

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	L. van Blokland	Datum	24 september 2024
Doorkiesnummer	030-286 0174	Kenmerk	12745001
E-mail	l.van.blokland@utrecht.nl	Onderwerp	Raadsbrief Uitvoering M315 'Hand in eigen boezem'
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Vastgoed

Geachte leden van de raad,

Bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2024 hebt u de door ons ontraden [motie 315](#) 'Hand in eigen boezem' aangenomen. Met deze motie vraagt u om een taakstelling uit te werken voor de verkoop van vastgoed, en daarbij specifieke aandacht te richten op de verkoop van de Ravellaan en vervolgens op ander vastgoed, om zo vrijgekomen middelen te kunnen inzetten ter dekking voor het terugdraaien van de bezuinigen op de Bijzondere Bijstand in 2025 tot en met 2028 en het beschikbaar stellen voor de gezonde schoollunch in 2027 en 2028. Hierbij is opgedragen om met een nadere uitwerking te komen bij de programmabegroting 2025. In deze brief informeren we uw raad over hoe we uitvoering willen geven aan deze motie.

Nadere uitwerking motie

Zoals u inmiddels heeft kunnen lezen bevat de programmabegroting 2025 geen nadere uitwerking van motie 315. Het was niet haalbaar om in de periode tussen het indienen van de motie op 11 juli 2024 en de openbaarmaking van de programmabegroting een nadere uitwerking gereed te krijgen, omdat dit een gedegen aanpak vraagt. Daarnaast is het inboeken van vrijgekomen middelen in 2025 uit de verkoop niet realistisch. Het verkopen van vastgoed binnen enkele maanden is niet mogelijk of wenselijk en vraagt een gedegen afweging van uiteenlopende aspecten van financieel-technische, juridische en ruimtelijk aard. Daarbij kunt u denken aan lopende huurovereenkomsten, benodigde investeringen, het in het gebouw te realiseren programma, het verkennen van toekomstige gebiedsontwikkelingen en de toenemende behoefte aan maatschappelijke voorzieningen et cetera. Wij verwachten dat de eerste resultaten mogelijk wel in 2026 in te boeken zijn. Vanwege uw vraag om de bezuiniging op de Bijzondere Bijstand terug te draaien en hiervoor al in 2025 dekking te vinden, hebben we in de programmabegroting 2025 deze bezuiniging in 2025 incidenteel met € 0,8 miljoen verlaagd.

Vastgoed voor maatschappelijke meerwaarde

U draagt het college op tot verkoop van vastgoed dat weinig bijdraagt aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen. In het Coalitieakkoord hebben we aangegeven in principe geen vastgoed meer te verkopen, tenzij het bijdraagt aan het creëren van maatschappelijk vastgoed in dezelfde wijk. In tijden van bezuiniging begrijpen wij uw behoefte om breder te kijken naar de maatschappelijke waarde van ons vastgoed en de potentie die eventuele verkoop biedt.

De potentie van verkoop plaatsen we wel nadrukkelijk ten opzichte van onze groeiende stad. Meer inwoners betekent een toenemende behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. In het kader van Groeien in Balans is de verwachting dat vastgoed in eigendom hebben, noodzakelijk zal zijn om voldoende invulling te kunnen blijven geven aan de beleidsdoelen. Tegelijkertijd blijven we onze vastgoedportefeuille kritisch beoordelen en kijken we realistisch naar de inzetbaarheid. Wij zien het als onze opdracht om geen onnodig vastgoed in eigendom te hebben. Bij het maken van keuzes voor eventuele verkoop wegen wij het langetermijnperspectief mee om te voorkomen dat op een later tijdstip verkocht vastgoed tegen een hogere prijs weer aangekocht of aangehuurd moet worden. Een andere lange-termijnoverweging die we meenemen zijn de structurele dervingen uit de inkomsten van eigen vastgoed. We streven ernaar om enkel niet of weinig renderend vastgoed te verkopen, echter gezien de omvang van de gevraagde verkoopopgave, lijkt het onvermijdelijk dat we ook genooddaakt zijn om renderend vastgoed af te stoten om te komen tot de gevraagde taakstelling. Dit betekent dat op lange termijn het financiële tekort juist groter wordt. Verkoop van renderend vastgoed levert namelijk een incidentele opbrengst op, maar leidt op lange termijn tot een lager financieel resultaat. Uw voorstel dit op te vangen met de verhoging van de laadpalenconsessie is onmogelijk tot 2031, omdat tot dat moment prijzen zijn vastgelegd in langjarige contracten met de exploitanten van de laadpalen.

Gebiedsontwikkeling Ravellaan

In de motie vraagt u specifiek om de verkoop van het pand aan de Ravellaan 96 te onderzoeken. Inmiddels is het [raadsvoorstel](#) 'Uitwerking visie Welgelegen' aan uw raad aangeboden, waarin de uitgangspunten voor het gebied, waarin dit pand gelegen is, zijn opgenomen. Deze uitgangspunten, en het te realiseren programma voor Ravellaan 96 in het bijzonder, zullen van invloed zijn op de waarde van het pand in de toekomst en daarom hebben we niet voor de Voorjaarsnota 2025 zicht op een realistische verkoopwaarde.

Uitwerking bij Voorjaarsnota 2025

In de programmabegroting 2025 hebben we aangegeven dat wij de huidige vastgoedportefeuille kritisch bekijken. Wij kijken nu naar vastgoedobjecten die op korte termijn verkocht kunnen worden. Daarnaast onderzoeken we in 2024 en 2025 welke andere vastgoedobjecten (nu en) in de toekomst niet (meer) bijdragen aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen en daarom verkocht kunnen worden. In dit onderzoek kijken we ook naar het commerciële verhuren van ons vastgoed, die (onder verdienvermogen van vastgoed benutten) is genoemd in de Voorjaarsnota 2024 en is opgenomen in de Programmabegroting 2025 als kansrijk thema voor de hervormingsbezuinigingen die verder uitgezocht zal worden. Verhuur kan namelijk meer structurele middelen opleveren, die bij verkoop wegvallen. De eventuele invulling van deze hervormingsbezuiniging komt boven de door u opgedragen uitvoering van de motie. Door uitvoering te geven aan de motie, worden de mogelijkheden om de voorgestelde hervormingsbezuiniging te realiseren hoogstwaarschijnlijk beperkt. Het bedrag van € 5,2 miljoen dat in de motie wordt gevraagd wordt als eerste bestemd voor de dekking van deze motie. Indien een hogere opbrengst dan € 5,2 miljoen haalbaar is, is deze hogere opbrengst pas inzetbaar als hervormingsbezuiniging.

Vooruitlopend is er geen zekerheid dat verkoop van vastgoed voldoende opbrengt om het gehele bedrag van € 5,2 miljoen te dekken. Dit kan betekenen dat gezocht moet gaan worden naar andere

dekkingsbronnen. De uitwerking van de hervormingsbezuinigingen en de uitwerking van deze motie zullen aan u voorgelegd worden bij de Voorjaarsnota 2025. Voor de uitwerking van de motie geven we hieronder de aanpak stapsgewijs weer:

Aanpak in vervolgstappen

De verkoop van vastgoed zoals bedoeld in de motie onderzoeken we in 2024 en 2025 in drie categorieën;

1. Panden te verkopen op korte termijn; hiervoor doen we een eerste scan op onze vastgoedportefeuille en maken een beoordeling van objecten die niet of nauwelijks (meer) bijdragen aan de beleidsdoelen van gemeente, hier in de toekomst ook niet aan bijdragen en relatief weinig huuropbrengsten genereren. Dit betreft objecten die naar verwachting in 2025 in de verkoop gezet kunnen worden, omdat er geen reden is om extra randvoorwaarden mee te nemen in de verkoop. We verwachten u bij de Voorjaarsnota te kunnen informeren over de eerste verkopen in dit kader.
2. Panden te verkopen op de middellange termijn: voor de overige panden in onze portefeuille die mogelijk verkocht kunnen worden moeten eerst de financieel-technische, juridische en ruimtelijke aspecten in beeld gebracht worden. Daarna kan een gedegen afweging gemaakt worden. Bij deze afweging wordt zowel de mogelijke opbrengstwaarde bij een commerciële verkoop als bij verkoop met maatschappelijke randvoorwaarden in beeld gebracht. Wij achten het realistisch om een aantal panden in 2026 en 2027 in de verkoop te zetten.
3. Panden te verkopen op de lange termijn: we verwachten dat we in stap 2 objecten tegenkomen die onderdeel zijn van een (toekomstige) gebiedsontwikkeling en hiervan afhankelijk zijn. Een voorstel over eventuele verkoop zal pas volgen bij helderheid over de gebiedsontwikkeling. Hierover informeren we u bij de resultaten van stap 2.

Met de hierboven geschetste aanpak verwachten wij op korte termijn al een eerste voorstel voor de verkoop van vastgoed te kunnen doen. Daarna zullen we uw raad bij de Voorjaarsnota 2025 meer inzicht kunnen geven in de verwachte verkoopmogelijkheden en de consequenties daarvan, zodat u dit kan meenemen in een afweging van alle mogelijke bezuinigingen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,