

Voorstel aan de gemeenteraad

Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed 2023

Beleidsveld	Vastgoed
Organisatieonderdeel	Vastgoedorganisatie Utrecht
Opsteller	Nicole Stolk & Annemieke Lubbert
Kenmerk	11155047
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het Meerjarenperspectief Utrechts Vastgoed (MPUV) 2023 vast te stellen, waarin:
 - a. Verantwoording wordt afgelegd over het gevoerde vastgoedbeleid in het afgelopen boekjaar;
 - b. Vooruitgekeken wordt naar de trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de (financiële) positie van de vastgoedportefeuille nu en in de toekomst, en;
 - c. In de Voortgangsrapportage Nota Kapitaal Goederen de stand van zaken – inclusief wijzigingen daarin – van de vervangings- en uitbreidingsinvesteringen in het maatschappelijk vastgoed wordt gegeven.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft permanente geheimhouding opgelegd op 'Bijlagen 2, 3, 4 en 5 MPUV 2023' op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b en f van de Wet open overheid.

Openbaarmaking kan het economisch en financieel belang van de Gemeente Utrecht schaden. Deze bijlagen 2) 'Eigenaarslasten en aansluiting op Jaarstukken 2022', 3) 'Overzicht Investeringsprojecten 2024 – 2027' 4) 'Overzicht investeringen MPUV 2023' en 5) 'Accommodatielijst VGU t.b.v. MPUV 2023' bevatten gedetailleerde financiële informatie over investeringen, huurovereenkomsten, ramingen, etc..

Als de betreffende informatie openbaar wordt, kan deze de verhoudingen bij overheidsaanbestedingen en onderhandelingen negatief beïnvloeden. Derden kunnen de informatie gebruiken bij onderhandelingen met de gemeente of bij aanbestedingen en daardoor kan de gemeente financieel nadeel oplopen. Het overzicht bevat ook aan concurrentiegevoelige gegevens van derden die bij openbaarmaking geschaad kunnen worden in hun belangen.

Samenvatting

Het MPUV brengt jaarlijks bij de Voorjaarsnota transparant en systematisch het beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille (panden en percelen) in beeld en geeft een toekomstperspectief over de trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de positie van de vastgoedportefeuille. Tevens wordt een voortgang gegeven op de investeringsprojecten en bijgestuurd daar waar nodig.

De rapportering in het MPUV loopt in hoofdzaak langs de lijn van de 3 (hoofd)doelen voor het maatschappelijk vastgoed, zoals vastgelegd in de Programmabegroting, voor het vastgoed, te weten:

- (1) voldoende en optimaal gespreid vastgoed (hoofdstuk 4);
- (2) tevredenheid van huurders en eindgebruikers (hoofdstuk 5);
- (3) mens en milieubewust bouwen aan vastgoed (hoofdstuk 6).

Context

Aanleiding

Jaarlijks wordt, zoals vastgelegd in de Kaderbrief Vastgoed 2017, bij de Voorjaarsnota het Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed (MPUV) aan de gemeenteraad aangeboden.

Algemene context

De totale vastgoedportefeuille in beheer bij de Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) is onderverdeeld in vier programma's: Utrechts Vastgoed, Sport & Samenleving, Bereikbaarheid en Onderwijs. Het vastgoed in deze vier programma's wordt begroot en verantwoord in de administratie van de VGU. De verantwoording in dit MPUV over het gevoerde vastgoedbeleid betreft het gehele programma Vastgoed en het vastgoeddeel in de programma's Sport & Samenleving en Bereikbaarheid. De verantwoording over het programma Onderwijs wordt afgelegd in de Voortgangsrapportage Onderwijshuisvesting (deze rapportage wordt u in het najaar van 2023 aangeboden).

De VGU verleent ook diensten voor de programma's Stedelijke Ontwikkeling, Maatschappelijke Ontwikkeling en Volksgezondheid; het vastgoed hiervan wordt niet begroot en verantwoord in administratie van VGU, omdat de lasten hiervan worden verantwoord in desbetreffende programma's.

In het MPUV wordt enerzijds verantwoording afgelegd over het gevoerde vastgoedbeleid in het afgelopen boekjaar 2022. Anderzijds wordt in het MPUV ook vooruit gekeken naar de trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de positie van de vastgoedportefeuille nu en in de toekomst. Daarnaast rapporteert het MPUV 2023 integraal op systeemniveau over de gehele gemeentelijke vastgoedportefeuille, in lijn met de visie op het gemeentelijke vastgoedbeleid, dat in de Kaderbrief Vastgoed 2017 is geformuleerd. Daarmee wordt het beheer van de vastgoedportefeuille (panden en percelen) transparant en systematisch in beeld gebracht.

In de Nota Kapitaal Goederen Maatschappelijk Vastgoed 2019-2023 (NKG) is bepaald dat jaarlijks een tussenrapportage over de projecten en de herijkingsmomenten via het MPUV bij de Voorjaarsnota wordt gedaan (raadsbesluit d.d. 3 oktober 2019). De voortgangsmelding van de lopende projecten en de bijsturing op de Nota Kapitaalgoederen is opgenomen in de bijlage van het MPUV 2023. Voor de investeringsprojecten die starten in het kalenderjaar 2023 wordt een toelichting gegeven en is autorisatie gevraagd bij de Programmabegroting 2023. Eventuele bijstelling van kredieten wordt gedaan via de eerste en tweede bestuursrapportage, in lijn met de begrotingscyclus van de gemeente.

Juridische context

Omdat het MPUV meeloopt met kader stellende beleidsdocumenten, waarover de raad beslissingsbevoegd is, wordt het MPUV zelf ook aan de raad ter vaststelling voorgelegd.

Beslistermijn

De beslistermijn van het MPUV 2023 valt samen met de beslistermijn van de Voorjaarsnota 2023.

Beoogd effect

Systematisch inzicht geven in de gemeentelijke vastgoedportefeuille, de ontwikkeling daarvan en een vooruitblik op de trends en ontwikkelingen die gevolgen hebben voor het maatschappelijk vastgoed en rapporteren over de voortgang van de investeringsprojecten.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

- 29 juni 2018 raadsbesluit [Kaderbrief Vastgoed 2017](#)

- 6 oktober 2019 raadsbesluit [Nota Kapitaal Goederen Maatschappelijk Vastgoed 2019-2023 \(NKG\)](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1.	Het Meerjarenperspectief Utrechts Vastgoed 2023 (MPUV) vast te stellen, waarin: - Verantwoording wordt afgelegd over het gevoerde vastgoedbeleid in het afgelopen boekjaar; - Vooruitgekeken wordt naar de trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de positie van de vastgoedportefeuille nu en in de toekomst, en; - In de Voortgangsrapportage Nota Kapitaal Goederen de stand van zaken - inclusief wijzigingen daarin - van de vervangings- en uitbreidingsinvesteringen in het maatschappelijk vastgoed wordt gegeven.
Argumenten	
1.1	<u>Het MPUV 2023 verschaft inzicht in de positie van de vastgoedportefeuille, het te verwachten resultaat en de daarmee samenhangende (financiële) risico's.</u> Hiermee wordt gerapporteerd over het gevoerde vastgoedbeleid in de vastgoedportefeuille in overeenstemming met de Kaderbrief Vastgoed 2017. Conform de afspraken uit de Kaderbrief Vastgoed 2017 wordt jaarlijks het MPUV ter vaststelling aangeboden aan het college.
1.2	<u>Door middel van de voortgangsmelding en bijsturing op de Nota Kapitaalgoederen jaarlijks in het MPUV wordt duidelijkheid gegeven over de aanstaande investeringsplannen.</u> De jaarlijkse voortgangsrapportage van de Nota Kapitaal Goederen is onderdeel van het MPUV 2023 (Bijlage 1). In de rapportering wordt enerzijds teruggeblikt op de voortgang van de lopende investeringsprojecten (vervanging en uitbreiding) uit de Nota Kapitaal Goederen en een update gegeven voor de prognose van de vervangings- en uitbreidingsinvesteringsprojecten over de periode 2022 tot en met 2024.
1.3	<u>Het beheer van de vastgoedportefeuille wordt transparant en systematisch in beeld gebracht.</u> Door een integraal en systematisch beeld van de ontwikkeling en het toekomstperspectief van de gehele vastgoedportefeuille te geven wordt de controletaak van de raad ondersteund.
Risico's	
1.1	<u>Het budget voor investeringen en onderhoud staat onder druk.</u> Vastgoed wordt geconfronteerd met sterk stijgende prijzen voor zowel investeringsprojecten als onderhoud. Daarnaast wordt het inzicht in de zorgplicht voor het vastgoed steeds concreter. De wettelijke eisen die hieraan worden gesteld worden steeds strenger. Gevolg van deze ontwikkelingen is dat het budget steeds meer onder druk komt te staan. In de VJN zijn deze problemen voor de komende twee jaar opgevangen door de inzet van (extra) indexering, het spreiden van werkzaamheden in de tijd en het inzetten van buffers. Op lange termijn schiet het budget

	mogelijk tekort als gevolg van deze ontwikkelingen. Wij adresseren deze binnen de P&C cyclus van de gemeente.

Financiën

De financiële consequenties zijn verwerkt in de Voorjaarsnota 2023.

Vervolg

Programmabegroting 2024: de autorisaties voor investeringsprojecten in het maatschappelijk vastgoed die starten in het kalenderjaar 2024 worden aangevraagd via de eerste en tweede berap. Na goedkeuring hiervan worden deze opgenomen in de Programmabegroting 2024.

Participatie

Er heeft over dit voorstel geen participatie plaats gevonden.

Communicatie

Geen specifieke communicatie voorzien.

Niet-Referendabel

Op dit raadsbesluit is de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht niet van toepassing omdat het een raadsbesluit betreft dat betrekking heeft op en samenhangt met de stukken betreffende de vaststelling van de gemeentelijke begroting en rekening (artikel 3 lid 2 onder d Verordening tot raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlage(n)

Bijlagen besluitvorming:

- Meerjarenperspectief Utrechts Vastgoed (MPUV) 2023
- GEHEIM Bijlagen 2, 3, 4 en 5 MPUV 2023: 'Eigenaarslasten en aansluiting op Jaarstukken 2022', 'Overzicht Investeringsprojecten 2024 – 2027', 'Overzicht investeringen MPUV 2023' en 'Accommodatielijst VGU t.b.v. MPUV 2023'.

Bijlagen informatief:

-