubsidieerde instellingen of organisaties ontwikkeld vastgoed, waar redelijkerwijs geen andere bestemming aan gegeven kan worden, kunnen gesubsidieerde instellingen – via de subsidiebeschikking – verplicht worden (blijvend) gebruik te maken van gemeentelijk vastgoed.

Kader 7: Differentiatie in huurprijzen

- *Een kostprijsdekkende huur voor het beleidsondersteunend vastgoed;*
- *markthuur voor alle overige (commerciële) huurders;*
- *een heldere scheiding tussen huur en subsidie.*

Kader 8: Conditie gestuurd onderhoud volgens de NEN 2767

Gemeentelijk vastgoed wordt onderhouden op conditieniveau 3 volgens de NEN 2767, tenzij er concrete plannen zijn voor herontwikkeling/sloop of uitgifte.

Kader 9: duurzaam en toegankelijk vastgoed

De gemeente wil een voorbeeld zijn met haar vastgoed op het gebied van duurzaamheid en toegankelijkheid.
Binnen de financiële kaders zullen gebouwen zo duurzaam mogelijk worden gemaakt en gehouden. Investeringen moeten binnen de daarvoor geldende afschrijvingstermijn worden terugverdiend door lagere energielasten. Als dit niet het geval is, is aanvullende financiering nodig
Bij nieuwbouw en renovatie is toegankelijkheid uitgangspunt. In de gebouwen van de gemeente Utrecht moet iedereen kunnen doen wat hij/zij volgens de bestemming komt doen.

Kader 10: Het risicomanagement door de vastgoedorganisatie is gericht op het beheersen van risico's

Het risicomanagement is er op gericht om de intern en externe risico's die zich voordoen in de ontwikkel- en exploitatiefase zo goed mogelijk in te schatten en daarna een bewuste keuze te maken tot vermijden, verminderen, accepteren of overdragen. Deze risico's worden jaarlijks in beeld gebracht in het MPUV waarbij de omvang wordt afgezet tegen de vastgoedreserve.

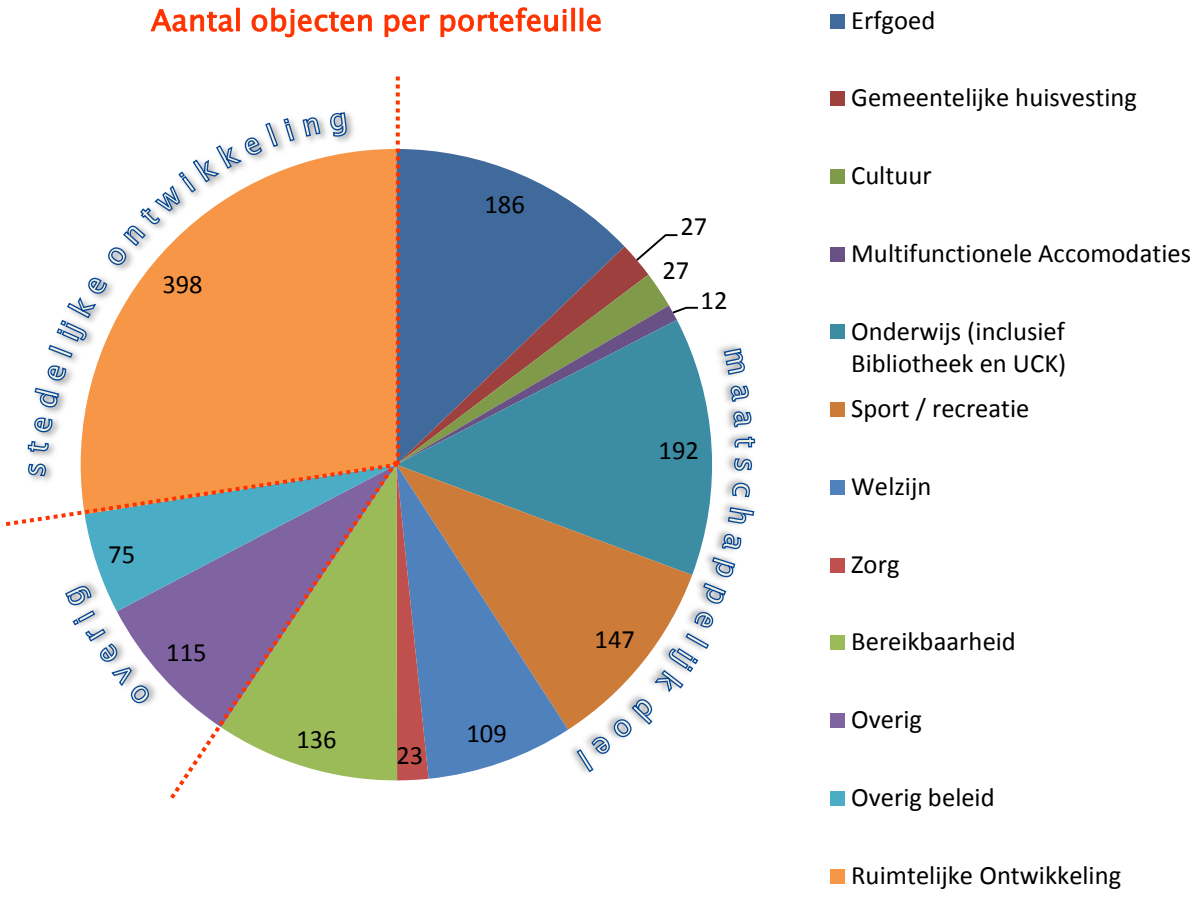
Kader 1

beleidsdoelen van een fysieke plek in de stad voorzien

Utrecht heeft eigen vastgoed in bezit of ontwikkelt vastgoed. Vastgoed wordt ingezet als aanvullend instrument op overige middelen en instrumenten, die gebruikt worden om vastgestelde beleidsdoelen te bereiken. Het bezit van vastgoed is geen doel op zich.
Het vastgoed kan in bezit zijn vanwege de activiteiten die er plaatsvinden (bijvoorbeeld een sporthal, ondersteuning beleidsdoel Sport) of vanwege het vastgoed zelf (bijvoorbeeld de Domtoren, ondersteuning beleidsdoel Erfgoed). In al deze gevallen is sprake van maatschappelijk vastgoed.

De gemeente heeft ook vastgoed en grondposities in bezit als strategisch instrument voor stedelijke ontwikkeling. Daarnaast heeft de gemeente vastgoed in bezit, dat onder andere kleinere beleidsvelden ondersteunt zoals EZ, OOV en brandstofverkooppunten.

De totale vastgoedportefeuille omvat bijna 1.450 objecten[1], bestaande uit panden, gronden en overige onroerende zaken. Dit is als volgt verdeeld over de beleidsvelden en bijbehorende programma.



UVO heeft een functionele indeling naar portefeuilles gemaakt. In de bijlage worden de portefeuilles nader toegelicht.

[1] Een vastgoedobject kan meerdere beheereenheden bevatten. Dat zijn eenheden die verhuurd worden of in gebruik worden gegeven.

Kader 2

één centrale professionele vastgoedorganisatie

Er is één centrale vastgoedorganisatie binnen de gemeente. De gemeente heeft de taken *ontwikkeling en vastgoedbeleid* enerzijds en *exploitatie en beheer* anderzijds ondergebracht bij respectievelijk UVO en Stadsbedrijven.

UVO treedt op als gemandateerd eigenaar van het gemeentelijk vastgoed en gemandateerd opdrachtgever voor de ontwikkeling van vastgoed waarvan de gemeente eigenaar is dan wel wordt. De kosten voor het onderhoud, de kapitaallasten en overige eigenaarslasten via de huurtarieven of gebruikers-vergoedingen worden door UVO doorberekend aan huurders en/of de beleidsvelden.

Strategie en *beleid* van vastgoed houdt in:

- Beheren van de vastgoedportefeuille vanuit de eigenaarsrol;
- Programmeren, ontwikkelen en realiseren van vastgoed;
- Sturen op kwaliteit van het vastgoed;
- Bewaken van de kwaliteit bij toetsprojecten van onderwijshuisvesting;
- Matchen van vraag naar en aanbod van vastgoed (Makelpunt);
- Procesmanagement en haalbaarheid van ontwikkelingen / nieuwe projecten;
- Inspelen op ontwikkelingen in het beleidsveld;
- Innovatie, kennisborging en ontwikkeling op het gebied van vastgoed;
- Sturen en regisseren van de vastgoedportefeuille op basis van het beleid.

Beheer van vastgoed houdt in:

- In hoofdzaak verrichten van conditie gestuurd onderhoud[2];
- Verhelpen van storingen;

Exploitatie van vastgoed houdt in:

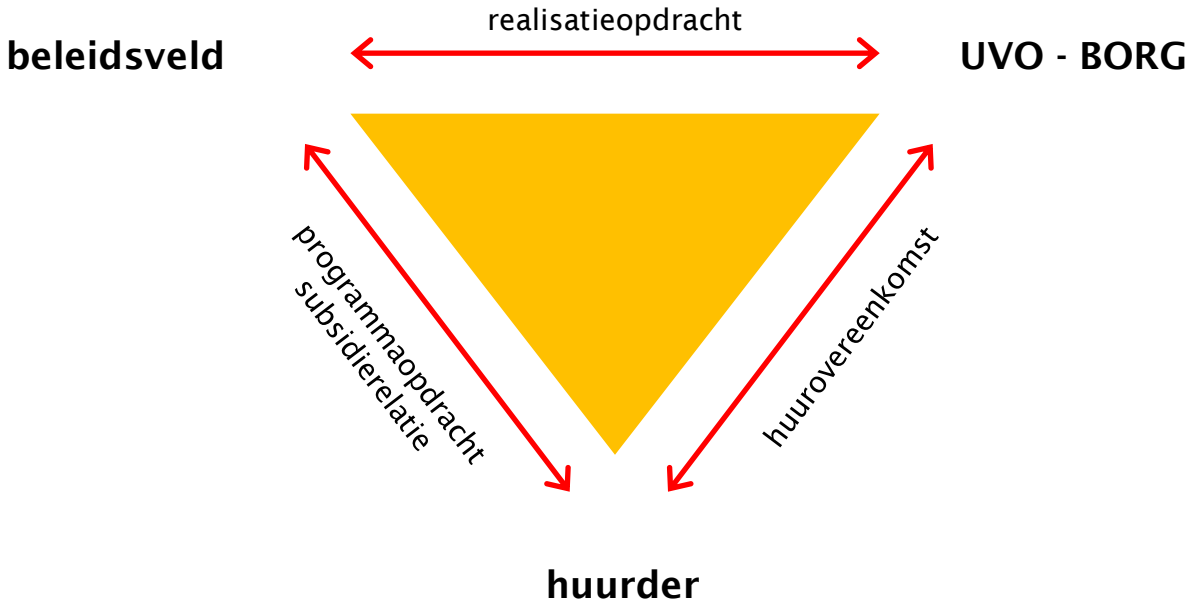
- Het operationeel ter beschikking stellen van vastgoed;
- Gebruikersexploitatie van sport- en welzijnslocaties[3];
- Onderhoud en exploitatie van parkeerlocaties.
- Stimuleren en faciliteren van optimaal gebruik van gemeentelijk vastgoed.

[2] Zie Kader 8 op pagina 8
[3] Zie Specials op pagina 12

Kader 3

rolverdeling rondom gemeentelijk vastgoed transparant

De rolverdeling tussen de beleidsvelden en UVO bestaat in de kern uit een scheiding tussen beleid en eigendom. De verschillende rollen die de gemeente vervult naar de huurder/subsidie-ontvanger zijn gesplitst, zodat er transparante en zakelijke verhoudingen ontstaan. In de onderstaande figuur worden de relaties weergegeven.



De beleidsvelden zijn beleidsmaker, strategisch opdrachtgever en subsidieverstrekker. De beleidsvelden geven aan welke vastgoedbehoefte er is voor het uitvoeren van gemeentelijk beleid. Dit doen de beleidsvelden door als strategisch opdrachtgever de ruimtelijke vraag vanuit hun werkveld te formuleren. UVO treedt daarbij op als vastgoedadviseur door het inzetten van haar expertise. Beheer Openbare Ruimte en Gebouwen (BORG) verricht onderhoud en verhelpt storingen.

UVO verhuurt in beginsel op basis van standaard ROZ-huurovereenkomsten aan de huurder.

Sportlocaties en buurtcentra

Iedere burger, vereniging en organisatie kan tegen vastgestelde tarieven per uur een sportlocatie en een buurtcentrum huren. Deze vorm van verhuur loopt via het gemeentelijk Vastgoedloket. Zie hiervoor de Specials (Sport en welzijnslocaties).

Kader 4

keuzes vinden plaats op basis van strategische en bedrijfseconomische afwegingen

Bij de beantwoording van de huisvestingsvraag vanuit de beleidsvelden wordt op basis van strategische en bedrijfseconomische gronden een keuze gemaakt tussen gebruik maken van gemeentelijk vastgoed, aanhuren van, kopen van of realiseren van vastgoed. Hierbij gelden de volgende criteria:

- De aankoop of realisatie moet duurzaam een bijdrage leveren aan een beleidsdoel;
- Het past binnen de financiële (exploitatie) randvoorwaarden;
- Vanuit de beleidsvelden is financiële dekking beschikbaar.

Het kan voorkomen dat het een partij niet lukt om op de markt geschikte huisvesting te vinden, terwijl er wel een beleidsdoel aan ten grondslag ligt. In dat geval ligt er een taak voor de gemeente om huisvesting te realiseren. Ook dan wordt de uiteindelijke keuze gemaakt op basis van strategische en bedrijfseconomische gronden.

Vastgoed kan leeg komen te staan als gevolg van het vertrek van een huurder of als gevolg van beleidsveranderingen. Indien er geen (beleidsmatige) noodzaak meer is om vastgoed aan te houden, komt het vastgoed in principe in aanmerking voor verkoop. Het gemeentelijke uitgiftebeleid zal dan worden gevolgd.

Kader 5

rapporteren met het Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed

De verantwoording over het gevoerde vastgoedbeleid en de doorkijk voor de komende jaren vindt plaats binnen de Planning en Control Cyclus van de gemeente. In de Programmabegroting en de Verantwoording is per Programma terug te vinden, wat er is uitgegeven aan de huisvesting van een Programmaonderdeel. In het Programma Vastgoed worden de financiën van het vastgoed weergegeven. Sommige vastgoedobjecten worden in andere Programma's[4] verantwoord zoals sport, onderwijs, exploitatie van welzijn en parkeren. Het totale overzicht van al het vastgoed wordt in het Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed (MPUV) gepresenteerd. Deze wordt jaarlijks als bijlage bij de Voorjaarsnota aan de Raad voorgelegd.

In het MPUV legt het College verantwoording af over het gevoerde vastgoedbeleid in het afgelopen boekjaar. Het MPUV kijkt ook vooruit naar de financiële positie van de vastgoedportefeuille voor de middellange en lange termijn. Het MPUV brengt transparant en systematisch de vastgoedportefeuille in beeld.

Naast de jaarlijkse verantwoording wordt gerapporteerd over de volgende onderwerpen:

- uitgifte- en verkoopproces;
- debiteurenbeheer;
- leegstand;
- duurzaamheidsopgave;
- gebruikerstevredenheid.

Kader 6

gebruik maken van gemeentelijk vastgoed

Vastgoed geeft invulling aan de realisatie van beleidsdoelen. In sommige gevallen is dit vastgoed specifiek voor de functie ontwikkeld. Aan dit vastgoed kan bijna geen andere bestemming gegeven worden. Vaak ondersteunt het betreffende beleidsveld de organisaties die deze panden huren door middel van een beschikking met subsidie. In deze gevallen *kan* UVO van het beleidsveld verlangen, dat deze organisaties via de subsidieverordening (de beschikking verplicht worden om het gemeentelijk vastgoed (blijvend) af te nemen.

[4] Zie Bijlage voor de Programma's

Kader 7

differentiatie in huurprijzen

Het algemene uitgangspunt voor het huurprijsbeleid is:

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

De *kostprijsdekkende* huur voor nieuw vastgoed wordt berekend met de Discounted Cash Flow methode (DCF) met als aanvangswaarde de verkrijgingsprijs (boekwaarde). Met de DCF-methode wordt de huur vastgesteld op basis van alle toekomstige kasstromen en rekening houdend met de Besluit Begroten en Verantwoorden Provincies en Gemeenten (BBV) en de gemeentelijke Financiële Verordening. Om de kostprijsdekkende huur te kunnen bepalen, werken we met parameters en uitgangspunten, die door het college worden vastgesteld.

De *markthuur* is de jaarhuur die op het moment van taxeren in de markt behaald kan worden. Deze wordt bepaald door een gecertificeerd taxateur, uitgaande van een optimale marketing en verhuur aan de meest biedende gegadigde.

Vastlegging van de huurafspraken geschiedt door middel van het aangaan van een huurovereenkomst. Voor permanente verhuur wordt in principe gebruik gemaakt van standaard model-huurovereenkomsten van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).

Kader 8

conditiegestuurd onderhoud

Om het vastgoed op een bepaald kwaliteitsniveau te behouden wordt gewerkt volgens de afspraken, die zijn vastgelegd in de Utrechtse Onderhouds Methode 2013 (UOM[5]). Dit biedt de gemeente als gebouweigenaar genormeerde handvaten om op strategisch niveau te sturen op de instandhouding van de kwaliteit van het vastgoed. Het gaat hier om eigenaarsonderhoud.
Het geplande onderhoud voor de komende jaren wordt geprognotiseerd in een (Duurzame) Meerjarige Onderhouds Prognose ((D)MJOP). Door middel van de genormeerde NEN 2767-systematiek wordt op een transparante wijze geprognotiseerd hoeveel middelen er nodig zijn om de portefeuille op een vastgesteld kwaliteitsniveau (niveau 3) te houden.

In een aantal gevallen (bijvoorbeeld binnen Sport of Welzijn) wordt er naast eigenaarsonderhoud ook (deels) huurdersonderhoud meegenomen in de (D)MJOP. Het meenemen van dit huurdersonderhoud wordt vooraf met de huurder, dan wel het betreffende beleidsveld overeengekomen en door middel van servicekosten afgerekend.

Indien er concrete plannen zijn voor herontwikkeling, sloop of uitgifte kan de (D)MJOP hierop aangepast worden. Onderhoudsactiviteiten en/of verplichte keuringen die de veiligheid garanderen, worden nooit geschrapt.

[5] Onderdeel van Meerjarenperspectief Utrechts Vastgoed (MPUV) 2013.

Kader 9

duurzaam en toegankelijk vastgoed

Duurzaam vastgoed

De ambitie is om het gemeentelijk vastgoed, conform Programma Utrechtse Energie en Uitvoeringsprogramma energiezuinige gemeentelijke gebouwen, zo snel mogelijk doch uiterlijk 2030 klimaatneutraal te maken. Er wordt maximaal ingezet op de afname van het energiegebruik en op de opwekking van duurzame energie op en om de gebouwen. De volgende uitgangspunten gelden daarbij:

- Investeringen moeten binnen de daarvoor geldende afschrijvingstermijn worden terugverdiend door lagere energielasten. Als dit niet het geval is, is aanvullende financiering nodig.
- De te hanteren parameters voor de berekening van de rentabiliteit van de investering in relatie tot de berekende besparing zijn: prijsstijging energie, inflatiecorrectie en de geldende omslagrente. Deze parameters worden door de Raad vastgesteld.

Voor nieuwbouw en grootschalige renovatieprojecten is het uitgangspunt het realiseren van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). De investeringen in bestaande bouw worden terugverdiend door hogere huurinkomsten, eventueel subsidies en/of de lagere energielasten.

Het op pandniveau volledig klimaatneutraal maken van de totale vastgoedportefeuille heeft een onrendabele top van vele tientallen miljoenen euro's, die niet binnen de huidige financiële kaders kunnen worden terugverdiend. Daarom geven we prioriteit aan het verduurzamen van de niet-monumentale panden gebouwd voor 1992. Na 1992 zijn namelijk de duurzaamheidseisen in het Bouwbesluit aangescherpt, waardoor het hoogste rendement te behalen valt bij investeringen in panden van voor 1992.
We zetten maximaal in op opwekking van duurzame energie, met name het plaatsen van Zon PV, mits aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan, zoals de dakconstructie, de te verwachten onderhoudswerkzaamheden aan het dak en de veiligheid.

Toegankelijk vastgoed

Bij onderhoud, renovatie of bouw is toegankelijkheid uitgangspunt.

1. In de gebouwen van de gemeente Utrecht moet iedereen kunnen doen wat hij/zij volgens de bestemming komt doen.
2. Het uitgangspunt is dat alle ruimtes in een gebouw bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar zijn voor iedereen.
3. Bij de start van het bouwproces wordt in overleg met de toekomstige gebruikersgroepen besloten én beargumenteerd, welke ruimtes niet toegankelijk hoeven te zijn. Ook wordt besloten welke ruimtes voor welke specifieke gebruikersgroepen wel bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar moeten zijn en voor welke aantallen gebruikers.
4. De toegankelijke ruimtes en de verbindingen tussen die ruimtes worden weergegeven in een ruimtematrix en een relatieoverzicht.
5. Gedurende het project wordt in elk stadium gecontroleerd of er nog wordt gewerkt aan de toegankelijkheid zoals is afgesproken bij de start van het project.
6. De bron van kennis is het Handboek voor Toegankelijkheid, laatste (nu 7e) druk.

Als iedereen gewoon het gebouw in kan komen, dan moeten gebruikers met een beperking dat ook kunnen. Een gebouw waar iemand een trappetje op getild moet worden, of waar de deur opengehouden moet worden, is dan niet toegankelijk.
Wij maken onderscheid tussen bezoekers en medewerkers en ook tussen verschillende gebruikersgroepen met een beperking, zoals slechtzienden, slechthorenden, mensen die gebruik maken van een rolstoel en mensen die gebruik maken van een scootmobiel.
We stellen vast voor hoeveel en voor welke gebruikers de ruimte toegankelijk moet zijn. Zo heeft een sociëteit voor ouderen een grotere capaciteit voor scootmobiels nodig dan een kantoor. De prestatie wordt vastgelegd. De keuze welke gebouwonderdelen niet toegankelijk hoeven te zijn, hebben geen betrekking op ruimtes die volgens het Bouwbesluit vereist zijn.

Kader 10

risicomanagement

De gemeente Utrecht past risicomanagement toe zoals uitgewerkt in de Nota Risicomanagement en weerstandsvermogen 2015-2018. In deze Nota wordt ingegaan op de soorten risico's, de manier van wegen van risico's en hoe de gemeente stuurt op deze risico's.

Risicomanagement bestaat uit de volgende stappen:

- Identificeren en classificeren;
- Kwantificeren;
- Sturen en beheersen.

Identificeren en classificeren

De vastgoedorganisatie heeft te maken met de bijvoorbeeld de volgende risico's:

- Leegstandsrisico;
- Indexatierisico;
- Schade door bijvoorbeeld brand, storm en onweer;
- Extra onderhoudskosten en/of schadeherstel door foutief en/of slordig gebruik van een pand door de huurder;
- Gevolgschade door achterstallig onderhoud (o.a. aansprakelijkheid);
- Debiteurenrisico bij verhuurde panden;
- Risico's door foutieve inschattingen in de MJOPs.

Kwantificeren

De impact van het risico is afhankelijk van de omvang (de gevolgschade) en de mate van waarschijnlijkheid, dat het risico zich daadwerkelijk zal voordoen.

Sturen en beheersen

Er wordt gestuurd op de beheersing van de risico's:

- Verminderen van de impact (terugbrengen van de netto verwachte omvang en/of de waarschijnlijkheid);
- Overdragen van het risico (bijvoorbeeld verzekeren);
- Het risico accepteren.

Realisatie - en beheer risico's

Er is een onderscheid in twee groepen risico's: de risico's die samenhangen met het realiseren van een nieuw vastgoed en de risico's die samenhangen met de exploitatie van bestaand vastgoed. Dit laatste betreft zowel de zelf gebouwde, als de aangekochte en de aangehuurde panden.

Toelichting

Voor het berekenen van de te verwachten kosten bij het realiseren van een *nieuw vastgoed* is een vast stramien. In deze berekening zitten de geschatte kosten voor de bouw zelf, maar ook een vaste opslag voor risico's, die horen bij nieuwbouw. Een voorbeeld is het risico op vertraging in de uitvoering, waardoor de bouwkosten oplopen.

Bij *vastgoedbeheer* wordt met een risico-opslag gerekend, die onderdeel is van de kostprijsdekkende huur per pand. Als risico's zich niet voordoen, blijft er geld over. Dat geld wordt gestort in de vastgoedreserve en dient ter dekking van calamiteiten. Het betreft calamiteiten, die niet uit de jaarlijkse opslag kunnen worden voldaan, zoals stormschade, faillissement aannemer en ondeugdelijk aangelegde installaties.
Doordat de reserve Vastgoedportefeuille-breed is en niet per object, wordt aan risicospreiding gedaan. De hoogte van de reserve zal fluctueren over de jaren.
De opslag per pand is een optelsom van opslagen met verschillende grondslagen. Onderscheiden wordt het risico op leegstand, wanbetaling, calamiteiten en overige risico's. Het risico op leegstand is omgekeerd evenredig aan de contractduur van de huurovereenkomst: hoe langer de contractduur, hoe lager het opslagpercentage. Voor wanbetaling wordt geen percentage doorberekend aan gemeentelijke huurders (eigen huisvesting), wel aan de overige huurders. Voor calamiteiten en overige risico's wordt een vast percentage gerekend.

Specials

Onderwijshuisvesting

De gemeente heeft als wettelijke taak te zorgen voor adequate onderwijshuisvesting. Zij doet dit altijd samen met schoolbesturen. De gemeente voorziet (investeert) in huisvesting op basis van het vigerende Bouwbesluit en conform door het Rijk vastgestelde normbedragen. Beleidsambities die hier buiten vallen, kunnen zonder additionele middelen niet meegenomen worden.
Onderwijsbeleid treedt op als strategisch kadersteller vanuit het Programma Onderwijs en geeft de beleidsbehoefte aan. UVO Onderwijshuisvesting geeft de ruimtebehoefte aan en voorziet in de huisvestingsbehoefte door middel van het meerjarig programmeren van de verschillende voorzieningen en verstrekt hiervoor van beschikkingen aan het schoolbestuur.
Onderwijshuisvesting heeft voor het grootste deel vastgoed voor het uitvoeren van haar wettelijke taak. De multifunctionele accommodaties (MFA's) met als hoofdhuurder onderwijs behoren ook hier toe.

De wederzijdse rechten en plichten tussen gemeente en schoolbesturen zijn vastgelegd in de wet op het primair onderwijs (WPO), de wet op het voortgezet onderwijs (WVO) en de Wet op de expertise raden (WEC) en de Verordening voorzieningen onderwijs Utrecht.
De planning en de programmering van onderwijsvoorzieningen (scholen en gymzalen) gebeurt op basis van leerlingenprognoses, die jaarlijks opgesteld worden.
Over de investeringen rapporteert Onderwijshuisvesting jaarlijks via de Voortgangsrapportage in het kader van het MPOHV (MeerjarenPerspectief OnderwijsHuisVesting).

Schoolbesturen zijn juridische eigenaar van de permanente schoolgebouwen. Als een schoolbestuur eigenaar is, heeft – vanuit de wetgeving – de gemeente het zogenaamde economisch claimrecht. Dit houdt in dat elke school, zodra deze permanent geen onderwijsbestemming meer heeft, automatisch terugvalt aan de gemeente. De gemeente is eigenaar van de MFA's.

Omdat de juridische positie van schoolgebouwen significant anders is dan bij andere vormen van maatschappelijk vastgoed, is het bijvoorbeeld niet mogelijk om duurzaamheidsmaatregelen te treffen die door middel van het verhogen van huurprijs terugverdiend kunnen worden. Uitgangspunt is dat deze sector zoveel mogelijk zelfredzaam is. Wel zet de gemeente – indien mogelijk binnen de financiële kaders – samen met de schoolbesturen actief in op zonnepanelen, (B)ENG, binnenklimaat en energiereductie.

Erfgoed

Een groot deel van de panden in deze portefeuille genereert geen of onvoldoende huur om de eigenaarslasten te dekken. Dit geldt met name voor de torens met hun klokken en uurwerken. Dit is bijzonder onroerend goed en wordt niet verhuurd, waardoor er geen dekking is voor de eigenaarslasten.
Daarnaast is het (groot-) onderhoud van monumenten door de aard van het vastgoed relatief kostbaar en kan een deel van de lasten niet gedekt worden door huurinkomsten.

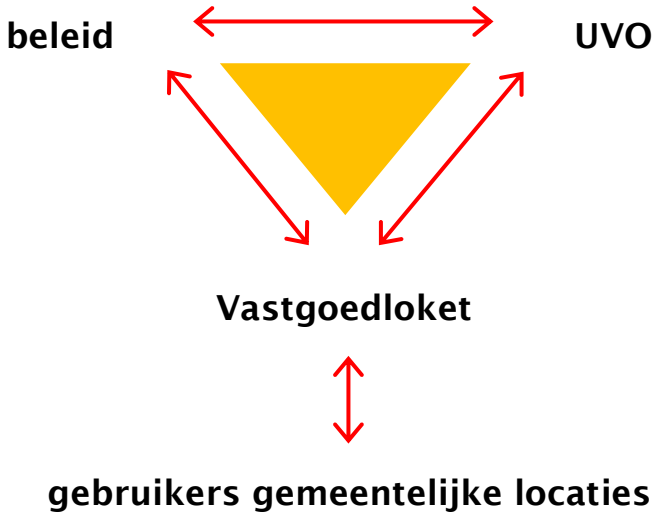
Gebruik van sport- en welzijnsaccommodaties

De gemeente beheert en exploiteert accommodaties met een maatschappelijke functie, zoals sport en welzijn. Een belangrijk deel van het maatschappelijke vastgoed wordt in dit verband in deeltijdgebruik gegeven aan personen, verenigingen en organisaties. De laatste jaren is ingezet op het verhogen van de bezettingsgraad van deze accommodaties om daarmee het “maatschappelijk rendement” verder te vergroten.

Het in stand houden en ter beschikking stellen van kwalitatief goede en functioneel geschikte accommodaties vraagt een financiële bijdrage. Deze financiële bijdrage wordt elk jaar vastgesteld in de programmabegroting.

Bij het in (deeltijd) gebruik geven van maatschappelijk vastgoed hanteert de gemeente algemene gebruiksvoorwaarden. Door in te zetten op verhuur van een gebruiksrecht in plaats van verhuur van onroerend goed, ontstaat meer ruimte voor flexibiliteit. Het gebruiksrecht is gekoppeld aan de door de gebruiker beoogde activiteiten en niet zozeer aan het type accommodatie of de locatie. Vanzelfsprekend wordt bij het verstrekken van een gebruiksrecht aan verenigingen met eigen verenigingsruimte wel rekening gehouden met de locatie van de verenigingsruimte.

De verhuur van de gemeentelijke sportlocaties en buurtcentra geschiedt via het Vastgoedloket. Ten aanzien van de buurtcentra hanteert de gemeente drie tariefgroepen. Naast het reguliere tarief (100%) zijn er twee ’maatschappelijke tarieven’, waaronder een 0%-tarief.



Gebruik van parkeerlocaties en fietsenstellingen

In de gemeentelijke garages wordt gestreefd naar een optimale mix van een financiële gezonde exploitatie en een focus op doelgroepen, met prioriteit voor het bereiken van de beleidsdoelen. Zo hebben in de P+R locaties de P+R gebruikers voorrang op bijvoorbeeld zakelijke gebruikers uit de buurt. Ook wordt voor bewoners een relatief laag tarief in rekening gebracht in de belanghebbenden garages in de binnenstad en zijn er voor binnenstadsbewoners die hun straatvergunning willen inleveren plekken beschikbaar tegen ditzelfde lage tarief in de gemeentelijke openbare garages.

Goede stallingsvoorzieningen voor de fiets zijn onderdeel van het stimuleren van fietsgebruik en dragen ook bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte in vooral de binnenstad doordat er minder fietsen los op straat worden gezet. Om het gebruik te stimuleren zijn de kosten voor de gebruikers zo laag mogelijk en zijn de stallingen verliesgevend.

Sociaal ondernemerschap

Er is een trend, dat organisaties zich gedragen als sociaal ondernemer. De activiteiten van deze ondernemers kunnen passen binnen een gemeentelijke programmadoelstelling en/of gericht zijn op een maatschappelijk belang, dat niet direct vanuit de gemeente ondersteund wordt door middel van bijvoorbeeld een subsidie.
Deze ondernemers willen regelmatig gebruik maken van gemeentelijk vastgoed.
Deze trend van sociaal ondernemerschap past in de samenwerking met de stad, die we als gemeente nastreven. Bij Vernieuwend Welzijn is al rekening gehouden met deze trend en is de tarievenstructuur voor verhuur van een ruimte in een welzijnsaccommodatie aangepast.

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. De winst is nodig om de organisatie in stand te houden. Dit zorgt ervoor, dat de oplossing ook voor de lange termijn succesvol is.

Vastgoed dat wordt gebruikt door een sociaal ondernemer wordt in afwijking van de regel niet verkocht, maar verhuurd tegen marktconforme huur.

Makelpunt

Het Makelpunt, als onderdeel van UVO, maakt een match tussen vraag en aanbod van ruimtes in de gemeente Utrecht, die niet in eigendom van de gemeente hoeven te zijn. Zij voorziet daarmee in een maatschappelijke behoefte. Door de ruimtevrager (initiatiefnemer van culturele, maatschappelijke of commerciële activiteiten) en de aanbieder te faciliteren, worden initiatieven ondersteund.

Leegstandsbeheer

Aan de hand van de nog op te stellen *leegstandsvisie* zal het leegstandsbeheer opnieuw aanbesteed worden, met de focus op het volgen van de bestemming van het betreffende pand. Dit moet leiden tot verlaging van de gemeentelijke kosten en is van nut voor het behalen van beleidsdoelen.
Gedurende van te voren vastgestelde periode zal aanbestede partij het leegstaand gemeentelijk vastgoed beheren, totdat het vastgoed weer een beleidsdoel zal dienen of totdat tot afstoten besloten wordt. In het kader van ‘*Utrecht maken we samen*’ wordt initiatiefnemers uit de stad een kans op een tijdelijke plek geboden, met als doel een tijdelijke voorziening in de wijk.

Bijlage

Indeling portefeuilles UVO

De totale vastgoedportefeuille is verdeeld over de beleidsvelden en bijbehorende vastgoedportefeuilles, zoals aangegeven in de taartdiagram bij kader 1. In deze bijlage vindt u een toelichting op de verschillende portefeuilles.
Voor de Programma's en beleidsnota's verwijzen wij u naar:
https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/college-van-b-en-w/begroting-en-verantwoording/begroting-2017/beleidsstukken-bij-begroting-2017/

Erfgoed

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 en de visrechten. De gemeente heeft deze panden en gronden in beheer vanwege de erfgoedwaarde. Als onderdeel van de Utrechtse Erfgoedagenda wordt het belang van het gemeentelijk eigendom voor het gebruik dat hieraan gegeven wordt in beeld gebracht.
Er zijn specifieke beleidskaders vastgesteld voor het beheer van de Utrechtse torens (Torennota Klokken en Uurwerken, 2003) en de herontwikkeling van de Utrechtse forten (Van Geheim naar Publiek Domein, 1997).

Cultuur

De huidige culturele vastgoed-portefeuille is onder te verdelen in de volgende categorieën: presentatieruimten, oefen-/ werkruimten en kantoorwerkplekken. Een deel daarvan wordt direct aan instellingen/organisaties verhuurd, die ondersteund worden op basis van de Cultuurnota. Een ander deel wordt verhuurd aan culturele vastgoedorganisaties als SWK en Stichting Sophia, die hoofdhuurder zijn en onder andere doorverhuren aan individuele kunstenaars.

Onderwijs

De gemeente heeft als wettelijke taak te zorgen voor adequate onderwijshuisvesting. Zij doet dit altijd samen met de schoolbesturen. De gemeente voorziet (investeert) in huisvesting op basis van het vigerende Bouwbesluit en conform vastgestelde normbedragen. Beleidsambities die hier buiten vallen, kunnen zonder additionele middelen niet meegenomen worden.
Onderwijsbeleid treedt op als strategisch kadersteller vanuit het Programma Onderwijs en geeft de beleidsbehoefte aan. UVO Onderwijshuisvesting geeft de ruimtebehoefte aan en voorziet in de huisvestingsbehoefte door middel van het meerjarig programmeren van de verschillende voorzieningen en verstrekt hiervoor van beschikkingen aan het schoolbestuur.
Onderwijshuisvesting heeft voor het grootste deel vastgoed voor het uitvoeren van haar wettelijke taak. De multifunctionele accommodaties (MFA's) met als hoofdhuurder onderwijs behoren ook hier toe.
Het eigendom van de onderwijspanden is anders dan bij het overige gemeentelijke vastgoed. De schoolbesturen zijn juridisch eigenaar van de onderwijspanden en het economisch claimrecht (economisch eigendom) ligt bij de gemeente.
Het MBO, HBO en de Universiteit vallen niet onder de wettelijke taak van de gemeente om te zorgen voor adequate onderwijshuisvesting.

Sport (inclusief volkstuinen)

Een goede sportinfrastructuur is de basis van een goed sportklimaat. Het grootste deel van het sportbudget (90%) besteden we aan goede en toegankelijke accommodaties. Het aantal accommodaties moet meegroeien met de toename van de bevolking naar 407.000 inwoners in 2030. In de groeiende vraag naar accommodaties kunnen we voor een deel voorzien door vergroting van de efficiency. We richten ons op het verhogen van de bezettingsgraad, het stimuleren van multifunctioneel gebruik en een tarievensystematiek, die efficiënter gebruik van accommodaties bevordert. Daarnaast bieden we ruimte voor initiatieven van zelfbeheer en medebeheer van accommodaties. De opbrengst van efficiënter gebruik blijft beschikbaar voor de sportbegroting.

Volkstuinen dragen bij aan een sociale en actieve stad, het voorkomen van sociaal isolement en zijn een ontmoetingsplaats voor buurt en wijk. Tuinieren leidt tot een betere gezondheid en het zelf verbouwen van voedsel draagt bij aan een groter bewustzijn en belangstelling voor voedsel.

Welzijn

Welzijnsaccommodaties staan ten dienste van de 'civil society'. Ze zijn de centrale plek waar bewoners, (kinder)sociaal makelaar, maatschappelijke dienstverleners en andere professionals elkaar kunnen vinden. De welzijnsaccommodaties moeten initiatieven faciliteren, die bijdragen aan een leefbare en veilige buurt.
Met het Vernieuwend Welzijn is een nieuw beleidskader vastgesteld. UVO is verantwoordelijk voor het technisch beheer en de exploitatie van de accommodaties. De *sociaal makelorganisaties (SMO)* richten zich enerzijds op het ondersteunen van bewoners die activiteiten willen organiseren en anderzijds op het sociaal beheer van de buurtcentra en speeltuinen.
Jongerenwerkers van JoU stimuleren en steunen jongeren, signaleren, spreken ze aan op hun gedrag en steunen hen in het opgroeien. Het jongerenwerk wordt gefaciliteerd vanuit portefeuille Welzijn door middel van stand alone voorzieningen en vaste activiteitenruimtes in buurtcentra
Scouting activiteiten dragen bij aan het vrijetijdsaanbod, dat de kansen van jongeren vergroot en aansluit bij de Utrechtse jongerencultuur. Daarnaast bevordert het de jeugdparticipatie.

Zorg

De huisvestingsvraag binnen de portefeuille Zorg is divers.

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

Bereikbaarheid

In de portefeuille Parkeren vallen de objecten van parkeren.
De gemeente beschikt over de volgende autoparkeervoorzieningen:

- 2 gebouwde P+R voorzieningen (Westraven en Uithof);
- 2 tijdelijke P+R terreinen (Papendorp en Stockholmplein);
- 4 kort parkeergarages (Kruisstraat, Grifthoek, Kop van Lombok, Vaartsche Rijn);
- 7 belanghebbendengarages;
- In ontwikkeling: Croeselaan-garage (Jaarbeursplein) en Berlijnplein (tevens P+R).

Daarnaast beschikt de gemeente over de volgende fietsstallingsvoorzieningen:

- 7 openbare fietsstallingen;
- 4 pop-up stallingen;
- 35 buurtstallingen;
- 75 trommels;
- In ontwikkeling: Neude, Knoop en Stationsplein.

Gemeentelijke huisvesting

Het betreft hier de uitvoering van een gemeentelijke taak. De gemeente heeft de zorgplicht als werkgever 'goede' kwalitatieve en kwantitatieve huisvesting voor de gemeentelijke onderdelen te verzorgen.

Ruimtelijke ontwikkeling

Het vastgoed in deze portefeuille kan onderdeel uitmaken van een grondexploitatie, die er is voor de ontwikkeling van een gebied (bijvoorbeeld de grondexploitatie Leidsche Rijn). Dit vastgoed kan ook vanwege strategische reden in eigendom verkregen zijn en blijven. De objecten in tijdelijk beheer zijn eigendom van de gemeente Utrecht waarbij het eigendom gemandateerd is aan UVO. Ze zijn bestemd voor planontwikkeling, sloop of verkoop. De financiële verantwoordelijkheid voor deze objecten blijft bij de gemeentelijke organisatie, die de opdracht heeft gegeven voor het tijdelijk beheer.

Overig (beleid)

De portefeuille Overig (beleid) bestaat uit vastgoed dat in kleinere beleidsvelden valt. Daaronder valt vastgoed dat ondersteunend is in de beleidsvelden:

- Economische Zaken, bijvoorbeeld het bedrijfsverzamelgebouw LUMAX;
- Openbare Orde en Veiligheid, bijvoorbeeld de kazernes en kantoren van de brandweer;
- Strategisch vastgoed, bijvoorbeeld de brandstofverkooppunten.

Geen Beleid

In deze portefeuille zijn objecten ondergebracht waar geen recent vastgesteld beleidskader voor beschikbaar is of die geen beleidsdoel meer dienen. Per object wordt onderzocht wat de waarde van dit bezit is. In principe zijn deze objecten kandidaat om afgestoten te worden.