Vastgoedorganisatie Utrecht



Meerjarenperspectief Utrechts Vastgoed 2022

Gemeente Utrecht

Makelpunt-Utrecht.nl

Colofon

Uitgave

Integraal Portefeuillemanagement
Vastgoedorganisatie Utrecht
Gemeente Utrecht
030 - 286 00 00
info@utrecht.nl

In opdracht van

Afdeling Vastgoedorganisatie Utrecht
Gemeente Utrecht

Internet

www.utrecht.nl

Inhoud

Samenvatting MPUV 2022		**7**
1	**Inleiding**	**9**
1.1	Vastgoedportefeuille Vastgoedorganisatie Utrecht	9
1.2	MPUV - Voortgangsrapportage Nota Kapitaal Goederen	9
1.3	Verantwoording: MPUV/Jaarstukken	10
1.4	Bestuurlijk: leeswijzer moties en toezeggingen	11
1.5	Leeswijzer	11
2	**Trends en ontwikkelingen**	**12**
2.1	Organisatieontwikkeling Vastgoedorganisatie Utrecht	12
2.2	COVID-19 crisis	13
2.3	Noodopvang oorlogsvluchtelingen Oekraïne	14
2.4	Energiemarkt in beweging	15
2.5	De ontwikkeling van de inflatiecijfers	15
2.6	Ontwikkelingen in de vastgoedsector in Utrecht	16
2.7	Kostenstijging maatschappelijk vastgoed.	16
2.8	Ontwikkelingen in de bouwsector	17
2.9	Ontwikkelingen in wet- en regelgeving, jurisprudentie	19
3	**Algemene ontwikkelingen binnen de gemeentelijke vastgoedkaders**	**21**
3.1	Financieel overzicht Gemeentelijk Vastgoed	21
3.1.1	Financieel overzicht eigenaarslasten	22
3.1.2	WOZ-waarden	23
3.1.3	Uitgifte Panden	25
3.2	Robuustheid financiën	25
3.2.1	Weerstandsvermogen	25
3.2.2	Debiteuren	25
3.3	Onderhoud	26

3.3.1	Transitie Vastgoedorganisatie Utrecht	26
3.3.2	Kader: Utrechtse Onderhoud Methodiek	26
3.3.3	Jaarplan 2022	27
3.3.1	Onderhoudsprogramma's 2022 – 2031	28
3.4	Verhuurbeleid	29
4	**Voldoende en optimaal gespreid gemeentelijk vastgoed**	**30**
4.1	Omvang, samenstelling en spreiding	30
4.2	Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 & aanbod en spreiding	31
4.3	Leegstand & Tijdelijk beheer	32
4.3.1	Visie op Tijdelijk beheer	33
4.3.2	Evaluatie Leegstandsbeheer	34
4.4	Meerjarenperspectief Utrechts Vastgoed	34
4.4.1	Multifunctionele accommodaties	34
4.4.2	Cultuur	35
4.4.3	Erfgoed	36
4.4.4	Gemeentelijke huisvesting	39
4.4.5	Welzijn	40
4.4.6	Zorg	41
4.4.7	Overig beleid	43
4.5	Meerjarenperspectief Programma Bereikbaarheid	43
4.6	Meerjarenperspectief Programma Sport	45
4.7	Dienstverlening Programma Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen&Erfgoed	46
4.8	Programma Openbare Ruimte/ Stadsbedrijven	47
5	**Tevredenheid van huurders en eindgebruikers**	**49**
5.1	(Externe) Huurders Vastgoedorganisatie Utrecht	49
5.1.1	Visie	49
5.1.2	Klantstrategie	50
5.1.3	Acties	51
5.2	Vastgoedexploitatie	52
5.2.1	De visie van Vastgoedexploitatie	53
5.2.2	De acties van vastgoedexploitatie op de kortere termijn	54

5.2.3	Resultaten klanttevredenheidsonderzoek	55
5.2.4	Bezetting accommodaties	55
6	**Mens & milieubewust bouwen aan gemeentelijk vastgoed**	**57**
6.1	Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en mens en milieubewust bouwen	57
6.2	Opgave Energie Transitie	57
6.2.1	CO_2 uitstoot, energieverbruik & energieopwekking	58
6.2.2	Voortgang versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed	60
6.2.3	Sport EGEN	62
6.2.4	Duurzaamheidsdashboard	62
6.2.5	Kantoren energielabelplicht 2023	62
6.2.6	Zon op Gemeentedak 2021	63
6.2.7	Netcongestie afgekondigd tot 2026 provincie Utrecht	63
6.3	Opgave veerkracht en gelijke kansen	64
6.3.1	Utrecht Standaard Toegankelijk (UST)	64
6.3.2	Versneld Toegankelijk maken van gemeentelijke vastgoed	65
6.3.3	Inventarisatie COVID-19 ventilatiemaatregelen	65
6.4	Opgave vergroenen & verdichten in balans	66
6.4.1	Utrecht Circulair 2020	66
6.4.2	Visie op het sturen op circulariteit	66
6.4.3	Diervriendelijk Bouwen	67
7	**Voortgangsrapportage Nota Kapitaal Goederen 2020-2023**	**68**
7.1	Algemeen	68
7.1.1	Projectbeheersing	68
7.1.2	Indexering	69
7.1.3	Investeringsoverzicht	69
7.2	Programma Utrechts Vastgoed	70
7.2.1	Overzicht investeringen	70
7.2.2	Cultuur	71
7.2.3	Erfgoed	74
7.2.4	Gemeentelijke Huisvesting	75

7.2.5	MFA's	77
7.2.6	Welzijn	80
7.2.7	Zorg	82
7.2.8	Overig Beleid	82
7.3	Programma Bereikbaarheid	84
7.3.1	Overzicht investeringen	84
7.4	Programma Samenleven en Sport	87
7.4.1	Overzicht investeringen	87
7.4.2	Buitensportaccommodaties	87
7.4.3	Binnensportaccommodaties	88
7.4.4	Volkstuin gebouwen	89
7.4.5	Zwembaden	89

Bijlage 1. Aansluiting tussen eigenaarslasten en jaarstukken 2021 90

Bijlage 2. Overzicht investeringsprojecten 2023-2026 92

Samenvatting MPUV 2022

Voor u ligt het document 'Meerjarenperspectief Utrechts Vastgoed 2022 (MPUV)'. Hierin staat wat er afgelopen jaar bereikt is op het gebied van het gevoerde vastgoedbeleid. Ook leest u meer over trends en ontwikkelingen die grote impact hebben op het werk en welke stappen er komende tijd worden gezet. Deze samenvatting is een weergave op hoofdlijnen.

Organisatieontwikkeling
Begin vorig jaar is de voormalige Utrechtse Vastgoedorganisatie en Vastgoedbeheer samengevoegd tot de nieuwe Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU). Afgelopen jaar is er gewerkt om de processen verder te professionaliseren en efficiënter in te richten. Hierbij zijn ook veel (oude) dossiers aangepakt. Het terugbrengen van het onderdeel vastgoedbeheer naar VGU heeft hierbij zijn vruchten afgeworpen. Op basis van nieuwe inzichten, inspecties en verbeteringen in administratie, zijn zaken beter op orde, maar moet er ook nog veel zaken aangepakt worden. We zijn er nog niet, maar wel goed op weg.
Dit alles in opmaat naar nieuwe organisatie die officieel 1 die februari 2022 van start ging. Het afgelopen jaar werkte VGU op allerlei terreinen aan de huisvestingsopgave van de stad. Daarbij zijn mooie resultaten behaald. Toch blijkt het lastig om vastgoedprojecten op te leveren binnen de geplande tijd en budgetten.

Trends en ontwikkelingen
Zo heeft een aantal ontwikkelingen grote invloed op het uitwerken van het MPUV. Enerzijds heeft VGU te maken met een forse groei van de stad, toenemende eisen aan vastgoed en het stapelen van ambities. Anderzijds spelen er andere factoren mee, zoals de schaarste van personeel, materialen en stijgende bouwkosten en energieprijzen. Ook zorgde COVID-19 ervoor dat de vraag naar ruimte ineens veranderde en duurt het in coronatijd langer om inwoners, huurders, organisaties uit het beleidsveld goed te betrekken bij (online) participatietrajecten. Bovendien zijn er ontwikkelingen binnen de wet- en regelgeving die van invloed zijn op het vastgoedbeleid, zoals uitstel van de invoering van de omgevingswet en de uitspraak Hoge Raad in het Didam-arrest. Al deze genoemde ontwikkelingen zorgen dat de bouwopgave onder forse druk staat. Daarnaast concludeert het rekenkameronderzoek terecht dat de versnellingsopgave van het verduurzamen van ons vastgoed moeilijk van de grond komt en deze opgave significante vertraging op heeft gelopen.

Klanttevredenheid centraal
In deze uitdagende tijd is het uiterst belangrijk de tevredenheid van de klanten centraal te blijven stellen. Daarbij legt VGU de focus op het steeds verder verbeteren van kwaliteit en het leggen van verbindingen. Dit gebeurt zowel op strategisch niveau (klant- en pandvisie) en tactisch en operationeel niveau (gezamenlijke jaarplannen). Door dit proces constant te monitoren, zorgen we ervoor dat de relatie met de klant verbetert. Afgelopen jaar was er een klanttevredenheidsonderzoek onder huurders. De uitkomsten gaven nuttige handvatten om verbeteringen door te voeren in de samenwerking, communicatie en dienstverlening. Door een landelijke benchmark konden we resultaten vergelijken met andere gemeenten. Op basis daarvan zijn verbeterpunten geformuleerd en opgepakt. Daarnaast stuurde afdeling Vastgoedexploitatie – verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud en exploitatie van het

vastgoed - afgelopen jaar sterk op bijvoorbeeld het vergroten van klantvriendelijkheid, -kennis en -binding.

Werk aan de winkel
Al met al zijn er het afgelopen jaar de nodige resultaten geboekt. Toch is het niet altijd voldoende gelukt om genoeg tempo te maken bij het realiseren van onze vastgoedambities. Dit betekent dat er werk aan de winkel is. De komende periode brengt VGU goed in beeld wat er nodig is om waar mogelijk resultaten te versnellen. Dit zal in een routekaart in het volgende MPUV inzichtelijk worden gemaakt. Overigens zal dit aansluiten bij de herijkte 'Nota Kapitaal Goederen' die volgend jaar aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. VGU gaat ervan uit dat dit een constructieve raming zal zijn voor de investeringen in het maatschappelijk vastgoed, en daarbij behorende natuurlijke momenten voor de verduurzamingsmaatregelen, voor de komende vier jaar.

Special
In het voorjaar van 2021 is de pandvisie van Magazijn De Zon vastgesteld met daarin het besluit om het pand in eigendom te houden voor het creëren van maatschappelijke waarde via het vastgoed. In de tweede helft van 2021 heeft er een participatietraject plaatsgevonden waarvan de raad het eindverslag heeft ontvangen. Naast het participatietraject is er in de tweede helft van 2021 onderzoek gedaan naar de (on)mogelijkheden van het gebouw. Deze onderzoeken hebben geresulteerd in een eerste investeringskostenraming. In 2022 wordt dit verder uitgewerkt naar een ontwerp. Parallel aan het ontwerptraject zullen huurders worden aangetrokken. Het voorbereidingskrediet voor deze ontwerpfase is meegenomen in dit MPUV 2022. Een nadere toelichting van het project staat omschreven in paragraaf 7.2.8

Oekraïne
Tot slot zorgt de escalatie van het Russisch-Oekraïne conflict ervoor dat er acute noodopvang nodig is voor oorlogsvluchtelingen uit Oekraïne. De gemeente werkt integraal aan de coördinatie en opvang van de Oekraïense vluchtelingen. Ook zijn er mensen uit de Vastgoedorganisatie vrijgemaakt om bij te dragen aan het beschikbaar stellen van woon- en noodopvangruimte en het opvangen van de instroom aan verwacht 600 leerlingen voor PO en VO, waardoor ze hun reguliere werkzaamheden laten vallen. Ook wordt er gezocht naar langer beschikbare woonruimte in het leegstandbestand, waar specifiek wordt gekeken naar locaties waar niemand vanuit tijdelijk beheer ontzet hoeft te worden. Er wordt intensief samengewerkt om dit acute traject in goede banen te leiden. De impact van het realiseren van opvang voor vluchtelingen uit Oekraïne op de Vastgoedorganisatie is groot. De werkdruk is hoog, mede door een aantal lastig te vervullen vacatures en de uitvoering van een verbeteragenda. Dit betekent dat over het hele spectrum van werkzaamheden er werk stil is gevallen of met vertraging wordt opgepakt. Welke consequenties dit heeft voor lopende projecten en de impact financieel en organisatorisch hiervan op de Vastgoedorganisatie brengen wij nader in beeld en informeren wij u per separate raadsbrief.

1 Inleiding

In het Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed (MPUV) leggen wij verantwoording af over het gevoerde vastgoedbeleid in het afgelopen boekjaar. Dit betreft zowel het gehele programma Vastgoed, als het vastgoeddeel in de programma's Bereikbaarheid en Sport. Het MPUV kijkt ook vooruit naar de positie van de vastgoedportefeuille in de toekomst. Het MPUV brengt het beheer van de vastgoedportefeuille (panden en percelen) transparant en systematisch in beeld. Wij geven inzicht in de keuzes van investeringen in vastgoed op middellange en lange termijn.

1.1 Vastgoedportefeuille Vastgoedorganisatie Utrecht

De totale vastgoedportefeuille in beheer bij de Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) is onderverdeeld in vier programma's: Vastgoed, Sport, Bereikbaarheid en Onderwijs. Het vastgoed in deze vier programma's wordt begroot en verantwoord in de administratie van de VGU. Daarnaast verleent Vastgoed diensten voor de programma's Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen en Erfgoed, Maatschappelijke Ontwikkeling en Volksgezondheid. De verantwoording in dit MPUV over het gevoerde vastgoedbeleid betreft het gehele programma Utrechts Vastgoed en het vastgoeddeel in de programma's Sport en Bereikbaarheid. De verantwoording over het vastgoed in programma Onderwijs vindt plaats in Meerjaren Perspectief Onderwijs Huisvesting (MPOHV) en Voortgangsrapportage Onderwijs Huisvesting. Over het vastgoed dat in bezit is bij de uitvoeringsorganisatie Stadsbedrijven (panden voor het doel eigen huisvesting van Stadsbedrijven) wordt in het MPUV gerapporteerd in hoofdstuk 5. Deze panden in eigendom bij Stadsbedrijven moeten nog een nulmeting krijgen waarna zijn kunnen worden overgedragen aan VGU.

1.2 MPUV - Voortgangsrapportage Nota Kapitaal Goederen

Het MPUV bestaat uit 2 delen, 1.) het meerjarenperspectief van de vastgoedportefeuille inclusief verantwoording van het gevoerde vastgoedbeleid afgelopen kalenderjaar, 2.) de voortgangsrapportage van de Nota Kapitaal Goederen, de investeringsplanning.
De voortgangsmelding en bijstelling op de Nota Kapitaal Goederen Maatschappelijke Vastgoed (NKG) is terugkerend onderdeel van het MPUV als vast hoofdstuk in de looptijd van het NKG 2020 – 2023. U treft dit deel van het MPUV aan in hoofdstuk 7.

De *Nota Kapitaal Goederen 2020 – 2023 Maatschappelijke Vastgoed (NKG*) geeft inzicht in de geplande vervangings- en uitbreidingsinvesteringen van het vastgoed in de programma's Utrechts Vastgoed, Sport en Bereikbaarheid. In deze Nota zijn vanuit het programma Bereikbaarheid alleen de parkeergarages en

het fiets parkeren in beeld gebracht, de overige investeringen zijn terug te vinden in het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR). [1]

In het hoofdstuk 7 Voortgang Nota Kapitaal Goederen wordt de voortgang en bijstelling van de concrete investeringsprojecten, maar ook nieuwe en vervallen en gerealiseerde projecten gerapporteerd.
De gepresenteerde actualisatie ten opzichte van het moment van vaststelling van de Nota Kapitaal goederen (d.d. 3 oktober 2019) betreft voornamelijk de tijdsplanning van en nadere specificering van het kostenoverzicht van de investeringsprojecten.
Voor de bijstellingen van investeringsprojecten wordt nadere toelichting gegeven in hoofdstuk 7 en in de eerste Bestuur rapportage om autorisatie gevraagd.
Voor de investeringsprojecten die starten in het kalenderjaar 2023 wordt toelichting gegeven en autorisatie gevraagd bij de Programmabegroting 2023.

1.3 Verantwoording: MPUV/Jaarstukken

In het eerste deel van het MPUV (hoofdstuk 2 tot en met 6) wordt gerapporteerd over het gevoerde vastgoedbeleid van het afgelopen jaar (verantwoording). De verantwoording in het MPUV betreft het gehele programma Utrechts Vastgoed en het vastgoeddeel in de programma's Samenleven en Sport en Bereikbaarheid en deels in Openbare Ruimte. Deze rapportering is beleidsmatig, integraal en samenhangend over de programma's heen.
In de Jaarstukken wordt daarnaast jaarlijks verantwoording afgelegd per programma afzonderlijk. Deze verantwoording vindt plaats aan de hand van de effect- en prestatiedoelstellingen (en daarbij behorende kpi's) per programma.

De meerwaarde van de rapportering in het MPUV zit met name in het samenhangende overzicht wat gegeven wordt over het totale gemeentelijke vastgoed (m.u.v. onderwijs vastgoed).

[1] De toekomstige plannen van het programma Onderwijs worden gepresenteerd in het Meerjaren Perspectief Onderwijs Huisvesting (MPHOV) en hierop wordt jaarlijks bij de programmabegroting gerapporteerd in de Voortgangsrapportage Onderwijshuisvesting.

1.4 Bestuurlijk: leeswijzer moties en toezeggingen

Moties en toezeggingen die in dit MPUV worden behandeld:

Moment	Nummer	Beschrijving	Verwijzing MPUV
Raad -07-21	Toezegging 21/T475	Bij de eerstvolgende (en daaropvolgende) MPUV wordt een paragraaf toegankelijkheid van vastgoed opgenomen.	Hoofdstuk 6, paragraaf 6.3.2

1.5 Leeswijzer

Deel 1: hoofdstukken 3 tot en met 6

Dit MPUV rapporteert in hoofdzaak langs de lijn van de 3 hoofddoelen voor het vastgoed, t.w.:

- *Voldoende en optimaal gespreid vastgoed;* (hoofdstuk 4)
- *Tevredenheid van huurders en eindgebruikers;* (hoofdstuk 5)
- *Mens en milieubewust bouwen aan vastgoed* (hoofdstuk 6).

In hoofdstuk 2 worden de algemene trends en ontwikkelingen voor de gehele vastgoedportefeuille betrokken. Deze trends beschrijven de context waarin dit MPUV is geschreven. Vervolgens in hoofdstuk 3 bespreken we in de ontwikkelingen binnen de gemeentelijke vastgoedkaders. Dit hoofdstuk gaat over ontwikkelingen in de programma's in relatie tot de gemeentelijke vastgoedkaders zoals financiën, risicobeheer, onderhoud en verhuurbeleid.

In hoofdstukken 4 t/m 6 worden de ontwikkelingen binnen de 3 hoofddoelen beschreven. We kijken terug op de resultaten van afgelopen jaar en prognosticeren per programma hoe we verwachtten hoe het hoofd- en subdoelen zich zullen ontwikkelen.

Deel 2: hoofdstuk 7

In het laatste hoofdstuk (7) wordt teruggeblikt op de voortgang van de lopende investeringsprojecten uit de Nota Kapitaal Goederen en een update gegeven voor de vervangings- en uitbreidingsinvesteringsprojecten over de periode 2022 tot en met 2024. In dit hoofdstuk wordt financieel inzicht gegeven in de investeringen over de periode 2022 tot en met 2024. De totale investeringsbedragen worden gepresenteerd in het verwachte jaar van aanvang van de werkzaamheden. De individuele projecten worden per programma inhoudelijk toegelicht.

2 Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk wordt de context waarin dit MPUV is ontwikkeld beschreven aan de hand belangrijke trends en ontwikkelingen. Deze trends en ontwikkelingen hebben invloed op de uitwerking van een meerjarenperspectief op Utrechts vastgoed.

2.1 Organisatieontwikkeling Vastgoedorganisatie Utrecht

Op 1 februari 2021 zijn de Utrechtse Vastgoedorganisatie en Vastgoedbeheer samengevoegd tot Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU). Hiermee zijn alle taken en verantwoordelijkheden van het gemeentelijk vastgoed samengebracht in één Vastgoedorganisatie. Als 1 organisatie kunnen wij slagvaardiger en beter samenwerken met elkaar, onze collega's binnen de gemeente en met de stad. Onze missie is met elkaar te zorgen voor voldoende, veilig, duurzaam en eigentijds vastgoed voor maatschappelijke activiteiten in een groeiende en verdichtende stad. Een uitdagende opgave waar bij VGU zich dagelijks 150 mensen inzetten.
De officiële samenvoeging van de twee organisatieonderdelen was het startpunt van de verdere ontwikkeling en professionalisering van VGU. De kernwaarden deskundig, betrouwbaar, veerkrachtig, open en toekomstgericht staan hierbij centraal. De formele samenvoeging was een eerste stap.
Op 1 februari 2022 is de organisatie-inrichting van VGU gewijzigd naar 3 nieuwe afdelingen die ingericht zijn op vak inhoud:

De afdeling 'Vastgoedopgave' vertaalt de vraag vanuit de gemeente en de stad naar een vastgoedvraag. In deze afdeling vallen alle portefeuillegerichte werkzaamheden en adviezen
De afdeling Programma's en Projecten draagt zorg voor de professionele uitvoering van de ruim 100 projecten.
De afdeling Vastgoedmanagement zorgt ervoor dat alles op pand-niveau goed geregeld wordt, zoals contacten met de huurders, beheer en contractmanagement.

We zorgen dat we onze vastgoedprocessen beter onder controle krijgen door projecten te professionaliseren en vastgoed beheren tactisch te verstevigen. De afdeling Vastgoedopgave stuurt strategisch (kaders, budget) op de projecten en het vastgoedbeheer. De afdelingen werken onderling samen aan de opgaven.

Deze nieuwe organisatie-inrichting creëert de randvoorwaarden voor uniforme werkwijzen en -processen en zorgt voor versteviging op onze vastgoedprocessen. Zo kunnen wij met elkaar zorgen voor voldoende, veilig, duurzaam en eigentijds vastgoed voor maatschappelijke activiteiten in een groeiende en verdichtende stad.

Rekenkameronderzoek Onbegonnen werk
Rekenkamer Utrecht heeft onderzoek gedaan naar de energietransitie van de gemeente Utrecht. Het derde en laatste deel van het onderzoek gaat over de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed, meer specifiek over de versnellingsopgave van het kernvastgoed.
De Rekenkamer legt de vinger op de zere plek. Hoewel bij iedereen de intenties goed waren en zijn, is het Vastgoedorganisatie Utrecht niet gelukt om voldoende tempo te maken met deze belangrijke opgave.

Het thema duurzaamheid is met onze nieuwe organisatiestructuur beter gepositioneerd in de organisatie. De expertise is dicht bij de uitvoering geplaatst in één afdeling, met als doel kennisdeling en samenwerking te verbeteren. Op basis van de aanvullende aanbevelingen uit de evaluatie wordt onderzocht hoe VGU nog verder verstevigt dient te worden.

2.2 COVID-19 crisis

De COVID-19 crisis heeft in het algemeen gevolgen voor het vastgoedbeleid van gemeente. Huurders van gemeentelijk vastgoed die vanwege de gevolgen van de coronamaatregelen de huur (tijdelijk) niet meer kunnen betalen. Uitstel van huur en huurkorting leiden tot verminderde huurinkomsten voor gemeente. Huurders die het niet meer redden en de huur op moeten zeggen kan leiden tot meer leegstand.

Steun huurders

Bij onze huurders leven veel zorgen over de impact van de COVID-19 crisis op hun activiteit of bedrijf. Veel van de huurders hebben aangegeven te worden geraakt door de crisis. Om die huurders te helpen die vanwege de coronacrisis veel omzet mislopen, hebben wij een pakket aan steunmaatregelen samengesteld.
Met deze huurmaatregelen ondersteunen wij de externe huurders van de gemeente. Hiermee geeft de gemeente als vastgoedeigenaar en verhuurder aan ook bereid te zijn de pijn van de crisis gezamenlijk te willen dragen.
Vanaf 15 juli 2020 is er een steunpakket huurmaatregelen vastgesteld waarin huurders van de gemeente die omzetverlies hebben geleden aanspraak kunnen maken op huurkorting. De eerste periode huurkorting betrof de maanden maart tot en met juni 2020. Het pakket is een aantal malen verlengd, de nieuwste periode loopt tot juni 2022.

In totaal is voor 2021 0,386 miljoen euro aan voorlopige huurkorting aangevraagd (waarvan 0,313 miljoen euro binnen het programma Utrechts Vastgoed.

Bij de instelling van de regeling huurkorting huurders VGU hebben we afgesproken dat wanneer de regeling leidt tot geen recht op huurkorting, maar dit toch vanwege de speciale omstandigheden wel nadere beschouwing behoeft, er ook naar maatwerk wordt gekeken. In vier voorkomende gevallen hebben wij dat maatwerk daadwerkelijk kunnen geven.

Vraag naar ruimte

In het wederom door de coronacrisis getekende jaar 2021komen uit de statistieken van het Makelpunt de volgende ontwikkelingen:

- Na de Lock down begin 2021 eind maart/begin april zien we weer een toename in reserveringen en zoekvragen op de website. Gevolgd door een afname einde november, begin december i.v.m. de nieuwe Lock down.
- Afname activiteitensoort door het jaar heen van feesten, dansruimten, coaching en vergaderruimten. Afname locatiesoort (woon)zorg accommodaties, gemeente panden en horeca.
- Toename activiteitensoort door het jaar heen van kantoorruimte, filmopnames, sportmogelijkheden. Toename locatiesoort praktijkruimten, kinderopvang, muziekstudio's en kookstudio's.
- Vraag naar corona test en vaccinatielocaties blijft onveranderd.
- Daarnaast blijft er veel vraag naar hoge ruimtes voor sport, theater en (pop-up) exposities.
- We zien een toename zoekvragen in Leidsche Rijn en Overvecht. En juist weer een afname in Noord, Noordwest

Voortgang Investeringsprojecten

Mede door de gevolgen van de COVID-19 crisis zijn verschillende reguliere investeringsprojecten vertraagd. Hierover geven wij in hoofdstuk 7. Voortgangsrapportage Nota Kapitaal Goederen nadere toelichting.

2.3 Noodopvang oorlogsvluchtelingen Oekraïne

Als gevolg van escalatie van het Russisch-Oekraïens conflict in 2014 is Rusland in februari 2022 Oekraïne binnengevallen. De invasie, en het daaropvolgende oorlogsgeweld, heeft in de eerste maanden van het conflict al meer dan 2 miljoen mensen ontheemd. Deze vluchtelingen zijn hoofdzakelijk naar het westen gevlucht, en de EU biedt hun steun en onderdak. Nederland, en Utrecht als onderdeel, hebben zich ook gecommitteerd aan de (nood)opvang van deze oorlogsvluchtelingen. In eerste instantie verwachte men een instroom van 800 vluchtelingen, maar het lijkt erop dat dit aantal nog groeit.

De gemeente werkt integraal aan de coördinatie en opvang van de Oekraïense vluchtelingen, mede doorhet beschikbaar stellen van woon- en noodopvangruimte en het opvangen van de instroom aan verwacht 600 leerlingen voor PO en VO. Zo zijn er in de jaarbeurshal 300 noodslaapplekken gerealiseerd en word er gekeken of MFA De Weide Wereld ook deels ingezet kan worden voor noodopvang. Ook wordt er gezocht naar langer beschikbare woonruimte in het leegstandbestand, waar specifiek wordt gekeken naar locaties waar niemand vanuit tijdelijk beheer ontzet hoeft te worden. Tegelijkertijd wordt er gezocht naar adequate extra capaciteit binnen onderwijshuisvesting om ervoor te zorgen dat Oekraïense kinderen zo min mogelijk last ondervinden en door kunnen leren ondanks de omstandigheden. Er wordt intensief samengewerkt tussen de beleidsvelden van de gemeente en externe organisaties om dit acute traject in

goede banen te leiden, en er wordt ook veel gecommuniceerd met Utrecht en haar inwoners en wijken zodat men geïnformeerd is over de voortgang en consequenties op burgerniveau.

2.4 Energiemarkt in beweging

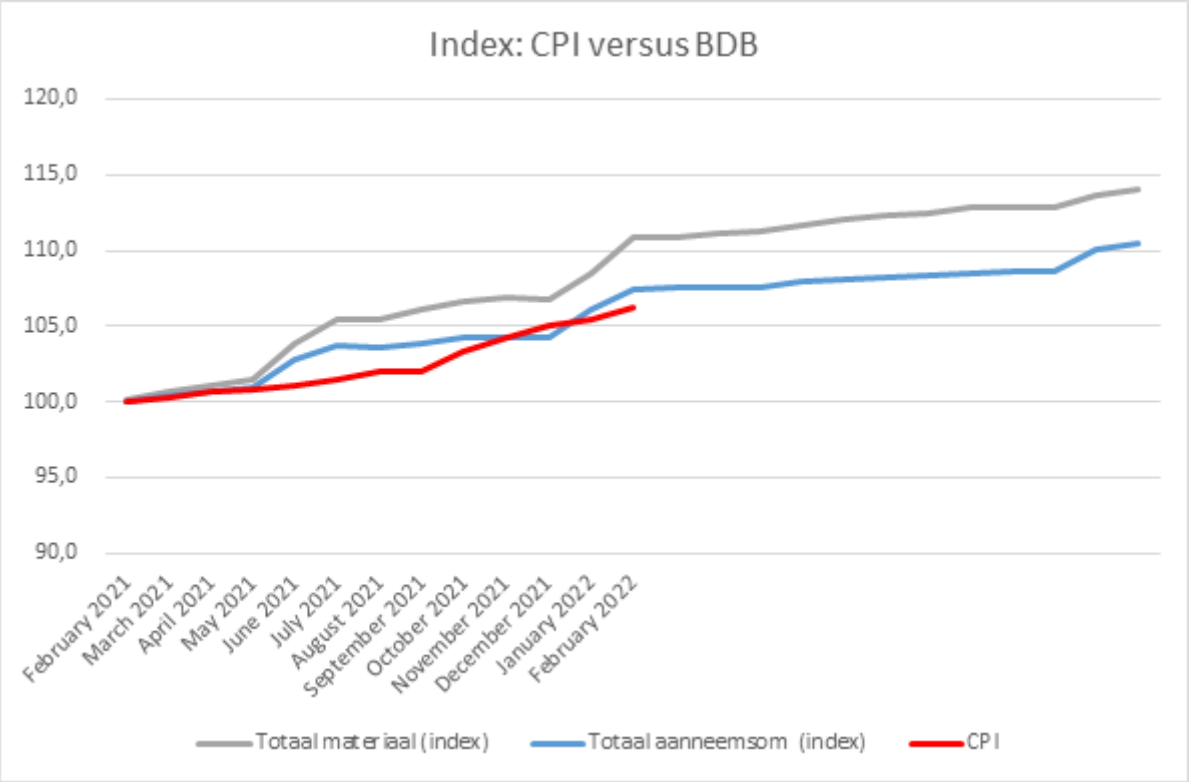
In het najaar van 2021 zijn de energieprijzen significant gestegen, en onder de huidige ontwikkelingen in Oekraïne lijkt het erop dat er nogmaals een significante stijging op gaat treden. Dit heeft niet alleen impact op de portemonnee van onze gebruikers via hun energierekening, maar ook op werkzaamheden van de VGU in de vorm van stijgende bouwkosten, materiaalkosten en exploitatielasten ten behoeve van beheer en onderhoud. Hoever deze stijgingen zullen doorzetten, hoelang de situatie zich zal doorzetten, en wat de impact is op de realiteit van bouw en beheer is nog onduidelijk en onvoorspelbaar. Wel is duidelijk dat deze stijgingen invloed hebben op uitvoering van projecten en onderhoud in de vorm van direct en indirect stijgende kosten. Ook op het gebied van duurzaamheid ambities heeft dit impact, specifiek op de Energietransitie. Echter in de context van de afgekondigde netcongestie (zie 6.2.7) valt het mogelijke financiële voordeel, Russisch gas verruilen voor zonne-energie, helaas grotendeels weg. Er wordt gezocht naar mogelijkheden, en de beweging van de markt wordt in het oog gehouden, maar veel is nog onduidelijk en onzeker.

2.5 De ontwikkeling van de inflatiecijfers

Na een periode van relatief lage inflatie (< 2%/jaar) in de afgelopen jaren, zijn de prijzen in de zomer in de lift gekomen en heeft deze ontwikkeling zich verder voortgezet. Op jaarbasis is het inflatiecijfer in februari van dit jaar gestegen naar 6,2%.
Het CPI-prijsindexcijfer volgt hiermee de trend die eerder al was ingezet in bouwwereld (onderhoud). Aanvankelijk was de stijging van de cijfers voornamelijk te wijten aan de stijging van de energieprijzen na aflopen van de coronaperiode. Het is nu lastig te voorspellen of deze stijging stand zal houden of zal gaan afvlakken, mede door de ontwikkelingen in Oost-Europa.

De stijging van de indexering heeft ook een stijging van de huren ten gevolg. Dit is ook nodig, omdat de exploitatie kosten voor de gemeente toenemen. Vooral de kosten van onderhoud.

Doordat VGU een kostprijs dekkende huur hanteert, voortvloeiend uit de Wet Markt & Overheid en de Kaderbrief Vastgoed (Raad 3 juli 2017), is het ook noodzakelijk de prijsontwikkeling te volgen en de kostprijs bij te stellen.



2.6 Ontwikkelingen in de vastgoedsector in Utrecht

Er is sprake van grote waardestijging van grootstedelijk vastgoed. Daarnaast wordt de druk op grote steden in veel opzichten steeds hoger: het aantal inwoners en de werkgelegenheid groeit sterk, terwijl investeringen in vastgoed en infrastructuur achterblijven. Dit veroorzaakt veel druk op de samenleving en openbare ruimte. Urbanisatie, inclusief alle uitdagingen die dat met zich meebrengt, is een van de grootste opgaven waar gemeenten en vastgoedeigenaren vandaag de dag voor staan. Het is belangrijk zo snel mogelijk een oplossing te vinden voor vraagstukken rondom mobiliteit en infrastructuur, duurzaam gebruik van grondstoffen en betaalbare woonruimte in de grote steden. Met andere woorden: de stad van morgen duurzaam (her)inrichten en zo de balans herstellen. De vastgoedmarkt in Utrecht heeft heel direct met al deze aspecten te maken.

2.7 Kostenstijging maatschappelijk vastgoed.

De afgelopen jaren merken we dat de kosten van het maatschappelijk vastgoed blijven stijgen. Oorzaken zijn de marktontwikkeling, het bouwen in hoge dichtheden, en onze eigen ambities ten aanzien van duurzaamheid en gezondheid. In diverse projecten over de hele stad, maar zeker in hoog stedelijke projecten als Leidsche Rijn Centrum, omgeving Berlijnplein, Beurskwartier en Merwede zien we dat de normbudgetten die we hanteren niet meer passen bij deze hoog stedelijke uitgangspunten en ambities.

- *Marktontwikkeling.*

Er is sprake van grote schaarste aan personeel en materialen op de Nederlandse markt en die is versterkt door wereldwijde schaarste als gevolg van de corona crisis.

- *Bouwen in hoge dichtheden.*

Een andere reden waarom onze normbudgetten in steeds meer projecten niet meer toereikend zijn, is dat ruimte in Utrecht schaars is. In de binnenstedelijke ontwikkelgebieden zoals de Merwedekanaalzone bouwen we in hoge dichtheden. De ruimte is beperkt en dat vraagt om het stapelen en combineren van meerdere functies. Dit multifunctionele ruimtegebruik is duurder omdat het technisch complexer is en om speciale aanpassingen vraagt.

- *Ambities.*

Daarnaast zijn we als stad ambitieus als het gaat om duurzame gebouwen en een gezonde leefomgeving en ook dat leidt tot hogere kosten, die zich maar deels één op één terugbetalen in de vorm van lagere energielasten.

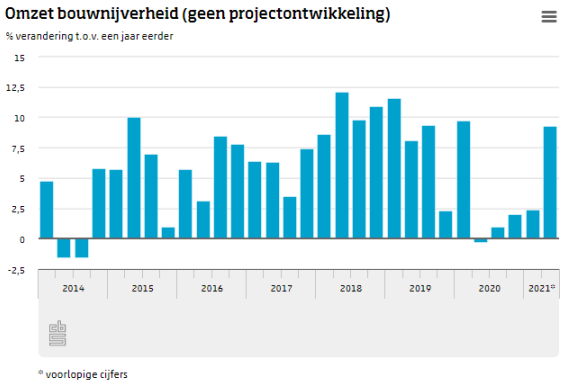
In diverse projecten over de hele stad, maar zeker in hoog stedelijke projecten als Leidsche Rijn Centrum, omgeving Berlijnplein, Beurskwartier, Merwede VO cluster, zien we dat onze normbudgetten zeker niet passen bij deze hoog stedelijke uitgangspunten en ambities.
Analyse van de kostenstijging in een aantal recente projecten voor onderwijs- en sportvoorzieningen in hoog stedelijk gebied laten een stijging zien tussen de 30 en 65% ten opzichte van de ramingen op basis van normbedragen.

2.8 Ontwikkelingen in de bouwsector

2021 is voor de bouwsector een jaar geweest van lichte groei, na een jaar waarin sprake was van een daling van de bouwproductie van -1,1%.

De omzet van de bouw is in het vierde kwartaal van 2021 met 11 procent gestegen. Dat is de hoogste groei in een kwartaal sinds het begin van de coronacrisis.
Voor heel 2021 kwam de omzet in de bouw 8,2 procent hoger uit dan een jaar eerder. In 2021 werd voor 74 duizend nieuw te bouwen woningen een vergunning afgegeven, 10 procent meer dan in 2020.
Bron: CBS

In de burgerlijke en utiliteitsbouw was sprake van een groei van 12,4 procent. Vooral kleine bedrijven tot 10 werkzame personen deden het goed in deze branches.



Figuur 1: Omzet Bouwnijverheid

Het lijkt er dus op dat we corona achter ons hebben gelaten en teruggaan naar het nieuwe normaal. Er wordt weer gebouwd en de vraag naar woningen is groot. De grote bouwvraag leidt nu tot schaarste op de markt (beschikbaarheid van (bouw)materialen en personeel) en prijsstijgingen. De stijgende energieprijzen, vanwege de inval in Oekraïne, komen daar nog eens bovenop.
Deze ontwikkelingen hebben, bij ongewijzigd beleid, een impact op de kosten van een project of contract. En daarnaast is het onzeker of we alle projecten binnen de beoogde planning kunnen realiseren, omdat niet op alle aanbestedingen ook daadwerkelijk door aannemers wordt ingeschreven. Dit laatste kan leiden tot uitstel van projecten, wat de financiële druk door de stijgende prijzen op de korte termijn kan verlagen.
Zie hiervoor ook de uitgebreidere toelichting in de 1e Berap en de raadsbrief van 1 april 2022.

2.9 Ontwikkelingen in wet- en regelgeving, jurisprudentie

Omgevingswet & Besluit Bouwwerken Leefomgeving

De invoering van de Omgevingswet wordt voor de vijfde keer uitgesteld. Waarschijnlijk is de nieuwe datum 1 januari 2023.

De nieuwe omgevingswet bundelt en vereenvoudigt de regels voor ruimtelijke projecten. Waar men voor de komst van de omgevingswet meerdere bronnen en wetten moest raadplegen, informeren en kon toetsten, is dit met de komst van 1 digitaal loket vereenvoudigd. Het moet makkelijker worden om op deze manier, ruimtelijke projecten te starten. De Omgevingswet is een bundeling geworden van wetten voor de leefomgeving, de Omgevingswet bundelt en moderniseert deze wetten voor de leefomgeving. Het gaat onder meer om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De Omgevingswet staat voor een goed evenwicht tussen het benutten en beschermen van de leefomgeving.

De Omgevingswet bundelt de wetten voor de leefomgeving	
Van:	**Naar:**
26 wetten	1 wet
60 Algemene Maatregelen van Bestuur	4 Algemene Maatregelen van Bestuur
75 ministeriële regelingen	1 Omgevingsregeling

Figuur 2: Bundeling wetten, AMvB's en regelingen in Omgevingswet

Het Bouwbesluit wordt als onderdeel van de Omgevingswet ondergebracht bij het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In de Bbl zijn strengere eisen op het gebied van duurzaamheid (BENG-eisen), milieu (MPG-norm) en bruikbaarheid opgenomen. Deze strengere eisen, hebben ook een nieuwe berekeningsmethode gekregen. Deze nieuwe berekeningsmethode is echter eerder van toepassing verklaard dan de omgevingswet zelf (rekenmethodiek). De nieuwe berekeningsmethode laat niet meer een coëfficiënt zien van de gekozen bouwkundige en installatiedelen (ook wel bekend als de EPC-waarde, conform de NEN7210).

De nieuwe berekeningsmethode is gestoeld op de NTA8800 en laat beter het energieverbruik van een object zien conform 3 pijlers:

- BENG 1: De maximale energiebehoefte in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar
- BENG 2: Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar.
- BENG 3: Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

Uitspraak zaak Didam

Vrijdag 26 november jl. heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan over een zaak die speelt in Didam (Gemeente Montferland). Deze uitspraak heeft invloed op de mogelijkheden die de gemeente heeft voor één-op-één uitgifte van grond of vastgoed

Kort samengevat zegt de Hoge Raad: wanneer de gemeentegrond of vastgoed verkoopt, moet zij alle potentiële kopers "gelijke kansen bieden" als er meerdere gegadigden (te verwachten) zijn. Deze

verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel. De verplichting om gelijke kansen te bieden houdt in dat de gemeente alle potentieel geïnteresseerde partijen in de gelegenheid moet stellen om onder gelijke voorwaarden mee te dingen naar het te verkopen vastgoed, door middel van een selectieprocedure.
De Hoge Raad biedt één uitzondering: als op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria mag worden aangenomen dat er maar één serieuze gegadigde is. In dat geval moet de gemeente haar voornemen tot verkoop, inclusief de motivering waarom zij denkt dat er op grond van de hiervoor bedoelde criteria maar één serieuze gegadigde is, tijdig voorafgaand aan de verkoop bekend maken. Binnen de in de publicatie genoemde termijn kunnen derden zich melden.

Gevolg

Hoewel het Didam-arrest van de Hoge Raad de verkoop van een perceel betreft, zal het ook gevolgen hebben voor andere vormen van het beschikbaar stellen van onroerende zaken. Dat impliceert dat bijvoorbeeld ook het aanbieden in erfpacht en/of het verhuren van percelen in overeenstemming moeten zijn met het gelijkheidsbeginsel. Daardoor zullen de mededingings- en transparantienorm naar verwachting ook die privaatrechtelijke handelingen van gemeente raken. Het Didam-arrest lijkt in ieder geval de mogelijkheid van onderhandse uitgifte van percelen in belangrijke mate uit te sluiten.

Binnen de Gemeente Utrecht is de volgende lijn uitgezet:

- Niet-beleidsondersteunende verhuur

In Utrecht houden we vooralsnog het uitgangspunt aan de uitspraak ook toe te passen op commerciële verhuur. Dit is in lijn met de andere G4 gemeenten. Het toepassen van de uitspraak heeft relatief grote impact op de organisatie en de verhuurprocessen. Eerder vonden er namelijk relatief veel één-op-één verhuringen plaats.

- Beleidsondersteunende verhuur

De afgelopen periode is gebruikt om een eerste beeld te krijgen van de impact van het arrest op verhuringen voor beleidsondersteunend vastgoed. De eerste uitkomsten van het onderzoek laten zien dat het complex is. Bij bepaalde categorieën verhuringen wordt bij de selectie van een huurder op hoofdlijnen al voldaan aan de uitspraak van de Hoge Raad. Bij verhuringen waar mocht blijken dat er nog niet aan de uitspraak wordt voldaan, zal worden onderzocht of het naleven van dit arrest knelpunten oplevert.

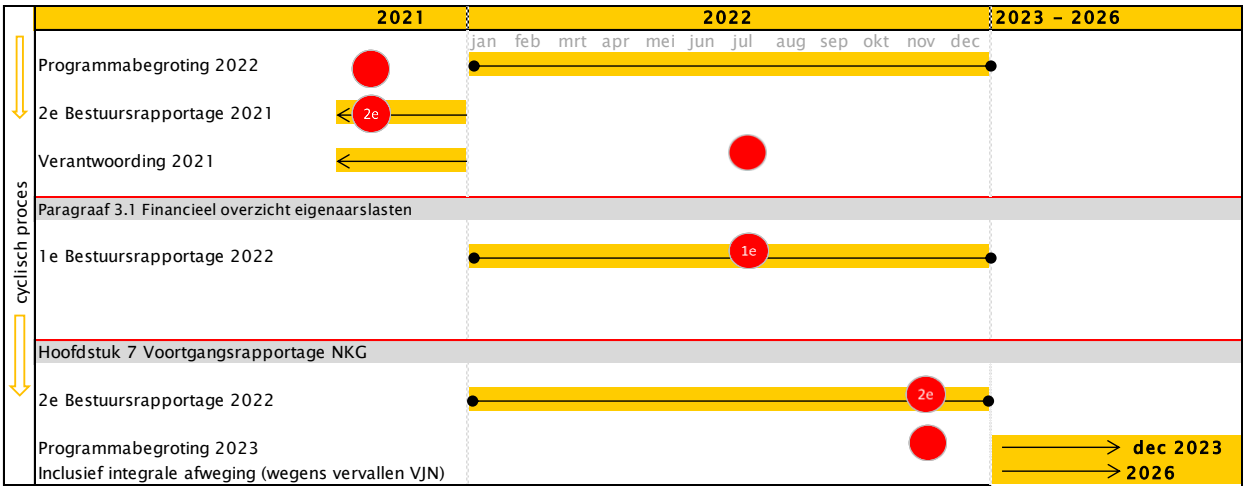
3 Algemene ontwikkelingen binnen de gemeentelijke vastgoedkaders

Dit hoofdstuk gaat over ontwikkelingen in de programma's in relatie tot de gemeentelijke vastgoedkaders zoals financiën, risicobeheer, onderhoud en verhuurbeleid.

3.1 Financieel overzicht Gemeentelijk Vastgoed

De totale vastgoedportefeuille in beheer bij de VGU is onderverdeeld in vier programma's: Utrechts Vastgoed, Samenleven en Sport, Bereikbaarheid en Onderwijs. Het vastgoed in deze vier programma's wordt begroot en verantwoord in de administratie van de VGU. Hierbij wordt de gebruikelijke planning en control-cyclus gevolgd.





Figuur 3: Reguliere P&C-cyclus en overzichten MPUV binnen deze cyclus.

In bovenstaand overzicht is de cyclus van 2022 in volgorde van boven naar beneden inzichtelijk gemaakt. De gele balk geeft aan over welk tijdsbestek het desbetreffende bestuurlijk document handelt, de rode stip geeft het moment van de bestuurlijke besluitvorming aan. De grijze lijnen geven aan waar in de tijdslijn de overzichten in dit MPUV zitten.

3.1.1 Financieel overzicht eigenaarslasten

In figuur 4 zijn de cijfers van de eigenaarslasten van de hierboven benoemde programma's weergegeven. Het uitgangspunt bij dit overzicht is de Jaarstukken 2021[2]. Wijzigingen uit de Voorjaarsnota 2022, de Eerste bestuursrapportage (indien er geen VJN komt) of het overdrachtsdossier zijn daardoor nog niet opgenomen in de kolom 'Actuele begroting 2021'.

Onder de eigenaarslasten vallen de zakelijke lasten (OZB, rioolrecht, watersysteemheffing en verzekeringen), de kapitaallasten, de kosten voor het portefeuillemanagement en de kosten voor het onderhoud op de panden. Bij de baten gaat het voornamelijk om huurinkomsten.

Bij het programma Onderwijs zijn de eigenaarslasten direct terug te vinden in de jaarstukken onder de desbetreffende subdoelstelling. Bij de andere programma's is dit niet het geval omdat er ook andere (exploitatie)kosten en opbrengsten op de subdoelstellingen worden geadministreerd. In bijlage 1 is voor deze programma's een overzicht opgenomen waarin de aansluiting wordt gepresenteerd tussen de cijfers uit figuur 4 en de jaarstukken.
De specifieke toelichting op de verschillen tussen de begroting en de realisatie is terug te vinden in de Jaarstukken 2021 bij de desbetreffende programma's en subdoelstellingen.

x € 1.000

EIGENAARSLASTEN UTRECHTS VASTGOED Subdoelstelling(en)			Actuele begroting 2020	Realisatie 2020	Nominale begroting 2021	Actuele begroting 2021	Realisatie 2021	Verschil actueel/ realisatie	Actuele begroting 2022
12-1-1-1	Verwerven,ontwikkelen,beheren & afstoten	Baten	26.671	22.271	26.732	24.158	23.918	-240	27.324
	P6740, P6750, P6751	Lasten	16.043	13.131	23.527	18.360	20.864	-2.504	18.350
		Toevoeging reserves	3.326	3.326	568	10.717	10.717	-	4.965
		Onttrekking reserves	3.039	3.140	3.105	24.455	24.441	-14	1.907
		Saldo baten en lasten	**10.341**	**8.954**	**5.741**	**19.537**	**16.778**	**-2.759**	**5.916**

x € 1.000

EIGENAARSLASTEN BEREIKBAARHEID Subdoelstelling(en)			Actuele begroting 2020	Realisatie 2020	Nominale begroting 2021	Actuele begroting 2021	Realisatie 2021	Verschil actueel/ realisatie	Actuele begroting 2022
04-1-3-1	Uitvoeren van maatregelen autoparkeren	Baten	25	1.423	26	-305	961	1.266	36
&		Lasten	6.906	7.772	6.743	8.089	9.305	-1.217	7.263
04-1-3-2	Uitvoeren van maatregelenen fietsparkeren	Toevoeging reserves	39	39	-	-	-	-	-
		Onttrekking reserves	2.738	2.779	1.255	2.031	1.125	906	1.046
		Saldo baten en lasten	**-4.182**	**-3.610**	**-5.462**	**-6.363**	**-7.219**	**955**	**-6.181**

x € 1.000

EIGENAARSLASTEN SAMENLEVEN EN SPORT Subdoelstelling(en)			Actuele begroting 2020	Realisatie 2020	Nominale begroting 2021	Actuele begroting 2021	Realisatie 2021	Verschil actueel/ realisatie	Actuele begroting 2022
19-2-1-1	Buitenaccommodaties	Baten	1.898	2.326	1.666	2.445	3.144	698	1.667
19-2-1-2	Binnensportaccommodaties	Lasten	15.334	16.442	15.228	12.539	12.804	-264	15.146
19-2-1-3	Zwembaden	Toevoeging reserves	115	115	48	2.300	2.300	-	-
		Onttrekking reserves	24.746	24.879	2.453	2.488	2.582	94	2.488
		Saldo baten en lasten	**11.195**	**10.648**	**-11.158**	**-9.906**	**-9.378**	**528**	**-10.991**

x € 1.000

EIGENAARSLASTEN ONDERWIJS Subdoelstelling(en)			Actuele begroting 2020	Realisatie 2020	Nominale begroting 2021	Actuele begroting 2021	Realisatie 2021	Verschil actueel/ realisatie	Actuele begroting 2022
07-1-1-1	Educatieve infrastructuur	Baten	2.315	2.066	1.585	2.089	4.991	2.901	2.089
		Lasten	42.496	45.272	42.800	46.143	47.112	-969	45.717
		Toevoeging reserves	7.800	7.800	-	4.818	4.818	0	-
		Onttrekking reserves	11.421	11.350	2.817	8.884	8.900	16	2.598
		Saldo baten en lasten	**-36.561**	**-39.656**	**-38.398**	**-39.987**	**-38.039**	**1.948**	**-41.030**

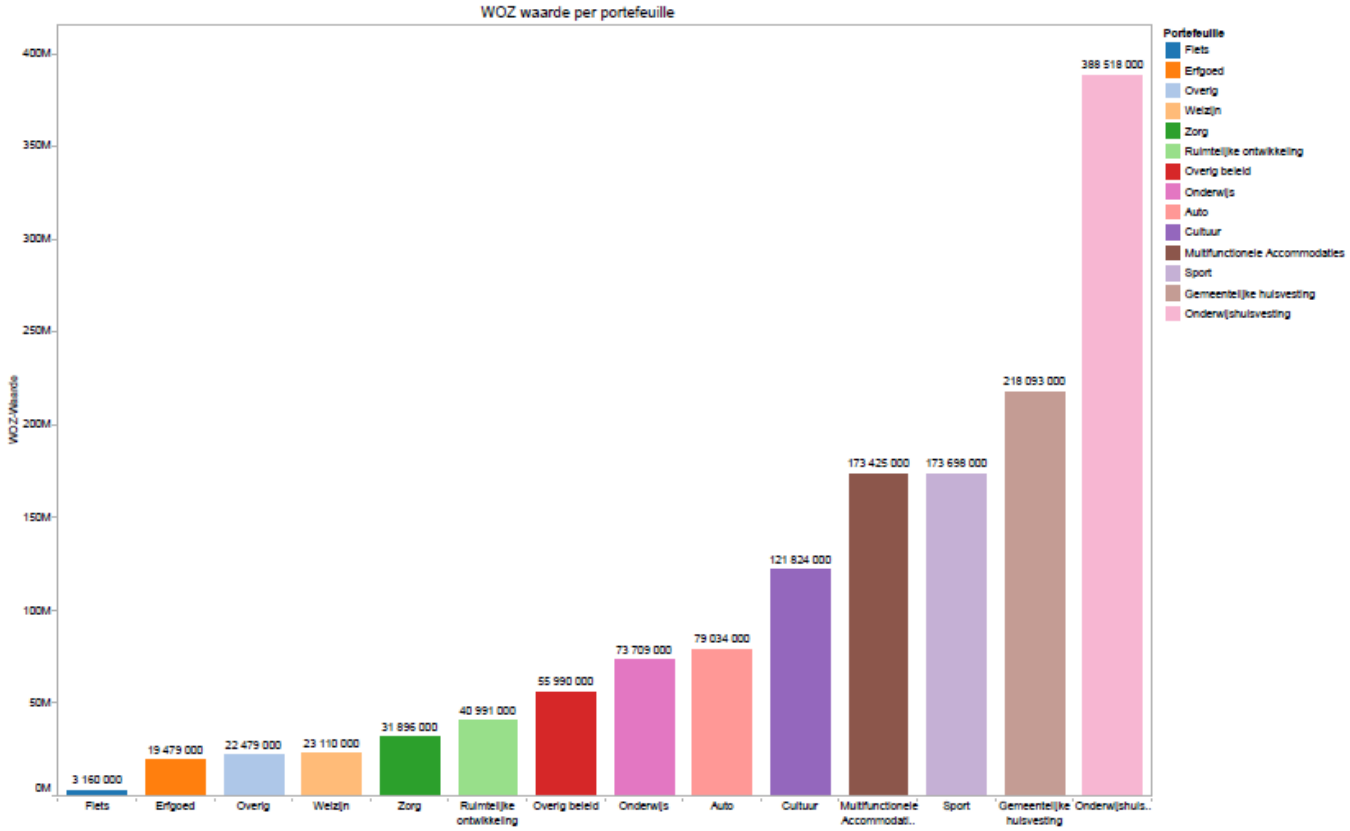
Figuur 4: Overzicht eigenaarslasten 2021

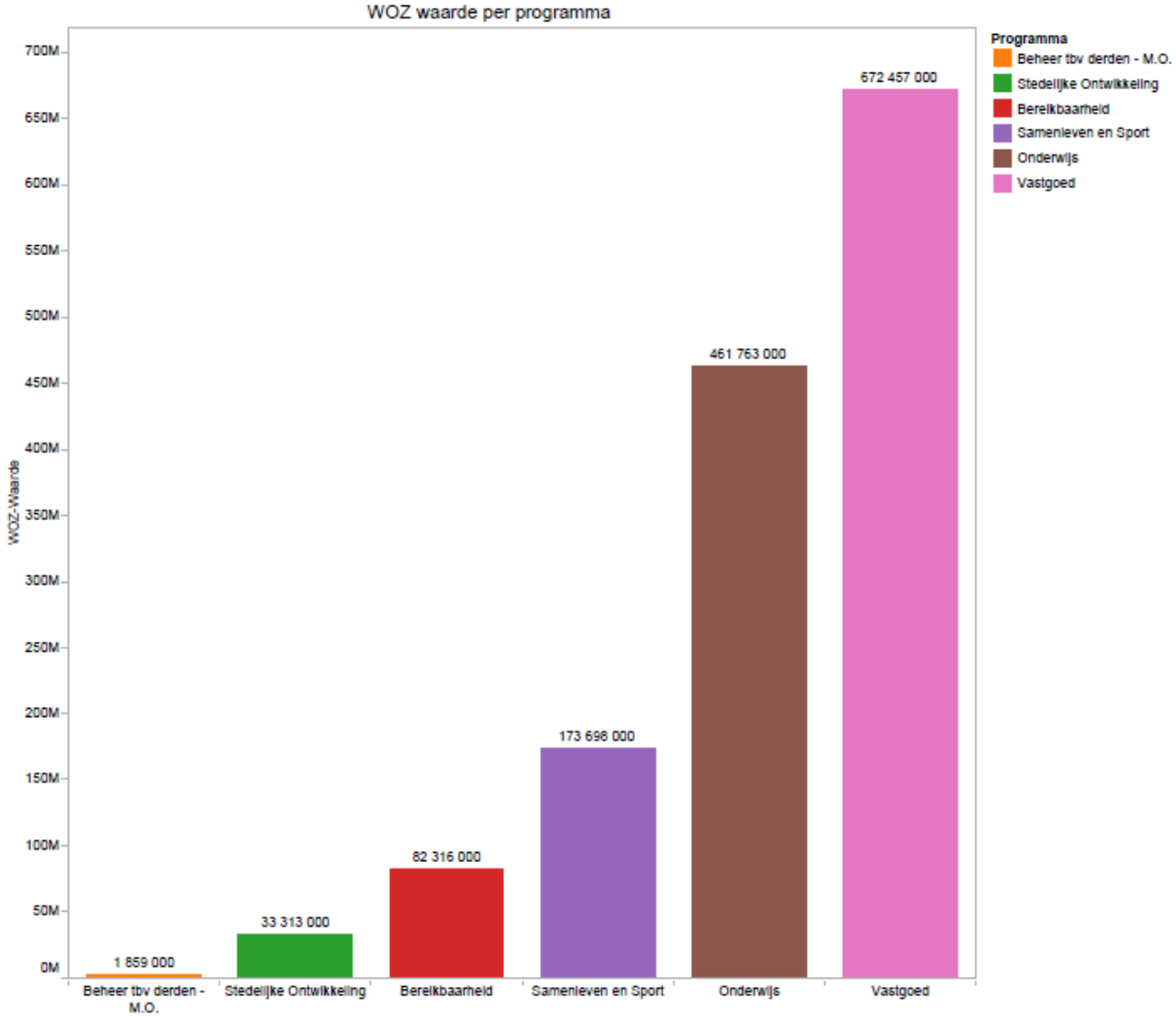
[2] Cijfers op basis van realisatie tot en met periode 15 2021.

VGU verleent ook diensten aan vier andere programma's. De kosten voor portefeuillemanagement en onderhoud worden hieraan doorbelast. Deze kosten zijn niet direct zichtbaar in de reguliere begroting omdat er ook andere kosten op de desbetreffende subdoelstellingen worden geadministreerd. Het gaat hierbij om de volgende programma's:

- Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen en Erfgoed (38 panden)
- Maatschappelijke Ondersteuning (31 panden)
- Volksgezondheid (1 pand)

3.1.2 WOZ-waarden





WOZ waarde

Peildatum	Programma						
	Beheer tbv derden - M.O.	Bereikbaarheid	Onderwijs	Sport	Stedelijke Ontwikkeling	Vastgoed	Totaal
31-12-2012			217 053 000	56 600 000	137 803 675	345 783 000	757 239 675
31-12-2013		32 267 000	292 086 000	134 685 000	136 854 000	367 636 000	963 528 000
31-12-2014	1 013 000	37 936 000	368 801 000	165 464 000	129 381 000	371 224 000	1 073 819 000
31-12-2015	2 056 000	47 759 000	359 047 000	165 945 000	114 194 000	673 034 000	1 362 035 000
31-12-2016	2 047 000	44 994 000	359 361 000	163 139 000	91 019 000	662 618 000	1 323 178 000
31-12-2017	1 807 000	61 420 000	386 395 000	161 841 000	82 904 000	630 558 000	1 324 925 000
31-12-2018	770 000	57 245 000	403 373 000	171 447 000	78 061 000	627 652 000	1 338 548 000
31-12-2019	7 446 000	74 335 000	447 649 000	171 746 000	35 385 000	661 895 000	1 398 456 000
31-12-2020	1 993 000	83 814 000	455 092 000	176 771 000	36 719 000	673 567 000	1 427 956 000
31-12-2021	1 859 000	82 316 000	461 763 000	173 698 000	33 313 000	672 457 000	1 425 406 000

Figuur 5a: Ontwikkeling WOZ-waarde vastgoed totaal

Figuur 5b: WOZ-waarde per programma

De totale WOZ-waarde van de gemeentelijke vastgoedportefeuille bedraagt ruim € 1,426 miljard euro. Dit is een daling van 1% ten opzichte van vorig jaar. In 2021 is bij een aantal panden de WOZ-waarde verlaagd in verband met COVID-19. De verwachting is dat dit voor 2022 weer hersteld zal worden naar de

oude situatie. Veruit het grootste aandeel van de WOZ-waarde zit in het programma vastgoed, €672 miljoen. Daarna volgt het programma onderwijs €460 miljoen en het programma sport € 370 miljoen.

3.1.3 Uitgifte Panden

De omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is in 2021 ongeveer gelijk gebleven. In de portefeuille zijn nieuwe panden en percelen (splitsingen, 1 aankoop, 6 nieuwbouw en 8 aanhuur) gekomen. Er zijn ook panden en percelen vervallen in 2021 (4 sloop, 8 uitgiftes, 6 beëindiging aanhuur).

Er zijn geen panden in 2021 voor het programma Vastgoed verkocht.

Panden die in 2022 verkocht gaan worden:

- Oudegracht 245 (Voormalig Tivoli), dit is een reeds eerder besloten verkoop die nog wacht op daadwerkelijk juridisch transport na onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning.

3.2 Robuustheid financiën

3.2.1 Weerstandsvermogen

In de gemeente brede risicoparagraaf zijn verschillende risico's opgenomen in relatie tot het vastgoed van gemeente Utrecht.

Risico's voor sterke prijsstijgingen en marktontwikkelingen waren al eerder opgenomen en zijn voor dit jaar verhoogd. Een deel van dit risico is inmiddels al werkelijkheid geworden. Vooralsnog lijkt de piek nog niet te zijn bereikt, daar de inflatie van de consumentenindex over maart (ca 12 procent), die van februari (onder de 8%) ruimschoots overtreft. Over het algemeen hebben de lopende investeringsprojecten voldoende reservering binnen het project om de risico's op te vangen en hebben ze dus geen invloed op het gemeente brede weerstandsvermogen. Binnen het MPUV zal moeten worden geprioriteerd om te compenseren voor de verwachte prijsstijging van nog te starten projecten, daar waar deze niet uit een verhoging van de huur kunnen worden gedekt.

3.2.2 Debiteuren

Debiteurenbeheer is een belangrijk aspect voor een verhuurder. Er bestaat altijd een risico dat (gemeentelijke) debiteuren hun rekeningen niet (op tijd) betalen. Gemeente Utrecht heeft zich gerealiseerd dat de coronacrisis enorme impact heeft (gehad) op ondernemers en hun onderneming en dat het voor velen nu niet haalbaar was om de facturen tijdig te betalen. Hierom hadden we vorig jaar besloten om de betalingstermijn van facturen te verlengen van 30 naar 180 dagen, om zo maatschappelijke organisaties en bedrijven in deze periode meer financiële armslag te geven. Inmiddels is de betaaltermijn weer teruggebracht tot 30 dagen. We zien echter dat met name in de sportsector de betalingsachterstanden behoorlijk zijn opgelopen en wij achten het niet reëel dat het gehele bedrag alsnog geïncasseerd kan worden. Het gaat hierbij om enkele tonnen. Wij willen in principe hier niet te rigide mee omgaan. Zo nodig zal een voorstel worden gedaan hoe hiermee om te gaan.

Eind 2021 is een nieuw kader voor het omgaan met (dubieuze) debiteurenrisico opgesteld. Er wordt niet meer gekeken naar de ouderdom in de jaren van de voordering, omdat de ervaring leert dat er geen relatie is tussen oninbaarheid en ouderdom.

Voor de bepaling van de voorziening dubieuze debiteuren wordt gekeken naar de openstaande posten van begin 2022. Alle posten van openbare lichamen en subsidies worden hieruit verwijderd, omdat voor deze posten het risico van oninbaarheid nul is. Ook de posten die als dubieus op de balans staan (posten die zijn overgedragen aan incassobureau, deurwaarder, of failliet zijn of in behandeling zijn bij advocaat) worden hieruit gehaald. Deze posten hebben een hoger risico op oninbaarheid van 20%. Van de rest is uit het verleden gebleken dat bij VGU gemiddeld 2,1% oninbaar zal zijn.

Voor VGU betekent dit dat voor de dubieuze posten € 11.839,39 in de voorziening wordt opgenomen en voor de overige debiteuren € 64.544,55.

3.3 Onderhoud

In deze paragraaf rapporteren wij over de onderhoudswerkzaamheden die wij verrichten aan het gemeentelijke vastgoed. We lichten kort toe hoe wij door middel van de Utrechtse Onderhoud Methodiek de (technische) kwaliteit van het vastgoed borgen. We presenteren het financiële onderhoudsresultaat van 2022 en de financiële onderhoudsprognose voor de programma's Vastgoed, Sport en Bereikbaarheid.

3.3.1 Transitie Vastgoedorganisatie Utrecht

Per 1 februari 2021 zijn de Utrechtse Vastgoedorganisatie en het onderdeel vastgoedbeheer van Stadsbedrijven weer ondergebracht in één nieuwe organisatie: De Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU). Het eigenaarschap en het onderhoud van het gemeentelijke vastgoed zijn nu één organisatie en gaan elkaar versterken, met 1 visie: Utrecht verbinden aan ons vastgoed.

Het terugbrengen van het onderdeel vastgoedbeheer naar VGU heeft inmiddels zijn vruchten afgeworpen. De koppeling van het technisch beheer van assetmanagement, projecten en opgaven is hiermee hersteld. Op basis van nieuwe inzichten en onderbouwingen (inspecties, pandvisies, basis op orde) is de raming MJOP beter op orde. We gaan van het technisch beheren van onze panden naar het managen van onze assets. Dit heeft geleid tot betere MJOP's, die een hoger budget vergen (zie paragraaf 3.3.3.). In de loop van dit jaar zullen de resultaten van het due dilligence onderzoek bekend worden. Daarnaast wordt onderzocht hoe duurzaamheid tijdens (planmatig) onderhoud kan worden ingezet. Dit betekent een wijziging van de huidige kaders. Bij Voorjaarsnota 2023 zal VGU komen met een aantal scenario's en bijbehorende kostenplaatjes, ter bespreking met en besluitvorming door de Raad.

3.3.2 Kader: Utrechtse Onderhoud Methodiek

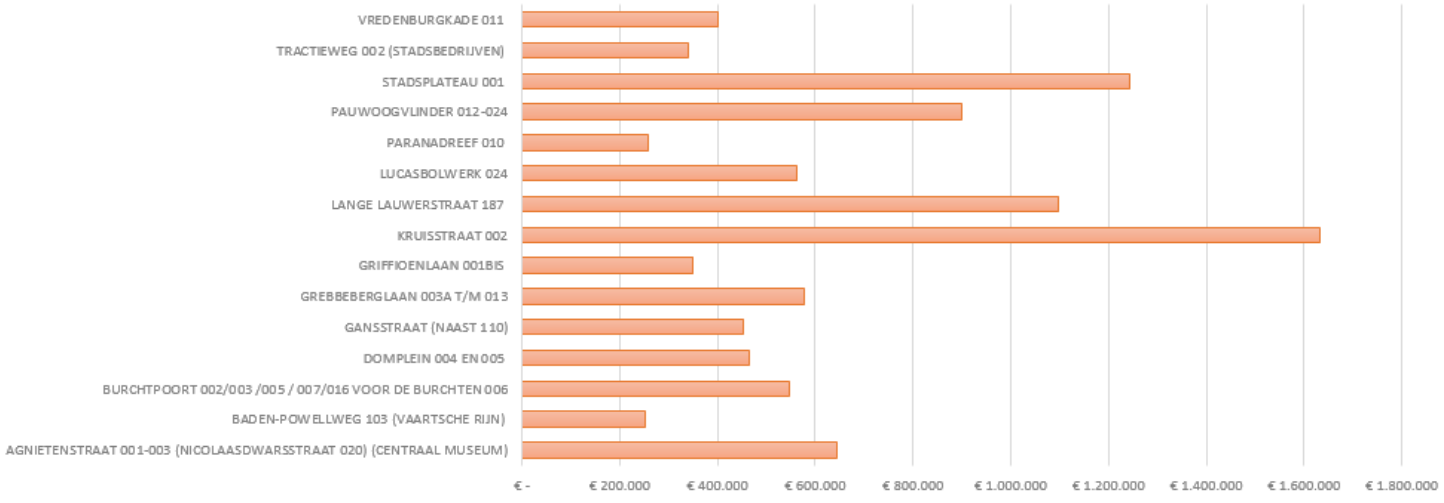
Het onderhoud aan het vastgoed van de gemeente Utrecht wordt uitgevoerd volgens de Utrechtse Onderhoud Methodiek 2013 (UOM 2013) en de Kaderbrief Vastgoed: kader 8 Conditie gestuurd onderhoud volgens de NEN 2767.

Door de UOM zijn we in staat om het vastgoed op een vooraf vastgesteld onderhoudsniveau te onderhouden. We maken onderscheid tussen dagelijks onderhoud (storingen & preventief onderhoud) en planmatig onderhoud. Het geplande onderhoud voor de komende jaren wordt geprognotiseerd in een Meerjarige Onderhoud Prognose (MJOP). Door middel van de genormeerde NEN 2767-systematiek wordt op een transparante wijze geprognotiseerd hoeveel middelen er nodig zijn om de portefeuille op minimaal onderhoudsniveau 3 te houden.

De huidige UOM is vastgesteld in 2013. Inmiddels zijn er veel nieuwe ontwikkelingen die ook het proces van beheer en onderhoud beïnvloeden. Denk hierbij aan ontwikkelingen die gericht zijn op digitaliseren en monitoring, duurzaamheid en veiligheid. Wij gaan daarom het UOM herijken. Dit laten we samen opgaan met de ontwikkeling van het nieuwe Vastgoedkader.

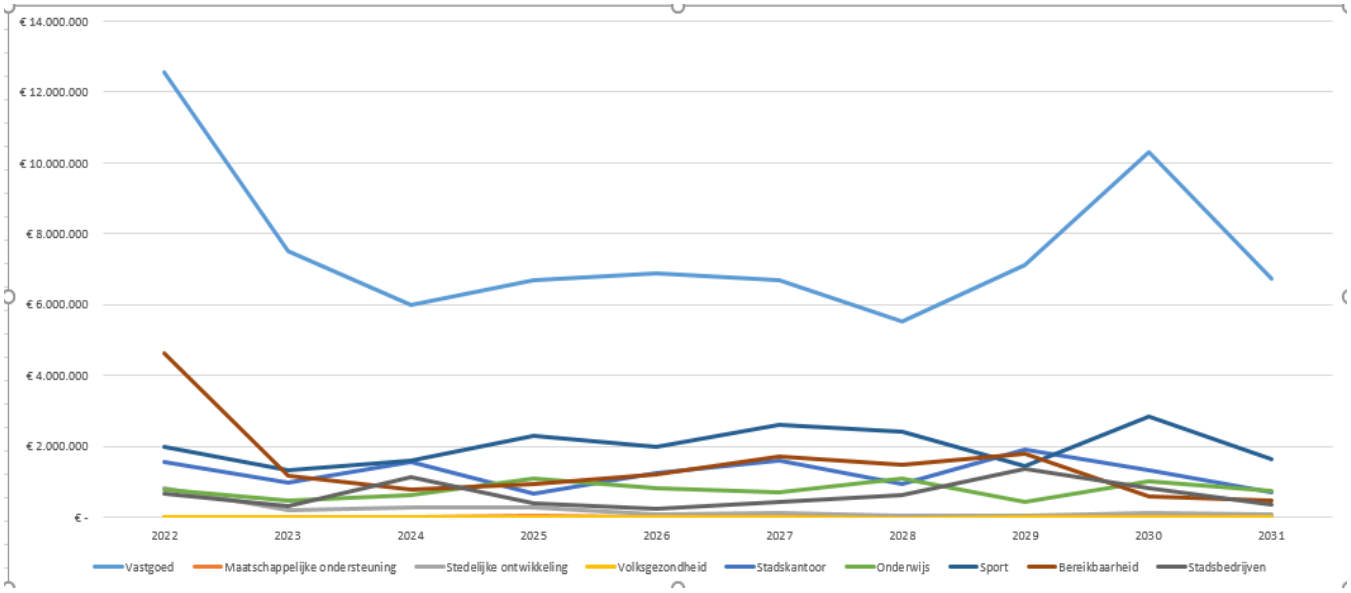
3.3.3 Jaarplan 2022

Iedere zomer worden uit het beheersysteem O-prognose de actuele MJOP's uitgedraaid waarin de tot dan toe uitgevoerde (herhalings-)inspecties op basis van de NEN 2767 zijn verwerkt. Deze gegevens zijn door de technische beheerders op juistheid gecontroleerd. Met de gecontroleerde gegevens worden gesprekken gevoerd met de Assetmanagers van VGU, de bedrijfsleiders van Vastgoedexploitatie en met de gedelegeerd eigenaar van de Stadsbedrijven-panden, vaak in aanwezigheid van hun controllers. Door middel van deze gesprekken is de koppeling van (pand)strategie en beheer & onderhoud geborgd en wordt het jaarplan vastgesteld. In de onderstaande grafiek zijn de 15 gebouwen met de grootste planmatige onderhoudsbehoefte in 2022 opgenomen.



Figuur 6: Top 15 Planmatige onderhoudsbehoefte

3.3.1 Onderhoudsprogramma's 2022 - 2031



Figuur 7: Geprognotiseerde kosten voor het eigenaarsonderhoud

De samenvoeging van Vastgoed Beheer met Utrechts Vastgoed heeft een impuls gegeven aan de verbetering van de MJOP's. Dit heeft er onder andere toe geleid dat de plichten die de Zorgplicht met zich meebrengt, nu zijn meegenomen in de plannen. Door meer inzicht kwamen ook meer gebreken t.o.v. het in de Kaderbrief vastgestelde onderhoudsniveau 3 naar de oppervlakte. Daarnaast is het jaar 2022 een jaar waarin veel projecten starten, waarvoor ook een bijdrage vanuit het MJOP ingerekend is. Door deze ontwikkelingen is de Voorziening planmatig onderhoud van het programma Utrechts vastgoed onvoldoende en zal er t.l.v. rekeningresultaat (2021) op dit programma een extra dotatie worden gedaan, van 2,7 mln. Ook zal de dotatie voor de komende jaren verhoogd worden met 4,6 mln. per jaar. Voor de overige programma's, waar het jaarlijkse onderhoudsbudget vele malen lager is dan bij Utrechts Vastgoed, speelt deze problematiek niet.

Het terugbrengen van het onderdeel vastgoedbeheer naar VGU heeft inmiddels zijn vruchten afgeworpen. De koppeling van het technisch beheer van assetmanagement, projecten en opgaven is hiermee hersteld. Op basis van nieuwe inzichten en onderbouwingen (inspecties, pandvisies, basis op orde) is de raming MJOP beter op orde. We gaan van het technisch beheren van onze panden naar het managen van onze assets. Dit heeft geleid tot betere MJOP's, die een hoger budget vergen (zie paragraaf 3.3.3.). In de loop van dit jaar zullen de resultaten van het *due dilligence* onderzoek bekend worden. Dit onderzoek heeft voornamelijk betrekking op veiligheidsaspecten.

In de figuur 7 zijn de geprognotiseerde kosten voor het eigenaarsonderhoud gepresenteerd. De gemiddelde jaarlijkse uitgave voor Utrechts Vastgoed is 10,0 mln. In 2022 treedt een aanzienlijke onderhoudspiek op, van totaal 14,9 mln. euro. De redenen hiervoor zijn hierboven reeds uiteengezet. Aan het pand in de Kruisstraat wordt dit jaar het grootste bedrag uitgegeven. Het betreft hier vervanging van een lekkend dak waarop een daktuin is gerealiseerd. In 2024 zijn de onderhoudskosten 10-jarig het laagste, zijnde 8,4 mln. euro.

De kosten voor het onderhoud in het programma Sport zijn berekend op gemiddeld 2,3 mln. euro per jaar. De piek van 3,1 mln. zit in 2030. Aan Bereikbaarheid wordt jaarlijks gemiddeld 1,1 mln. euro uitgegeven. Het jaarbedrag varieert tussen de 1,9 mln. euro in 2029 en de 0,6 mln. euro in 2031.

3.4 Verhuurbeleid

Het verhuurbeleid is vastgelegd in de Kaderbrief vastgoed 2017. Voor panden die een beleidsdoel dienen, wordt een kostprijs dekkende huur in rekening gebracht. Als de kostprijs dekkende huur hoger is dan de markthuur, dan betaalt de huurder de markthuur. Het beleidsveld dient het verschil tussen markt- en kostprijs dekkende huur te dekken. Huurders die geen beleidsdoel dienen, betalen een marktconforme huur. Er wordt geen subsidie verstrekt via de huur.

Verhuur vindt plaats op basis van een huurovereenkomst. In de huurovereenkomst is opgenomen op welke momenten er hertaxatie c.q. huuraanpassing kan plaatsvinden, anders dan de gebruikelijke indexering. Iedere burger, vereniging en organisatie kan tegen vastgestelde tarieven per uur een sportlocatie of een buurtcentrum huren. Deze vorm van verhuur loopt via het gemeentelijk Vastgoedloket.

Mutaties 2021
In 2021 zijn er 110 nieuwe overeenkomsten aangegaan en er zijn 114 overeenkomsten beëindigd (objecten in het programma Onderwijs zijn buiten beschouwing gelaten).
De nieuwe overeenkomsten kunnen als volgt uiteengezet worden:

Nieuwe contracten totaal

Contractsoort	2021
Bruikleen leeg	23
Bruikleenovereenkomst	16
Huurovereenk intern gemeente	7
Huurovereenk kantoor/bedrijfsr	39
Huurovereenk opstalrecht	7
Huurovereenk woning permanent	1
Huurovereenkomst grond	4
Huurovereenkomst overige	11
Huurovereenkomst winkelruimte	1
Pachtovereenkomst	1
Totaal	110

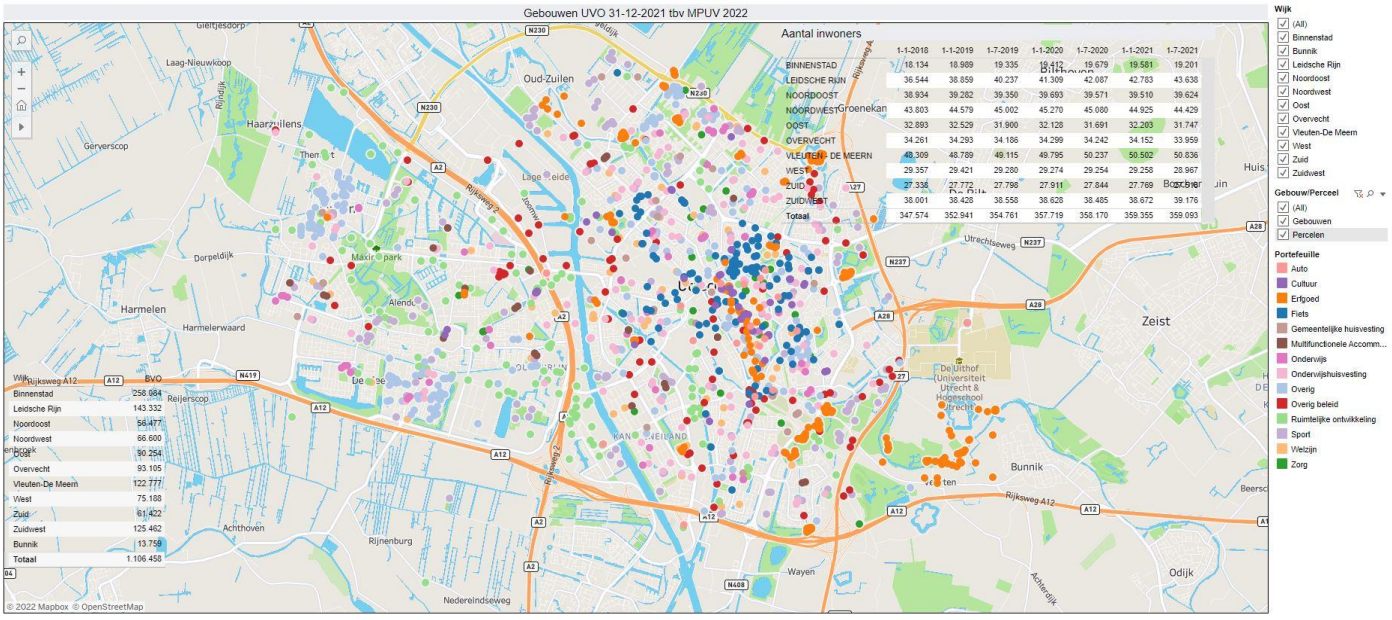
Figuur 8: nieuwe contracten naar type huurovereenkomst

4 Voldoende en optimaal gespreid gemeentelijk vastgoed

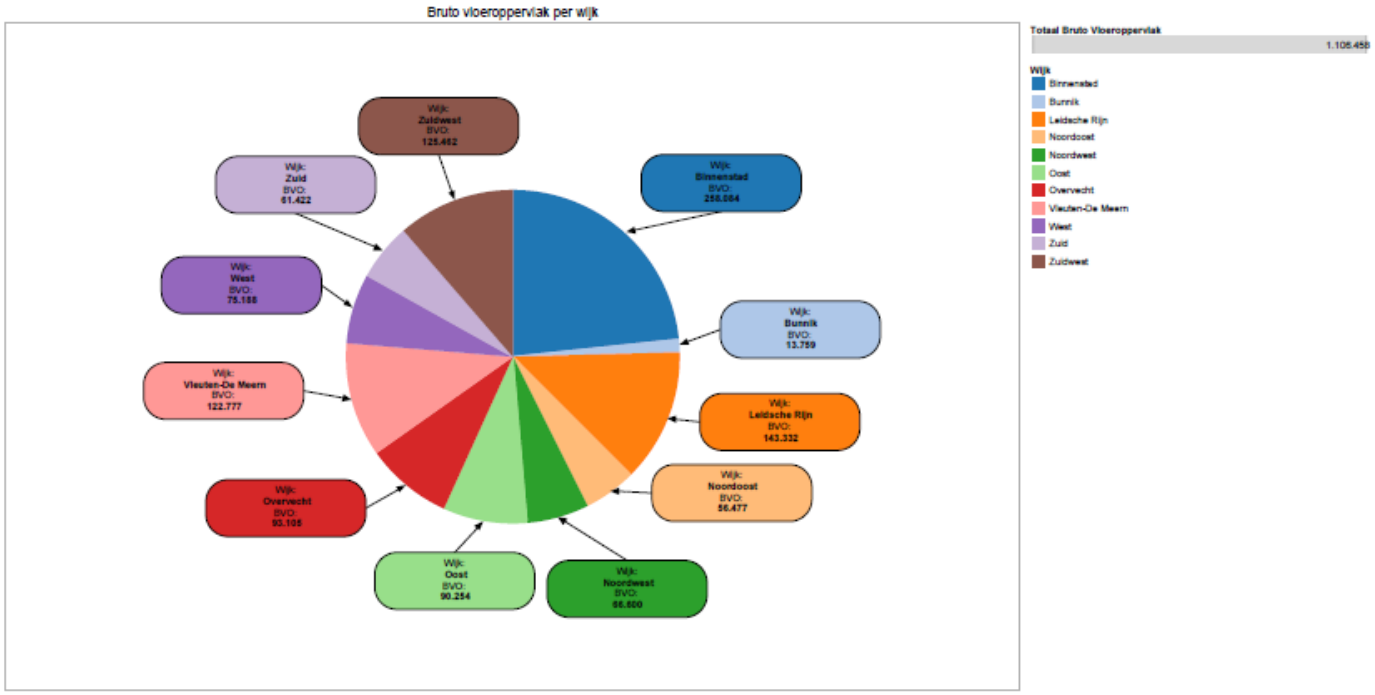
In dit hoofdstuk staan sturing op het hoofddoelen voldoende en optimaal gespreid gemeentelijk vastgoed centraal. We kijken terug op de resultaten van afgelopen jaar en prognosticeren per programma hoe we verwachtten hoe het hoofd- en subdoelen zich zullen ontwikkelen.

4.1 Omvang, samenstelling en spreiding

De totale vastgoedportefeuille in beheer bij Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) is onderverdeeld in 5 programma's: Onderwijs en MFA's; Sport, Welzijn en Zorg; Erfgoed en Cultuur; Eigen huisvesting, veiligheid en wonen; Mobiliteit en Ruimte. Het vastgoed in deze 5 programma's wordt begroot en verantwoord in de administratie van de Vastgoed. Daarnaast verleent Vastgoed diensten voor de programma's Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen en Erfgoed, Maatschappelijke Ontwikkeling en Volksgezondheid. Dit betekent dat VGU hier slechts (deels) beheert. Figuur 9 & 10 geven een overzicht van aanbod en spreiding van alle gemeentelijke gebouwen en het bruto vloeroppervlak in de stad.



Figuur 9: Spreiding van gemeentelijk vastgoed in de stad



Figuur 10: Spreiding van bruto vloeroppervlak per wijk

4.2 Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 & aanbod en spreiding

Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 450.000 inwoners in 2040. Daarom worden de komende jaren duizenden woningen gebouwd. En natuurlijk zijn er in een groeiende stad ook genoeg voorzieningen nodig, zoals kantoren en andere plekken om te werken, scholen, parken, wegen, openbaar vervoer, fietspaden en cultuur voor iedereen.

De gemeenteraad heeft op 15 juli 2021 de Ruimtelijke Strategie 2040, 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' vastgesteld. In de Ruimtelijke Strategie 2040 staat hoe de gemeente Utrecht zich ontwikkelt tot 2040. In de strategie worden belangrijke thema's met elkaar verbonden, zoals mobiliteit, economie, voorzieningen, wonen, energie, groen, sport en ontspanning en werk. En er wordt beschreven hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. Ook staat erin welke investeringen nodig zijn.

De RSU 2040 is ook voor het maatschappelijk vastgoed van groot belang. De ambities ten aanzien van de groei en de inpassing van de bevolkingsgroei worden vastgelegd. Als het inwoneraantal groeit, neemt ook de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen toe. De benodigde groei van maatschappelijke voorzieningen in de RSU 2040 is berekend aan de hand van het 'Koersdocument Leefbare stad en

voorzieningen', dat is vastgesteld in de gemeenteraad op 12 maart 2020. De kwantitatieve ruimtevraag is in beeld gebracht met behulp van de 'Utrechtse barcode voor gezond stedelijk leven voor iedereen'.

Utrecht ontwikkelt zich volgens de RSU door binnenstedelijk te verdichten. Daarmee behoudt Utrecht zo veel mogelijk het landschap rondom de stad en kunnen de bestaande voorzieningen in de stad efficiënter worden benut. Deze aanpak heeft gevolgen voor het maatschappelijk vastgoed: in de verdichtende stad worden de voorzieningen vaak integraal onderdeel van een groter bouwblok of gebouw. Bouwen in hoge dichtheid leidt tot hogere bouwkosten, maar biedt ook kansen voor synergie met andere programmaonderdelen.

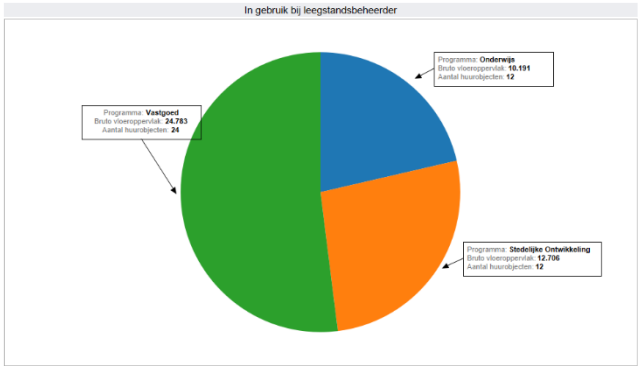
4.3 Leegstand & Tijdelijk beheer

Utrecht is een stad die bruist van het initiatief maar waar de ruimte schaars is. Wij zetten de lijn voort om tijdelijk leegstaand vastgoed via een leegstandsbeheerder zo optimaal mogelijk maatschappelijk te benutten. Een vastgoedportefeuille heeft altijd te maken met tijdelijk beheer. Een zekere mate van leegstand is nodig om de flexibiliteit te hebben om snel huisvesting mogelijk te maken.

Er is sprake van tijdelijk beheer bij:

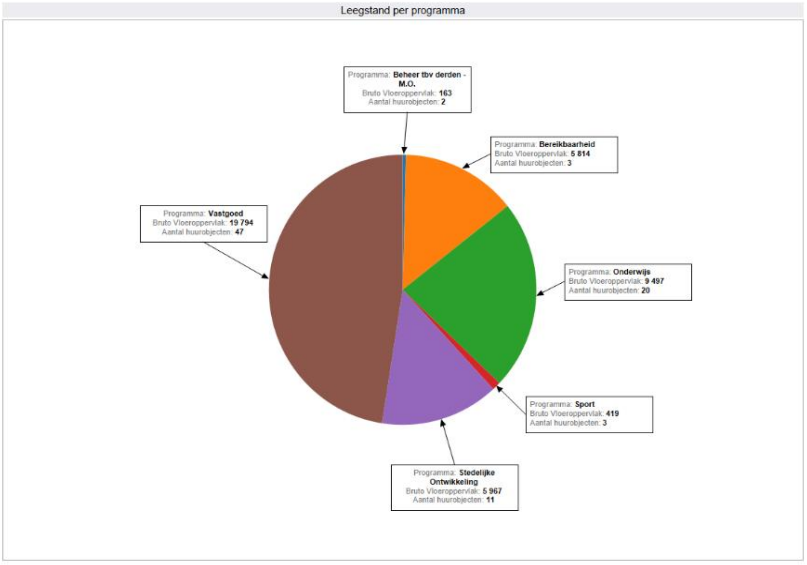
- Frictieleegstand: het pand dient een beleidsdoel en zal weer worden ingezet voor een beleidsdoel, maar is in een bepaalde periode niet voor een doel ingevuld.
- Strategisch bezit: Dit staat gekenmerkt als leegstand, maar het pand is leeg omdat het in afwachting is van gebiedsontwikkeling, sloop, verkoop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

Utrecht heeft met circa 3.75 % in 2021 relatief weinig leegstand. Er is geen significante verandering ten opzichte van het jaar ervoor, dit is in lijn met voorgaande jaren.



In gebruik bij leegstandsbeheerder

Programma (Leegstandsbeheer 31-12-2021)	Bruto vloeroppervlak	Aantal huurobjecten
Onderwijs	10.191	12
Stedelijke Ontwikkeling	12.706	12
Vastgoed	24.783	24
Grand Total	47.679	48



Leegstand per programma

Programma	Aantal huurobjecten	Bruto vloeroppervlak
Beheer tbv derden - M.O.	2	163
Bereikbaarheid	3	5.814
Onderwijs	20	9.497
Sport	3	419
Stedelijke Ontwikkeling	11	5.967
Vastgoed	47	19.794
Totaal	86	41.654

Figuur 11: Ontwikkeling feitelijke Leegstand

4.3.1 Visie op Tijdelijk beheer

Tijdelijk beheer wordt ingeschakeld als een ruimte leeg staat of leeg komt te staan in afwachting van sloop/gebiedsontwikkeling/verkoop/bestemmingswijziging (strategisch bezit) of (opnieuw) vulling met een beleidsdoel (frictie-leegstand). Strategisch bezit en frictie-leegstand wordt altijd gevuld en in samenwerking met de leegstandsbeheerder ingezet voor maatschappelijk initiatieven op basis van de Visie op leegstandsbeheer (tijdelijkheid, duur en tegenprestatie).

Het doel van het leegstandsbeheer is om het tijdelijk leegstaand gemeentelijk vastgoed veilig te stellen en zo goed mogelijk maatschappelijk te benutten. De leegstandsbeheerder, Ad Hoc, gebruikt hiervoor o.a. de lijst van zoekende partijen met passende, lokale initiatieven van het gemeentelijk Makelpunt. Zo ontstaat meer (tijdelijke) huisvestingsmogelijkheid voor sociaal maatschappelijke en/of culturele initiatieven. Initiatiefnemers uit de stad krijgen zo een grotere kans op een tijdelijke “plek”, tegen een betaalbare vergoeding. Tegelijkertijd leidt dit tot een tijdelijke mooie voorziening in de wijk, passend in het coalitieakkoord “Ruimte voor Iedereen”. De gemeente schakelt Ad Hoc in zodra de gemeente de noodzaak ervan inziet tot het moment van verkoop/verhuur of tot het moment dat het opnieuw voor een beleidsdoel benut wordt. Het inschakelen van Ad Hoc is dus altijd voor een tijdelijke situatie.

In 2021 heeft onze leegstandsbeheerder Ad Hoc 34 panden in beheer gehad met in totaal 204 units. Maar liefst 128 van deze units zijn voorzien van buurtinitiatieven en initiatieven met een sociaal-maatschappelijk, creatief of cultureel karakter.

4.3.2 Evaluatie Leegstandsbeheer

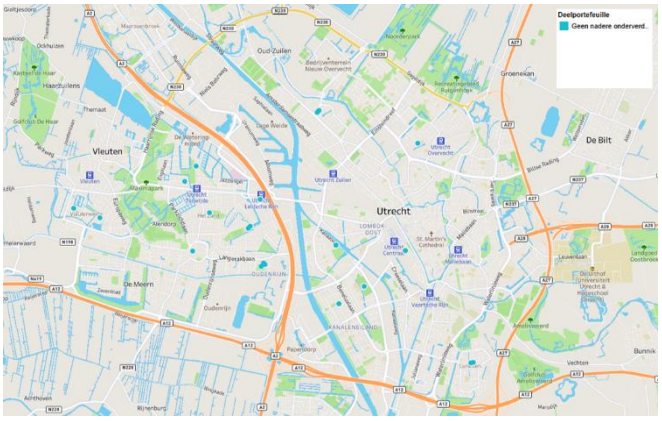
In maart 2022 is het contract met de leegstandsbeheerder wederom geëvalueerd. We hebben dit op gelijke wijze gedaan als een jaar geleden en naar de maatschappelijke invulling, klanttevredenheid, energieverbruik en social return gekeken. De uitkomsten zijn op het moment van schrijven nog niet bekend, maar we verwachten geen significante verschillen met de evaluatie van vorig jaar. Afgelopen jaar hebben zich namelijk geen afwijkingen voorgedaan en is het contract goed gevolgd.

Het contract met Ad Hoc is met een jaar worden verlengd. Dit is de laatste verleningsmogelijkheid in het contract. Daarom wordt komende periode (2022) een nieuwe aanbesteding voorbereid waarna er begin 2023 een nieuw contract met een leegstandsbeheerder zal worden afgesloten. Hierbij zal motie M290 *Divers Leegstandsbeheer* worden verwerkt in de uitgangspunten.

4.4 Meerjarenperspectief Utrechts Vastgoed

Hier beschrijven we het hoofddoel voldoende en optimaal gespreid gemeentelijk vastgoed binnen het programma Utrechts Vastgoed. We kijken terug op de resultaten van afgelopen jaar en prognosticeren per portefeuille hoe we verwachtten hoe het doel zich zal ontwikkelen.

4.4.1 Multifunctionele accommodaties



Figuur 12: Multifunctionele accommodaties

In Utrecht zijn enkele multifunctionele accommodaties (MFA's) gebouwd. Het grootste aantal rond de millenniumwisseling. De multifunctionele accommodaties zijn bedoeld als een centrale plek in een buurt of wijk, waar de gebundelde voorzieningen samen meer maatschappelijke waarde creëren dan afzonderlijk van elkaar. De inhoudelijk voordelen van de MFA's kwamen echter in de schaduw te staan van de complexe organisatorische vraagstukken die in de complexen speelden en soms nog spelen.
Ondanks dat het bouwen en beheren van een MFA best complex is, is het met een verdichtende stad onvermijdelijk dat er dicht op elkaar gebouwd wordt. Daarbij zien we ook een maatschappelijke vraag naar meervoudig ruimtegebruik. De afgelopen jaren zijn er doorontwikkelingen ontstaan op de MFA's, waar geleerd is van de beheer- en organisatievraagstukken die spelen in de bestaande MFA's. De vorm die het meest hierop lijkt, zijn de Utrechtse kindcentra die onderdeel vormen van het programma Onderwijs.

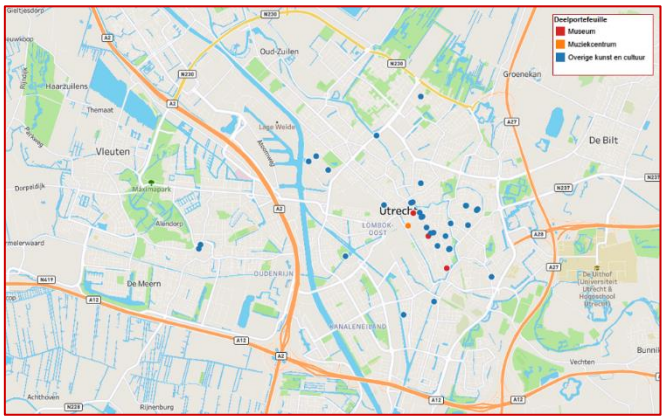
Inzet voor de komende jaren blijft dan ook het verbeteren van de structuren en afspraken in de bestaande MFA's, en het implementeren van de geleerde lessen en ervaringen in andere samenwerkingsvormen in het maatschappelijk vastgoed. De opgedane ervaring met de aanpak van de vier MFA's in Leidsche Rijn, leert dat aandacht hiervoor noodzakelijk is en blijft. In de verschillende investeringsprojecten worden de

beheer- en organisatievraagstukken gelijkwaardig aan het bouwproces ontwikkeld. Zo wordt aan de voorkant ingezet op heldere structuren en afspraken en het vastleggen van deze structuren en afspraken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden. De theorie is eenvoudig, de praktijk complex. Des te belangrijker om de geleerde lessen uit de bestaande MFA's toe te blijven passen. Juist om te waarborgen dat er in nieuwe situaties een duurzame en succesvolle samenwerking kan ontstaan, met meerwaarde voor onze stad, en de aandacht niet voortdurend hoeft te gaan naar beheer- en organisatievraagstukken.

De financiële verantwoording van de renovatie van de vier MFA's in Leidsche Rijn en Vleuten – De Meern wordt gerapporteerd via het programma Onderwijs (middels de Voortgangsrapportage onderwijshuisvesting in het najaar).

4.4.2 Cultuur

De portefeuille cultuur bestaat uit diverse panden die worden ingezet als theater, museum, poppodium, atelier/werkplaats of als kantoorruimte.



Figuur 13: Spreiding portefeuille Cultuur

Meerjaren Strategisch Programma Cultuur
Voor de portefeuille Cultuur is in nauwe samenwerking met het beleidsveld een Meerjaren Strategische Programma (MSP) in ontwikkeling. De basis hiervan is een nulmeting van de portefeuille met als doel te komen tot een visie waar beleid, vraag & aanbod, nieuwe ontwikkelingen en financiën worden samengebracht. Zodoende kunnen de ambities van het College van Burgemeester & Wethouders worden vertaald naar een actueel en toekomst bestendig portefeuillemanagement. De nulmeting inclusief een klanttevredenheidsonderzoek heeft in 2020 plaatsgevonden.

Uit de nulmeting is o.a. naar voren gekomen dat de culturele voorzieningen zich concentreren met name in het centrum van Utrecht. Om meer aan te sluiten bij de ambitie van het college en de RSU zal er een slag gemaakt moeten worden als het gaat om de spreiding van culturele voorzieningen over de stad. Volgens een schatting is ca 20-30% van de panden waarin een culturele voorzieningen in de stad is gevestigd in handen van de gemeente Utrecht. Nagenoeg de gehele cultuurportefeuille van het permanent beheer zit op kostprijs dekkend huurniveau. Bij tijdelijke invullingen is veelal sprake van een culturele invulling via leegstandsbeheer. Deze panden zijn doorgaans niet op kostprijs dekkend niveau verhuurd en zitten verspreid door de gehele portefeuille vastgoed.

Het beleidsveld heeft haar ambities en wensen vanuit de cultuurnota 'Kunst kleurt de stad' vertaald naar een uitvoeringsnota. Een kader waarin de vraag naar culturele meters nu, voor de middellange en lange termijn worden geconcretiseerd en benoemd voor welke onderwerpen verdere uitwerking nodig is. De

inzichten vanuit de nulmeting zijn hierin meegenomen, denk o.a. aan spreiding van culturele voorzieningen over de stad. De raad heeft deze uitvoeringsnota maart 2022 vastgesteld.
Hieruit voortvloeiend heeft de gemeente met het broedplaatsennetwerk begin 2022 een convenant gesloten. Een inspanningsverplichting om gezamenlijk te onderzoeken hoeveel (betaalbare) vierkante meters waar en op welke wijze in de stad gerealiseerd kunnen worden. In 2022 worden deze onderzoeken opgestart en zal ook vastgoed hierin participeren.

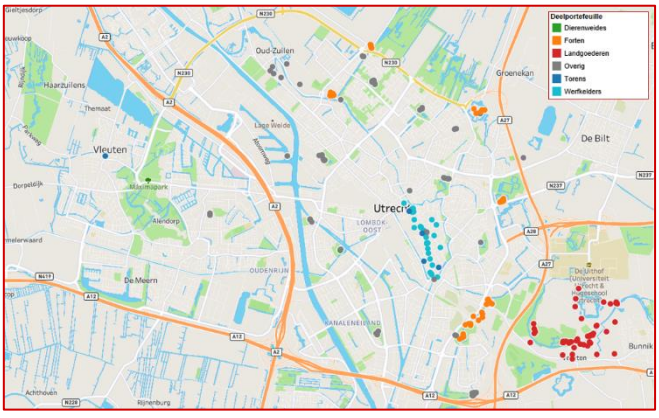
De nulmeting vormt samen met de kaders vanuit het beleidsveld een fundament van waaruit proactief meegedacht kan worden hoe vraag & aanbod optimaal op elkaar kunnen aansluiten en bouwstenen oplevert voor een meerjaren programmering en investeringsplanning. In 2022 wordt het Meerjaren Strategisch Programma (MSP) afgerond. Naar aanleiding van de uitkomsten van het klanttevredenheidsonderzoek zullen ook de culturele partners uit de stad een plaats krijgen bij de totstandkoming. Deze professionalisering van het vastgoedbeleid draagt zodoende bij aan maximaal creëren van maatschappelijke waarde met vastgoed voor de stad.

Door de groei van de stad is de verwachting dat de vraag naar culturele voorzieningen zal toenemen en daarmee de portefeuille Cultuur in aantal m2 zal toenemen. Hierbij wordt aangesloten bij de Cultuurnota 2021 – 2024 Kunst kleurt de stad. Met diverse subsidies stimuleert de gemeente een gevarieerd en vernieuwend cultuuraanbod voor iedereen, in alle Utrechtse wijken. Zo wordt op het Berlijnplein in Leidsche Rijn een nieuwe culturele voorziening ontwikkeld waar verschillende kunstdisciplines zoals een combinatie van maken en presentatie bij elkaar komen. Aan de zuidkant van de stad is in de nieuw te ontwikkelen stadswijk Merwede een nieuw wijkcultuurhuis gepland.

Om inzicht en overzicht te krijgen en behouden is voor Cultuur een dashboards ontwikkeld. Databronnen worden aan elkaar gekoppeld zodat valide vastgoed informatie beschikbaar is en samen wordt gebracht om proactief te sturen. Hiermee kan het beschikbare vastgoed efficiënter worden ingezet, zijn kostprijzen, inkomsten, status, leegstand en omvang op ieder moment voor handen en draagt bij aan een betere analyse en besluitvorming.

4.4.3 Erfgoed

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 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.



Figuur 14: Spreiding portefeuille Erfgoed

Een aantal monumenten vragen wel onderhoud maar er staat geen kostprijs dekkende huur tegenover. Bijvoorbeeld de torens. 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 en het Stadhuis in de portefeuille Eigen huisvesting.

Nulmeting en Meerjaren Strategisch Programma Erfgoed

Ook voor de portefeuille Erfgoed, in nauwe samenwerking met het beleidsveld, is een nulmeting uitgevoerd. Deze portefeuille bevat monumenten die in eigendom zijn van de gemeente en geen ander beleidsdoel dienen en heeft een omvang van 196 objecten waarvan 103 rijksmonumenten en 8 gemeentelijke monumenten verdeeld over 6 categorieën:

1. Forten
2. Torens
3. Landgoederen
4. Werfkelders
5. Steedes, dierenweides & educatieve tuinen
6. Overig

De portefeuille Erfgoed vervult een speciale rol binnen het gemeentelijk vastgoed. Een groot deel van de objecten in deze portefeuille genereert geen of onvoldoende huur om de kosten te dekken, zij vervullen wel een grote betekenis voor de stad. De nulmeting laat zien dat de hoge instandhoudingskosten en de lage opbrengstpotentie een belangrijke oorzaak is van dit verschil. Verder laat de nulmeting zien dat tussen 2022-2024 een piek in de onderhoudskosten te verwachten is voor de tweede categorie: de torens.
Voor het erfgoed zijn er vele subsidiemogelijkheden. Om hier optimaal gebruik van te kunnen maken, moet dit tijdig aangevraagd worden. Geconcludeerd kan worden dat door hiaten in het proces, planning en rolverdeling, in het verleden subsidiekansen niet optimaal zijn benut.

De conclusies en aanbevelingen uit de nulmeting vormen samen met een richtinggevend kader vanuit het beleidsveld een fundament voor het ontwikkelen van een Meerjaren Strategisch Programma (MSP) Erfgoed. Parallel wordt een financiële meerjaren strategie uitgewerkt met een overzicht van ((rijks)subsidieregelingen) waardoor naast instandhouding ook andere ontwikkelingen financieel ondersteund kunnen gaan worden. Deze visie is nodig om aan de zorgplicht te blijven voldoen en kansen te benutten voor het creëren van maatschappelijke meerwaarde.
De uitdaging is om de ambities van het college te vertalen naar actueel en toekomstbestendig portefeuillemanagement. Daarbij wordt gekeken wat de waarde in de brede betekenis van dit vastgoed is. Kortom: het erfgoed van betekenis te laten zijn voor de identiteit van Utrecht met de volgende invalshoeken:

- Behoud van erfgoedwaarde
- Invulling maatschappelijke waarde voor en door inwoners (jong & oud) en met behulp van cultuur en onderwijs te laten participeren en hierover te communiceren
- Voorbeeldfunctie: als showcase/inspiratie voor andere eigenaren.

Ook voor Erfgoed is een dashboard ontwikkeld. Databronnen zijn aan elkaar gekoppeld zodat valide vastgoed informatie beschikbaar is en samen wordt gebracht om proactief te sturen. Hiermee kan het beschikbare vastgoed efficiënter worden ingezet, zijn kostprijzen, inkomsten, status, leegstand en omvang op ieder moment voor handen en draagt bij aan een betere analyse en besluitvorming. Een dashboard als template ontwikkeld en dus ook voor alle andere vastgoedportefeuilles geschikt en inzetbaar.

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 volgende torens zijn in bezit van de gemeente toren St Willibrordkerk Vleuten, toren kerk Blauwkapel, Domtoren, Buurtoren, Geertetoren, Jacobitoren en de Nicolaitorens. Op dit moment is de restauratie van de Domtoren in uitvoering. Het restauratieproject Domtoren verloopt voorspoedig en binnen de kaders (financieel en planning technisch). In de Voortgangsrapportage restauratie Domtoren voorjaar 2022 leest u daar meer over. De restauratie valt onder de gemeentelijke regeling risicovolle projecten.

Forten

Sinds het einde van de vorige eeuw is de gemeente Utrecht de eigenaar van acht rijks monumentale forten behorend tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) , zijnde Fort aan de Klop, Fort de Gagel, Fort Blauwkapel, Fort De Bilt (noordzijde) en de Vier Lunetten. De NHW is een 'Nationaal Landschap' en het grootste rijksmonument. De NHW is in 2020 door Nederland voorgedragen voor UNESCO Werelderfgoed als uitbreiding op de Stelling van Amsterdam. Afgelopen juli is de NHW daadwerkelijk aangewezen als Werelderfgoed en samen vormen ze de 'Hollandse Waterlinies'. De aanwijzing als werelderfgoed is belangrijk voor het bewaren en ontwikkelen van de forten en voor het toerisme.

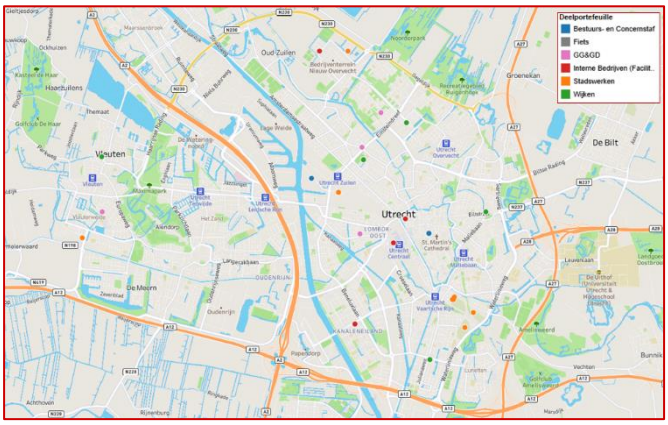
Afgelopen jaren is door de gemeente met financiële bijdragen van Rijk en Provincie een grote inspanning geleverd om invulling te geven aan het in 1997 door de raad vastgestelde programma "Van Geheim naar Publiek Domein". De forten werden gerestaureerd en kregen een nieuwe bestemming en werden hiermee meer toegankelijk gemaakt voor het grote publiek. Fort de Gagel is het laatste fort dat nog herontwikkeld wordt vanuit dit programma. Momenteel is de uitvoering in volle gang. Verwacht wordt dat het fort eind 2022 toegankelijk is voor publiek.

Werfkelders

Afgelopen jaren heeft de gemeente bij enkele werfkelders de gewelven opnieuw waterdicht gemaakt naar aanleiding van lekkages. Hierbij wordt samengewerkt met het Programma Wervengebied en particuliere (mede)eigenaren. In samenwerking met het Programma Wervengebied wordt nu gekeken naar de aanpak van de overige werfkelders in eigendom van VGU.

4.4.4 Gemeentelijke huisvesting

De kern van het huisvestingsaanbod is twee hoofdlocaties, meerdere gebiedsgerichte locaties en een flexibele schil van huisvesting bij partners in de stad. Op deze manier houden we verbinding met de stad en creëren we flexibiliteit om de groei van het aantal ambtenaren op te vangen. Om richting te geven aan de toekomstige ontwikkeling van het aanbod wordt een nulmeting uitgevoerd en een Meerjaren Strategisch Programma opgesteld.



Figuur 15: Spreiding portefeuille Gemeentelijke Huisvesting

Nulmeting en Meerjaren Strategisch Programma
Ook voor Gemeentelijke huisvesting is er de behoefte om het vastgoed optimaal aan te laten sluiten op de veranderende vraag. Niet alleen voor de korte termijn; strategische sturing op de middellange en lange termijn is ook gewenst. Om het primaire belang van deze vastgoedportefeuille optimaal te kunnen dienen is het noodzakelijk inzicht te krijgen in wat de portefeuille omvat (nulmeting) en hoe de toekomst eruit gaat zien, welke maatregelen noodzakelijk zijn en op basis van welke uitgangspunten het vastgoedbeleid vorm wordt gegeven. Op basis van de nulmeting worden conclusies getrokken en uitgangspunten geformuleerd. Vervolgens kan het beleidsveld aan de hand van een analyse de vraag scherper in beeld brengen. De vraaganalyse, samen met de beleidskaders en de uitkomsten van de nulmeting, vormen het fundament voor het Meerjaren Strategisch Programma (MSP) Gemeentelijke huisvesting.

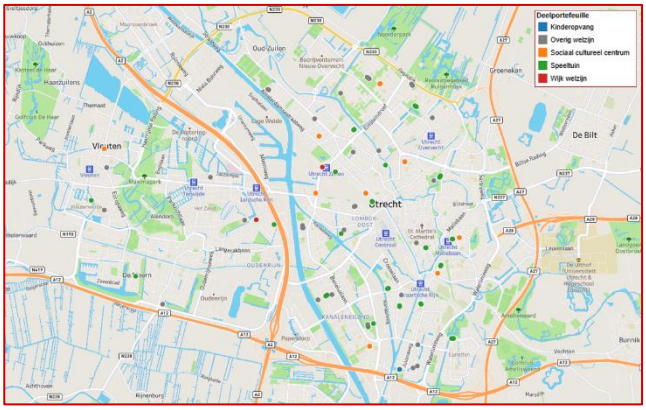
Stadskantoor
Voordat maatregelen werden ingesteld om de verspreiding van COVID-19 in te perken, was de bezetting/benutting van het Stadskantoor “hoog”. Vanuit de beleidslijn Werken 3.0 wordt ingezet op meer effectief gebruik van ruimte door medewerkers meer mogelijkheden te bieden om een werkomgeving te kiezen die past bij wat er nodig is voor de opgave. Dit zal komende periode nadrukkelijk bijdragen aan een bezetting/benutting die beter past bij de beschikbare ruimte. Daarnaast zijn er meer mogelijkheden om gebruik te maken van voorzieningen buiten het stadskantoor.

Wijkbureaus
Door te investeren in de huisvesting van wijkbureaus dragen wij bij aan het versterken van onze zichtbaarheid in wijken en versteviging van de samenwerking met partners in de stad. Er is nieuwe locatie ingericht voor het wijkbureau Noordwest. Er is een nieuwe plek voor wijkbureau West gevonden in in de voormalige Directievilla Cereol. Ook wordt gewerkt aan een verbeterslag in de huisvesting voor wijkbureau Vleuten-de Meern.

Centra Jeugd en Gezin
Op basis van de Bevolkingsprognose 2018 wordt ingeschat dat de extra behoefte aan jeugdgezondheidszorg kan worden ingevuld in de bestaande voorzieningen. Er zullen fysieke aanpassingen worden gemaakt aan de bestaande Gezondheidscentra aan de Vogelvlinderweg, Van Hoornekade en Utrechtse Heuvelrug. Ten behoeve van de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone zal het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) aan de Al Masoedilaan worden aangepast.

Overig: overdracht panden Stadsbedrijven
De locaties van Stadsbedrijven kunnen na het afronden van de huisvestingsstrategie en afspraken hierover worden overgedragen aan VGU. Zie verder paragraaf 4. 8.

4.4.5 Welzijn



Figuur 16: Spreiding portefeuille Welzijn

Samen met inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en vrijwilligers maken we van Utrecht een stad waar plaats is voor iedereen. Utrecht bruist en groeit, maar we zien in toenemende mate mensen die het moeilijk hebben om mee te doen. Denk aan meer langdurig werklozen en een steeds groter aantal kinderen dat opgroeit in armoede. Daarom willen we voorzieningen beter fysiek en sociaal toegankelijk maken zodat Utrechters elkaar blijven zien en ontmoeten. We investeren in de kwaliteit en toegankelijkheid van onze maatschappelijke voorzieningen om deze beweging mogelijk te maken. Het gaat hier met name om buurtcentra, jongerenhuiskamers/buurtkamers en de beheerde speeltuinen. De resultaten van de Rapportage Evaluatie beleid Utrechtse Buurtcentra worden hierbij meegenomen. Het gaat dan vooral om het verbeteren van de uitstraling, functionaliteit en zichtbaarheid in de wijk. Op dit moment heeft Welzijn weinig leegstand. Het huisvesten van nieuwe initiatieven of het vinden van vervangende tijdelijke huisvesting, wanneer een Buurtcentrum wordt gerenoveerd, is daardoor een uitdaging.

Buurtcentra

Vanuit de groei van de stad is het nodig om het aantal buurtcentra en/of buurtkamers uit te breiden. Het gaat om locaties buurtkamer Kruisvaertkade, buurtcentrum Merwedekanaalzone, buurtkamer Lombokplein en een nieuw buurtcentrum in Overvecht/Vechtstrook. Deze behoefte is voorzien in de uitvoeringsnotitie “Maatschappelijk Initiatief Onderdak” (MIOD). Vanuit dit meerjarig perspectief op vraag, aanbod én kwaliteit van de buurtcentra per wijk zijn/worden er verschillende buurtcentra verplaatst, verbouwd en vindt er nieuwbouw plaats, zoals bij Buurtcentrum Zuilen, Buurtcentrum Sterrenzicht en Buurtcentrum De Leeuw. Na voltooiing van de nieuwbouw is de geografische spreiding van buurtcentra over de stad grotendeels op orde. Projecten die leiden tot een kwaliteitsslag van de buurtcentra zijn al opgestart.

Jongerenhuiskamers en buurtkamers

Voor specifieke doelgroepen van welzijnsbeleid op buurtniveau zijn jongerenhuiskamers en buurtkamers in beheer. Op nieuwe locaties worden jongerenhuiskamers en buurtkamers veelal geïntegreerd in buurthuizen en/of andere welzijnsvoorzieningen. De tijdelijke jongerenhuiskamers aan de Meerndijk en aan de Gambiadreef moeten op termijn een vaste plek krijgen. De locatie aan de Meerndijk zal meegenomen worden in de lokale gebiedsontwikkeling.

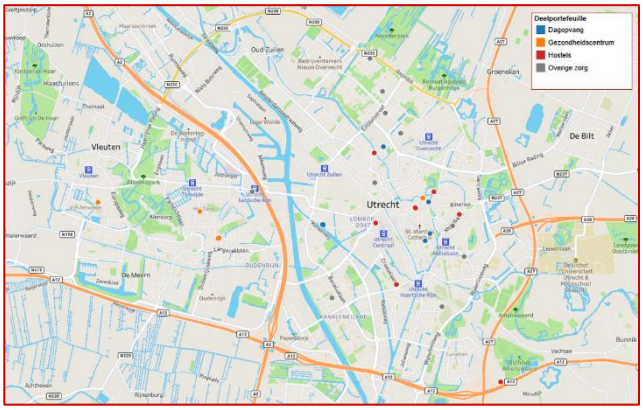
Speeltuinen

Het beleidskader “Speelruimte maken we samen” uit 2017 geeft bewoners in de wijk de mogelijkheid om het beheer op ‘hun’ speeltuin uit te voeren. De grond wordt door VGU verhuurd en alle opstallen worden met een huurafhankelijk opstalrecht tijdelijk in eigendom gegeven bij de bewoners die alle middelen ontvangen voor de instandhouding en vervanging. Er zijn momenteel 12 van de 21 speeltuinen verzelfstandigd. De verwachting is dat in de komende jaren de overige speeltuinen gaan verzelfstandigen mits hiervoor draagvlak is bij bewoners. Het voldoende aantrekken van vrijwilligers en het oppakken van technisch beheer- en onderhoud vormen daarbij de grootste uitdagingen.

4.4.6 Zorg

Het Utrechtse model voor zorg en ondersteuning kent drie sporen:

1. Een sterke sociale basis: ondersteunen van het zelforganiserend vermogen, zowel individueel als collectief;
2. Sociale basiszorg: generalistisch werkende buurtteams, dichtbij en laagdrempelig;
3. Aanvullende zorg: specialistisch en intensief als dit nodig is.



Figuur 17: Spreiding portefeuille Zorg

In de portefeuille Zorg wordt vastgoed ingezet om met name het tweede en derde spoor te faciliteren. Slechts een klein deel van de totale huisvestingsbehoefte uit dit beleidsveld wordt ingevuld met eigen vastgoed of aangehuurd vastgoed. Het merendeel van de huisvesting wordt verzorgd door de zorgaanbieders zelf.

Buurtteams

De buurtteamorganisaties zijn zelf verantwoordelijk voor hun huisvesting. De huidige huisvesting bestaat uit een mix van particulier en gemeentelijk vastgoed op circa 20 locaties. Met de groei van de stad neemt de behoefte aan maatschappelijk vastgoed toe, en daarmee ook de behoefte aan huisvesting van de buurtteams. We werken nauw samen om huisvesting mogelijk te maken en zetten in op synergie met andere maatschappelijke voorzieningen.

Buurtgerichte specialistische jeugdteams

De aanvullende zorg is integraal georganiseerd en per buurt is gekomen tot een team van samenwerkende professionals. Deze zorg is aanvullend op de sociale basiszorg van buurtteam, huisartsen en jeugdartsen. Deze teams werken op een schaalgrootte van de buurt zodat samenwerking met de buurtteams, huisartsen, jeugdartsen en andere partijen in de buurt optimaal wordt gefaciliteerd. Idealiter is het team gevestigd in dezelfde ruimte als die van het buurtteam, in een gezondheidscentrum of bij de jeugdartsen in een buurt. Voor bestaand vastgoed en vanuit de groei van de stad zetten we in op clustering van gemeentelijke zorgfuncties op buurtniveau.

Thuis voor iedereen

De huisvesting van dak- en thuislozen, jongeren in een kwetsbare positie en ouderen staat in toenemende mate onder druk. Samen met onze stakeholders willen we de ontwikkeling van wooneenheden voor daklozen, jongeren en ouderen versnellen en versterken: we jagen bestaande ontwikkelingen aan, verbinden specifieke expertise van de doelgroepen aan ontwikkeling van nieuwe gebieden, benutten de bestaande voorraad en vrijkomend vastgoed, en realiseren nieuwe woonconcepten en mogelijke tijdelijke flexibele oplossingen. Via het Programma (T)huis voor iedereen wordt dit in onderlinge samenhang opgepakt.

Maatschappelijke opvang

Er is mede door de krapte op de woningmarkt een groeiende behoefte aan (tijdelijke) huisvesting om de in- en doorstroom in de maatschappelijke opvang te kunnen opvangen. Wij verkennen – samen met onze partners en regiogemeenten – hoe dit op te lossen. Kleinschalig, gespreid over de stad/regio en geclusterd met andere zorgvoorzieningen zijn belangrijke trends in de maatschappelijke opvang. Het college heeft de ambitie geformuleerd om de bestaande nachtopvang om te vormen naar een opvang die 24-uur toegankelijk is voor bezoekers. Hierdoor komen bezoekers meer tot rust en kunnen zij beter werken aan hun herstel. Ons huidige vastgoed is inmiddels gedeeltelijk aangepast op deze huisvestingsbehoefte.

Vluchtelingen en ongedocumenteerden

Vanuit beleid wordt zoveel mogelijk ingezet op het behouden van kleinschalige opvang verspreid over de stad en het blijven exploiteren van twee middelgrote locaties. Echter, de in- en uitstroom van vluchtelingen en ongedocumenteerden kenmerkt zich door onvoorspelbaarheid. Door de huidige ontwikkelingen zoeken we samen met onze partners naar flexibele huisvestingsoplossingen voor een groeiende groep vluchtelingen. Dit vraagt om flexibiliteit in ons huisvestingsprogramma.

Speciaal: Maatschappelijke waarde van Vastgoed in Overvecht

Met de ambities voor Overvecht als vertrekpunt zijn voor acht locaties integrale pandvisies opgesteld. Deze worden uitgewerkt door belanghebbenden aan de planvorming te verbinden en de financiële haalbaarheid te onderzoeken

4.4.7 Overig beleid

De deelportefeuilles 'Overig' en 'overig beleid' zijn deelportefeuilles onder het programma Utrechts Vastgoed. Binnen deze deelportefeuilles kennen we vier categorieën.

Economische Zaken
Dit betreft het Lumax-pand aan de Ondiep Zuidzijde. Het pand is in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw.

Openbare Orde en Veiligheid
Dit betreft de panden die de gemeente in eigendom heeft ten behoeve van de Veiligheidsregio Utrecht, VRU. De gemeente heeft zowel een rol als eigenaar en ook als partij in de bekostiging van onder andere de huisvesting.

Strategisch Bezit
In het deel Strategisch bezit zitten panden die (1) op dit moment tijdelijk geen beleidsfunctie vervullen of (2) een functie hebben die specifiek is en niet onder andere portefeuilles te vatten zijn. Voor de eerste categorie wordt gekeken of de panden in de toekomst nog een gebruikswaarde vertegenwoordigen. Hiervoor wordt onder andere het instrument van de pandvisies gebruikt. De tweede categorie betreft bijvoorbeeld objecten die onderdeel zijn van bijvoorbeeld parken of onlosmakelijk verbonden zijn met andere gemeentelijke vastgoedobjecten.

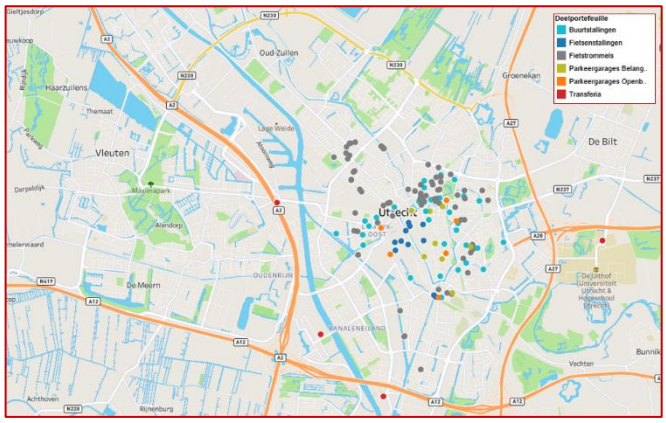
Strategisch Bezit: benzine verkooppunten
Dit betreft de verhuur van gronden waarop de benzineverkooppunten gevestigd zijn. Deze gronden zijn strategisch bezit ten behoeve van gebiedsontwikkelingen in de stad.

4.5 Meerjarenperspectief Programma Bereikbaarheid

De gemeente beschikt over een areaal aan parkeervoorzieningen die een bijdrage leveren aan de opgave duurzame mobiliteit van het programma bereikbaarheid. De voorzieningen zijn ondergebracht binnen Vastgoed Organisatie Utrecht (VGU) in de portefeuille parkeren en bestaat uit de deelportefeuilles auto en fiets.

De deelportefeuille auto bestaat uit:
3 gebouwde P+R-voorzieningen (waarvan 1 nog gesloten), 1 tijdelijk P+R terrein, 5 openbare parkeergarages en 8 belanghebbendengarages.

Daarnaast bestaat de deelportefeuille fiets uit: 11 openbare fietsstallingen, 5 pop-up stallingen, 1 tijdelijk fietsdepot, 35 buurtstallingen waarvan 24 locaties gehuurd en 102 fietstrommels.



Figuur 18: Spreiding portefeuille Bereikbaarheid

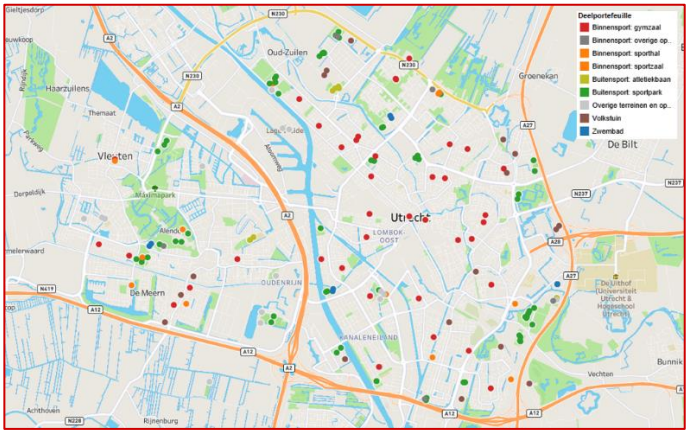
Impact RSU2040
Het strategisch kader van de RSU 2040 heeft een aanzienlijke impact op de investerings- en bemensingsopgave van de Vastgoed Organisatie Utrecht (VGU). Het gaat immers om grotendeels nieuw te ontwikkelen Vastgoed producten en diensten waar Utrecht landelijk gezien noodzakelijkerwijs in voorop loopt en waar dus nog relatief weinig kennis en kunde voor beschikbaar is.

Het betreft hier o.a.:

- Het onderzoek naar een permanente P+R op Papendorp
- Het Mobiliteitsbedrijf en concept in de Merwedekanaalzone en verplaatsing van het fietsdepot
- De (her)ontwikkeling van totaal circa 13 P+R-locaties tot 2040
- Het ontwikkelen van deelhubs in openbare parkeergarages.
- Het verder uitbreiden van met name het aantal fietsgarages en buurtstallingen en fietstrommels. Zowel bemand als onbemand.
- Het uitbreiden van fietsstallingsplaatsen in het stationsgebied met minimaal 5000 stallingsplaatsen.
- Het verduurzamen en slimmer maken van de huidige parkeer- en fietsgarages en P+R-locaties met laadpalen, zonnepanelen waar mogelijk en gewenst, een groene wand en/of dak, de parkeergarage als “batterij” en “accu” voor het opvangen van piekbelasting, etc.
- Het onderzoeken van Mobiliteitswinkels waar deelmobiliteits diensten kunnen worden afgenomen
- Het integreren in en opwaarderen van de parkeer- en fietsgarages, P+R-locaties, en verkeer ICT-infrastructuur.

4.6 Meerjarenperspectief Programma Sport

Algemene programmadoelstelling Samenleven en Sport: Utrechters zijn betrokken bij elkaar, ondernemen samen activiteiten en iedereen kan zichzelf zijn. Zij kunnen sporten en bewegen in een toegankelijke en kwalitatief goede infrastructuur. Waarbinnen de subdoelstelling voor Sport:
Alle Utrechters kunnen sporten en bewegen in een toegankelijke en kwalitatief goede sportinfrastructuur.



Figuur 19: Spreiding portefeuille Sport

In 2022 wordt er gewerkt aan de volgende projecten:
Buitensportaccommodaties o.a.

1. Burgemeester Norbruislaan 680 (Sportpark Zuilen)
   In de ontwikkeling van Sportpark Zuilensevecht wordt er gestart met de realisatie van een American Football combi veld.
2. Koningsweg 139 (Sportpark Koningsweg)
   Onderzoek naar herbouw kleedvoorzieningen met herinrichting klein deel sportpark.
3. Rijnvliet 3-5 (Sportpark Rijnvliet)
   Uitbreiding met een rugbyveld door herschikking van de bestaande velden, in overleg met de bestaande rugby-vereniging.
4. Rio de Janeirodreef 201-203 (sportpark Vechtzoom)
   Renovatie kleedgebouwen.
5. Arienslaan 2 (sportpark de Berekuil)
   Vervangende nieuwbouw kleedgebouwen op het sportpark, nader stedenbouwkundig onderzoek naar de (on)mogelijkheden in afstemming met sportvereniging.
6. Manitobadreef 8 (sportpark Overvecht)
   Renovatie veld twee.
7. Verlengde Hoogravenseweg (sportpark Hoograven)
   Inbreng renovatie kleedgebouwen in mogelijke herontwikkeling, nader onderzoek treintje Romal.

Diverse renovaties van sportveldconstructies
Op basis van de actuele sportveldconditie staan er meerder sportveldconstructies op de planning.
Zie hiervoor ook de projecten geheime bijlagen. De jaar planning wordt een half jaar voor renovatie definitief vastgesteld en met betrokken sportvereniging gecommuniceerd voor uitvoering.

Binnensportaccommodaties o.a.

1. Herculesplein 343 (Sportcentrum Galgenwaard)
   Uitvoering groot onderhoud in combinatie met verduurzaming waar rendabel en terug levering wel of niet kan plaatsvinden.
2. Dave Brubecklaan (gymzaal Terwijde)
   Ontwikkeling van een nieuwe gymzaal, aanbesteding opnieuw na mislukt te zijn in 2021
3. Huisvestingsonderzoek en tijdelijke voorzieningen middelbaar beroepsonderwijs bij Zuilense vecht ontwikkeling
4. Parkzichtlaan (sporthal de Paperclip) groot investeringsonderhoud in werkvoorbereiding

Nog niet kunnen starten met de voorbereiding van de volgende projecten

1. Goeree 4 – 6 (gymzalen Goeree)
   Renovatie verduurzaming gymzalen.
2. Bangkokdreef 2 (gymzaal Bangkokdreef)
   Renovatie gymzaal in combinatie met verduurzamingswerkzaamheden.
3. Ten Veldestraat (gymzaal) renovatie of nieuwbouw
4. Cremerstraat verduurzaming lijkt niet haalbaar

Voor de binnensportaccommodaties wordt er qua uitbreidingsinvesteringen gewerkt aan de volgende ontwikkelingen:

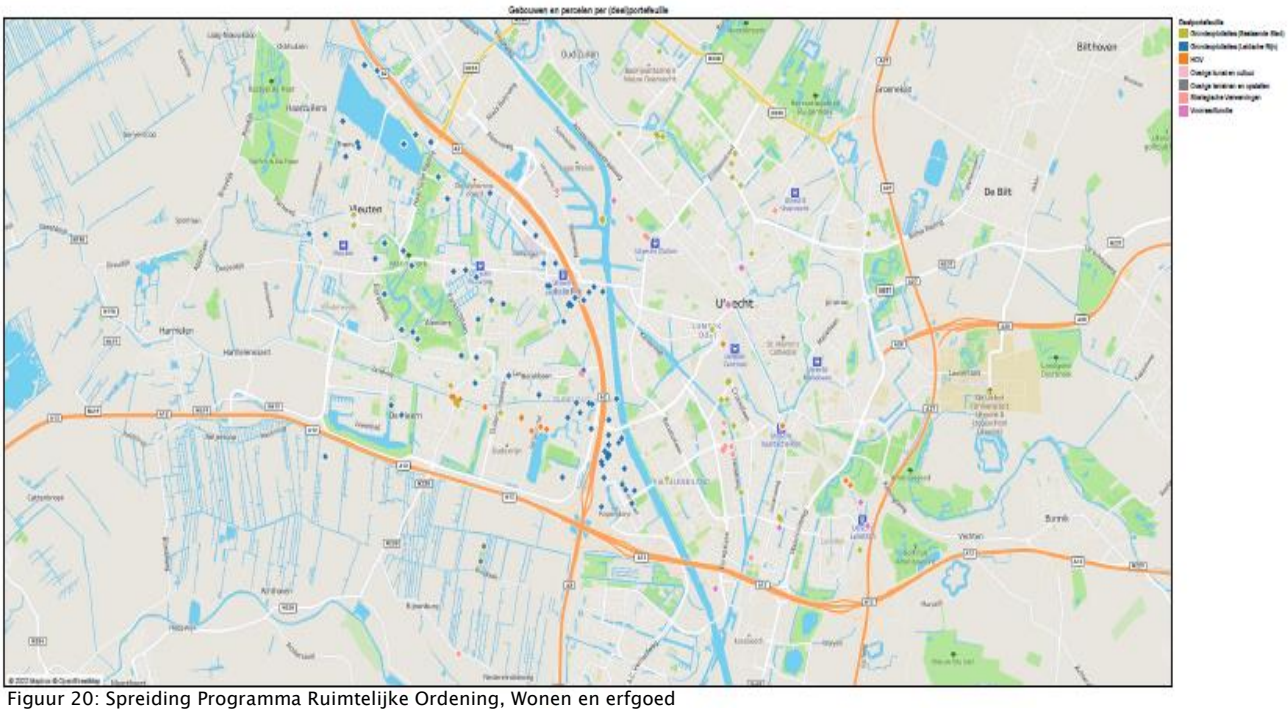
1. Sporthal Noordoost (sportpark Voordorp)
2. Sporthal Merwedekanaalzone
3. Sporthal Cartesiusdriehoek
4. Sporthal Het Plein (Berlijnplein)
5. Sporthal initiatief Vleuten de Meern (onderzoek)
6. Sporthal initiatief Overvecht (onderzoek)

Zwembaden

1. Voor alle vier de gemeentelijke zwembaden staat er uitwerking en uitvoering van groot investeringsonderhoud gepland.
2. Voor de uitbreidingsinvestering zwembad Maximapark zal er gestart worden met de projectdefinitiefase.

4.7 Dienstverlening Programma Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen&Erfgoed

De gemeente heeft ook vastgoed en grondposities in bezit als strategisch instrument voor stedelijke ontwikkeling. Dit vastgoed heeft niet een beleidsinvulling. Het betreft vastgoed dat de gemeente in (tijdelijk) eigendom heeft om toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Het betreft 48.928, m2 BVO, 47.752m2 VVO, 4.098.455m2 perceel oppervlak, 37 panden en 162 percelen



Figuur 20: Spreiding Programma Ruimtelijke Ordening, Wonen en erfgoed

Het vastgoed kan onderdeel uitmaken van een grondexploitatie, als een gebied ontwikkeld wordt. Het vastgoed is veelal bestemd voor (her)ontwikkeling; sloop of verkoop behoren daarbij tot de mogelijkheden. Vooruitlopend op de ruimtelijke ontwikkelingen heeft de VGU de taak om het vastgoed (zowel objecten als gronden) zo goed mogelijk in overeenstemming met de ruimtelijke plannen en het gemeentelijk vastgoedbeleid tijdelijk te beheren. Dit gebeurt door te zoeken naar passende huurders/gebruikers die invulling geven aan het (tijdelijk) beheer. De financiële verantwoordelijkheid voor dit vastgoed blijft bij het programma Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen en Erfgoed, dat de opdracht heeft gegeven voor het tijdelijk beheer.

4.8 Programma Openbare Ruimte/ Stadsbedrijven

De uitvoeringsorganisatie Stadsbedrijven heeft een aantal panden in eigendom en beheer voor de eigen huisvesting. Deze panden maken onderdeel uit van het programma Openbare Ruimte (zie figuur 21). Voor deze panden is een huisvestingsstrategie in ontwikkeling; het streven is om in 2022 de strategie af te ronden. In de strategie worden interne en externe ontwikkelingen vertaald naar vastgoedopgaven in samenspraak met Stadsbedrijven, VGU en Facilitair & Huisvesting. De schouw van panden en de huisvestingsbehoefte resulteren in oplossingsrichtingen met een focus op de hoofdlocatie Tractieweg. Bij formuleren van een voorkeursscenario wordt ook in beeld gebracht welke modificaties nodig zijn om aan te sluiten bij de ambitie van het coalitieakkoord voor energieneutraal gemeentelijk vastgoed in 2040, en welke middelen daarvoor nodig zijn.

Panden		Oppervlak	Aandeel	Eigenaar	Bouwjaar	WOZ	Boekwaarde
Hoofdvestiging - kantoor	Tractieweg 2, 3534AP, Utrecht	4.520	36%	SB	1976	12.360.000	5.489.554
Stadskantoor	Stadsplateau 1, 3521AZ, Utrecht	4.000		VGU		n.b.	n.b.
Hoofdvestiging - gebouw B Werkplaats	Tractieweg 2, 3534AP, Utrecht	3.910	46%	SB	1976		
Hoofdvestiging - gebouw C Stalling	Tractieweg 2, 3534AP, Utrecht	3.480		SB	1976		
Hoofdvestiging - gebouw D Opslag	Tractieweg 2, 3534AP, Utrecht	2.500		SB	1976		
Hoofdvestiging - gebouw E Opslag, wijkpost	Tractieweg 2, 3534AP, Utrecht	950		SB	1976		
Wijkpost Mostperenlaan	Mostperenlaan 2, 3452DN, Vleuten	910	17%	VGU	2001	2.786.000	14.529
Wijkpost Tractieweg 30-32	Tractieweg 30, 3534AP, Utrecht	910		Extern	1996	413.000	-
Wijkpost Vaartschenrijnstraat	Vaartscherijnstraat 1A, 3523TA, Utrecht	950		SB	1920	1.135.000	515.532
Wijkpost Van Swindenstraat	Van Swindenstraat 225, 3514XR, Utrecht	1.200		SB	1980	1.150.000	448.018
Afvalscheidingsstations Mostperenlaan	Mostperenlaan 2B, 3452DN, Vleuten	30	1%	VGU	2001	-	7.026
Afvalscheidingsstations Lunetten	Zwarte Woud 250, 3524SL, Utrecht	70		SB	2016	2.204.000	6.258.611
Afvalscheidingsstations Tractieweg	Tractieweg 120, 3534AP, Utrecht	60		SB	1980	1.941.000	1.190.784
Totaal		**23.490**	**100%**			**21.989.000**	**13.924.055**
Laan van Maarschalkerweerd 2A	*Wordt verhuurd aan aannemer Achterberg tot eind 2022*						

Figuur 21: Voor de panden van Stadsbedrijven wordt een huisvestingsstrategie opgesteld.

5 Tevredenheid van huurders en eindgebruikers

In dit hoofdstuk staat sturing op het hoofddoel beheren en exploiteren van gemeentelijke voorzieningen naar tevredenheid van huurders en eindgebruikers centraal. We blikken terug op en we kijken vooruit naar de bezetting en het gebruik van de door de Gemeente Utrecht geëxploiteerde accommodaties. Dit zijn de welzijnsaccommodaties, sportaccommodaties (binnen en buiten) en de zwembaden, maar ook parkeervoorzieningen en begraafplaatsen.

5.1 (Externe) Huurders Vastgoedorganisatie Utrecht

In 2020 is de Utrechtse Vastgoedorganisatie samengevoegd met de afdeling Vastgoedbeheer naar een nieuwe organisatie: Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU). In deze nieuwe organisatie ligt de focus sterk op onze klanten/huurders. Het hoofddoel 'beheren en exploiteren van gemeentelijke voorzieningen naar tevredenheid van huurders en eindgebruikers' staat (mede) centraal. De gewenste identiteit van de nieuwe organisatie is dan ook als volgt geformuleerd: Wij zijn de vastgoedprofessionals van Utrecht. Samen zetten wij iedere dag al onze kennis en energie in voor onze klanten. Vandaag en voor de verre toekomst.

Daarbij hebben wij de volgende kernwaarden vastgesteld die dagelijks richting geven aan ons werk:

- **Deskundig**: Wij zijn de gepassioneerde professionals en kennisvraagbaak op het gebied van vastgoed voor de lange termijn.
- **Betrouwbaar**: We doen wat we beloven, zijn realistisch over wat kan en niet kan en nemen doordacht beslissingen.
- **Veerkrachtig**: Wij zijn positief en constructief bij veranderende wensen van klanten, politiek en collega's.
- **Open**: Wij zijn toegankelijk voor onze klanten, luisteren goed naar hun wensen en stellen die centraal. Samen werken we naar een optimaal resultaat.
- **Toekomstgericht**: We anticiperen op toekomstige ontwikkelingen en innoveren voor steeds betere oplossingen en service voor onze klanten.

5.1.1 Visie

Wij leveren kwaliteit en leggen verbinding. In goed overleg met klant en bestuur bepalen en beheren wij het gewenste kwaliteitsniveau van onze gebouwen. De basis hiervan is:

- Integraliteit in afwegingen ten aanzien van de stedelijke ambities en sturing op levensduurcycli van de gebouwen.
- Proactief acteren op basis van inzet van vastgoed-vakmanschap voor de maatschappelijke opgaven en sturing op de gewenste ontwikkeling van de vastgoedportefeuille. Inclusief actief leegstandbeheer.
- Een actieve en open manier van communiceren door de Vastgoedorganisatie over zowel de beleidsmatige, financiële en of juridische afspraken met het bestuur, huurders/klanten en leveranciers.

5.1.2 Klantstrategie

In de relatie tot de klant zijn er twee niveaus te identificeren: op strategisch niveau de klant- en pandvisie, op tactisch/operationeel niveau het maken van een jaarplan. Vervolgens is het monitoren en bijstellen van deze twee niveaus een belangrijke stap om continu de kwaliteit van ons werk, en vervolgens ook de relatie met de klant, te verbeteren.

Om concreet te maken wat deze visie en ambities in de praktijk betekenen, is door de VGU gewerkt aan de klantstrategie. Want wat is er nodig voor een goede relatie met onze huurders? Aan de hand van klantreizen hebben wij de belangrijkste momenten in de relatie met klanten en de mate van hun waardering van ervaringen met de organisatie inzichtelijk. Op basis hiervan is de klantstrategie geformuleerd, deze strategie bepaalt hoe wij willen omgaan met onze klanten. Hier wordt aan gewerkt vanuit de volgende 4 hoofthema's:

1. **Klant- en pandvisie:** Een visie op de relatie en het contact met de klant is van essentieel belang om alle klanten op een passende manier te kunnen bedienen. Daarnaast is een heldere visie op een pand noodzakelijk om een klant te kunnen voorzien van informatie over de plannen met het pand. Beide visies zijn nodig om onze doelstelling, maatschappelijke voorzieningen ondersteunen met passende huisvesting tot tevredenheid van de klant, te kunnen waarmaken.

2. **Gezamenlijk jaarplan:** Om aan de hand van een klant- en pandvisie de klant goed te kunnen bedienen, resulteren deze visies in een operationeel plan per pand. Met een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en jaarplan van de nieuwe Vastgoedorganisatie (beleid, beheer én onderhoud) kunnen we de klant helpen. De nieuwe Vastgoedorganisatie heeft regelmatig contact met haar klanten. Waar mogelijk, wordt vanuit de nieuwe Vastgoedorganisatie integrale contactmomenten met de klantgeorganiseerd. We helpen de klant door integraal te spreken over de huisvesting. De nieuwe Vastgoedorganisatie stelt dit jaarplan in samenspraak met de klant op. En neemt de klant mee in de keuzes die worden gemaakt en waarom we die keuzes maken. Zo wordt voor de klant zichtbaar en helder wat er komend jaar gaat gebeuren, en kan de klant zich daar op voorbereiden en aanpassen.

3. **Monitoren en bijstellen:** Iedere portefeuille meet tweejaarlijks met een klantonderzoek de tevredenheid over de werkzaamheden van de nieuwe Vastgoedorganisatie en de diverse aspecten die leiden tot (on)tevredenheid. Denk aan de samenwerking, communicatie, kwaliteit van het gebouw, enzovoort. Aan de hand van de resultaten van het klantonderzoek, wordt bepaald of de klant- en pandvisie en het jaarplan nog voldoen of moeten worden bijgesteld.

4. **Wederkerige relatie:** De relatie met een klant is wederkerig. Van de nieuwe Vastgoedorganisatie wordt verwacht de klant goed te bedienen, in nauw contact te staan. Bijvoorbeeld door met de klant het operationeel plan te delen en te bespreken en projecten professioneel te managen.

5.1.3 Acties

In de organisatieontwikkeling van VGU staat de klant centraal en komt in feite in de volle breedte van het werk terug. Zoals bij het ontwikkelen van nieuwe werkwijzen en werkprocessen. Daarnaast wordt er een aantal concrete acties uitgezet die direct gekoppeld zijn aan het hoofddoel 'beheren en exploiteren van gemeentelijke voorzieningen naar tevredenheid van huurders en eindgebruikers'.

Klanttevredenheidsonderzoek huurders VGU
Monitoren en bijstellen: VGU meet tweejaarlijks door middel van een klantonderzoek de tevredenheid over de werkzaamheden van de nieuwe Vastgoedorganisatie en de diverse aspecten die leiden tot (on)tevredenheid. Denk aan de samenwerking, communicatie, kwaliteit, enzovoort. De resultaten bieden belangrijke managementinformatie. Het geeft inzicht in de tevredenheid van de huurders over het beheer en onderhoud, de communicatie, dienstverlening en welke aspecten daarvan volgens de huurders aandacht vragen. Zo kunnen wij bepalen of het relatiemanagement, de klant- en pandvisie en/of het jaarplan nog voldoen of moeten worden bijgesteld. Op basis van de uitkomsten gaan de huurder en Vastgoedorganisatie in gesprek.

In het najaar van 2021 is een digitaal gebruikerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd door Benchmark Gemeentelijk Vastgoed. Het doel van dit onderzoek is verbeterpunten richting onze klanten te achterhalen om vervolgens te bepalen welke verbeterpunten we in 2022 oppakken.

Tevredenheid	Gemeente Utrecht	Benchmark
Dienstverlening –huisvestingszaken	38%	49%
Dienstverlening –klacht, schade, storing	19%	45%
Planmatig onderhoud	55%	-
Vastgoed	75%	73%

Voor tevredenheid over de dienstverlening met betrekking tot het beantwoorden van huisvestingsvragen scoort de gemeente Utrecht met 38% lager dan de landelijke benchmark van 49%. Het doel is om in 2023 te zorgen dat de klanttevredenheid over onze dienstverlening in de beantwoording van huisvestingsvragen minimaal 49% scoort.

Iets meer dan de helft van alle respondenten (54%) heeft contact gehad met de vastgoedafdeling om een klacht, schade of storing te melden. De gemiddelde tevredenheidsscore van de benchmark is 45%. Gemeente Utrecht scoort hiermee lager op tevredenheid van de dienstverlening na melding van een klacht, schade of storing dan het gemiddelde van de benchmark. Gebruikers weten waar ze moeten zijn met een vraag over de huisvestingssituatie of het contract. Het minst tevreden zijn de gebruikers met de snelheid en de transparantie van de vastgoedafdeling. Het tijdsbestek waarin vragen worden afgehandeld voldoet niet aan de verwachtingen. Het doel is om in 2023 te zorgen dat de klanttevredenheid over onze de dienstverlening in de beantwoording van huisvestingsvragen minimaal 45% scoort.

Momenteel is 55% tevreden, 20% is neutraal en 25% van de respondenten is ontevreden over het planmatig onderhoud van de gemeente. Hierbij is de tevredenheid uit te splitsen in verschillende indicatoren namelijk: communicatie, betrokkenheid, kwaliteit en planning. In de enquête scoren we op elke indicator een gelijk percentage, te weten 60%. De ambitie is om de klanttevredenheid over het planmatig onderhoud in 2024 te verhogen naar een niveau van minimaal 70%.

Gemeente Utrecht scoort goed op de tevredenheid over het vastgoed. 75% van de respondenten geeft aan tevreden of zeer tevreden te zijn met het pand waarvan zij gebruik maken. De score van gemeente Utrecht iets hoger dan het gemiddelde van de Benchmark. Dat ligt namelijk op 73%.

Het doel van digitaal gebruikerstevredenheidsonderzoek is verbeterpunten richting onze klanten te achterhalen om vervolgens te bepalen welke vier verbeterpunten we in 2022 en 2023 oppakken. Een van deze verbeterpunten is om de respons op de enquête te verhogen. Alhoewel de respons op de enquête met 31% niet afwijkt van de landelijke benchmark, vinden wij het belangrijk dat er de volgende keer meer gebruikers meedoen aan het onderzoek om een meer volledig inzicht te krijgen. Het doel is om de respons in 2023 te verhogen naar minimaal 50%.

5.2 Vastgoedexploitatie

Vastgoedexploitatie (VGE) is verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud en de exploitatie van een groot deel van de Utrechtse vastgoedportefeuille. Het aanbod van Vastgoedexploitatie bestaat uit binnensportaccommodaties, buitensportaccommodaties, zwembaden, multifunctionele accommodaties, buurtcentra, volkstuinen, begraafplaatsen, garages, kantoorgebouwen en speeltuinen. VGE voegt maatschappelijke waarde toe door ervoor te zorgen dat bewoners gebruik kunnen maken van veilige, toegankelijke en duurzame accommodaties, door een optimale bezetting van onze accommodaties en door te streven naar een hoge klanttevredenheid.

Overzicht van de accommodaties

	Aantal 1-1-2021 (+/- t.o.v. 1-1-2020)
Sport/zwembaden	3 binnenzwembaden 1 binnen-/buitenzwembad
Sport/binnen	14 sporthallen 1 turnhal 9 sportzalen 43 gymzalen
Sport/buiten	3 atletiekbanen 26 sportparken met 150 sportvelden 15 volkstuinen
Welzijn/MFA's/FST	13 speeltuinen **(+2)** 23 buurtcentra **(+1)** 6 MFA's 11 jongerenvoorzieningen **(+3)** 1 speelgarage/speelgoed uitleen **(-1)** 8 kantoor/alt. gebouwen (FST) **(-3)**
Parkeren (auto) **Parkeren (fiets)**	8 belanghebbenden-autoparkeergarages 5 kortparkeer-autogarages 4 P+R-garages **(+1)** 11 openbare stallingen **(+2)** 34 buurtstallingen **(+1)** 101 trommels **(+4)**

	11 fietskluizen **(+11)** 5 pop-up stallingen
Begraafplaatsen	2 monumentale begraafplaatsen 2 begraafplaatsen
Totaal	496 accommodaties (+22/-11)

Figuur 22: Overzicht accommodaties in beheer bij Vastgoedexploitatie

5.2.1 De visie van Vastgoedexploitatie

Om de maatschappelijke meerwaarde te verhogen sturen we in de periode 2018-2022 op de volgende sturingslijnen:

1. De klantwaarde
2. Optimale bezetting/benutting
3. Duurzaamheid

Door corona is het lange termijnperspectief in een ander daglicht komen te staan. De sturingslijnen en de visie blijft gehandhaafd maar de resultaten zullen onder spanning komen. In maart 2022 zijn er gemeenteraadsverkiezingen en komt er een herijking van het lange termijnperspectief. Wij willen in de periode 2022-2025 investeren in maatschappelijke voorzieningen en gemeenschapskracht.

Investeren in maatschappelijke voorzieningen en gemeenschapskracht.

Het is van cruciaal belang dat er een stevige sociale basis is met goede algemeen toegankelijke voorzieningen op wijkniveau op het gebied van onderwijs, gezondheid, opvang, sport en ontmoeten voor alle inwoners. Door deze maatschappelijke voorzieningen te realiseren en de informele zorg en de inzet van vrijwilligers te steunen, versterken we de kracht van de stad.
Zowel in de nieuw te ontwikkelen gebieden als waar verdichting plaatsvindt in bestaande wijken zetten we in op het meegroeien van de maatschappelijke voorzieningen: scholen, sportaccommodaties, buurtcentra, speelplekken. Ze zijn rand voorwaardelijk voor ontmoeting, ontwikkeling, beleving en ontspanning voor iedereen en daarmee nodig in de hele stad. Dit meegroeien gaat niet vanzelf. We voorzien een tekort in de financiële dekking en een groot knelpunt qua beschikbare ruimte voor met name de behoefte aan ruimte voor veldsport.

1. De klantwaarde

De stip op de horizon: we kennen onze (potentiële) klant en behoefte en vergroten zijn tevredenheid. In 2022 zijn onze gebruikers tevreden met de voorzieningen. Alle voorzieningen scoren rond een 7,5 bij continue klanttevredenheidsonderzoeken. We weten wat de wensen van de gebruikers zijn en we betrekken hen bij de afweging tussen kosten en bezetting. De klant vindt zijn weg steeds meer digitaal. We blijven onderzoeken of dit naar tevredenheid van de klant is. We zorgen dat we fysiek zichtbaar en aanspreekbaar zijn en niet alleen bereikbaar door middel van digitale systemen. Voor onze voorzieningen zijn we continu op zoek naar nieuwe klanten. Dit alles vraagt van onze medewerkers een andere houding. Een houding die niet alleen gericht is op het tevreden houden van bestaande klanten, maar ook het zien en benutten van kansen met betrekking tot potentiële klanten. We weten wat de wensen en behoeften van

potentiële klanten zijn en weten we hoe we hen kunnen bereiken. We zetten de klant centraal en redeneren vanuit de klant.

Wij vinden het belangrijk dat iedereen optimaal gebruik kan maken van onze dienstverlening. Inwoners ervaren in onze processen dan ook geen obstakels. Het is voor zo goed als iedereen mogelijk om eenvoudig zelf zijn informatie te vinden. Het is niet nodig om elke keer het verhaal opnieuw te vertellen en informatie die we niet nodig hebben wordt ook niet gevraagd.

2. Optimale bezetting/benutting

De stip op de horizon: we ondernemen samen met de klant acties om een optimale bezetting te realiseren. In 2022 hébben onze accommodaties die optimale bezetting. Hierbij houden we rekening met de mogelijkheden van de voorziening (bijvoorbeeld de nieuwe mogelijkheden van kunstgrasvelden t.o.v. natuurgrasvelden), de openingstijden en het maximale aantal bezoekers. We maken voor elk onderdeel marketingplannen die jaarlijks leiden tot marketingcommunicatie-acties.

We toetsen of deze nieuwe ideeën ook in andere deelgebieden toepasbaar zijn. Voor onze voorzieningen zijn we continu op zoek naar nieuwe klanten. Onze medewerkers weten hoe je de bezettingsgraden van de verschillende voorzieningen kunt verbeteren en hoe je nieuwe klantgroepen kunt bereiken. Dit alles vraagt van onze medewerkers een houding die ook gericht is op nieuwe klanten en meer marketingkennis.

5.2.2 De acties van vastgoedexploitatie op de kortere termijn

De klant is de persoon die bij gemeentelijke voorzieningen een locatie boekt en/of bezoekt, maar ook organisaties en personen waar wij mee samenwerken zijn onze klant. Bij VGE zetten we de klant centraal. Belangrijke waarden in 2022 zijn:

- **Klantvriendelijkheid vergroten**: Wij zijn vaak het eerste contact met de klant. Wij weten hoe we de klant moeten behandelen en weten hoe zij behandeld willen worden. Wij weten hoe we de klant een welkom gevoel kunnen geven en vriendelijk te woord kunnen staan. Gastheerschap is belangrijk. Door onszelf (de medewerkers) te blijven te ontwikkelen en eventueel nieuwe sociale vaardigheden aan te leren, kunnen we beter en sneller tegemoetkomen aan de veranderende vraag van de klant.

- **Klantkennis:** Wij vinden het belangrijk om te weten wat onze klanten vinden van onze 454 voorzieningen en service. Daarom meten we via klanttevredenheidsonderzoeken of we voldoen aan de verwachtingen van onze gebruikers. Voor elk onderdeel meten we 1x per 2 jaar de klanttevredenheid. Waar mogelijk, bijvoorbeeld bij de zwembaden en het vastgoedloket, is dit een continu proces. In 2021 scoren wij minimaal een 7 voor klanttevredenheid. Wij zorgen dat we de klant kennen en ook weten wat zij verwachten en/of willen.

- **Klantbinding:** Wij hebben een klantrelatie met iedere bewoner die gebruik maakt van een voorziening. In 2022 willen we hierop voortborduren en dit uitbreiden. Enerzijds willen we deze klanten over andere voorzieningen informeren en inspireren er ook gebruik van te maken. Anderzijds willen wij ervoor zorgen dat klanten ambassadeurs worden. De ambassadeurs kunnen de informatie via mond-tot-mond reclame verder uitdragen naar hun eigen netwerk (het

olievlekprincipe), zodat ook die geïnspireerd worden om gebruik te maken van de gemeentelijke voorzieningen. Collega's van andere onderdelen kunnen ook als ambassadeurs fungeren.

- **Gebruiksgemak:** We verbeteren onze digitale vindbaarheid en online informatievoorziening (bv. de website met klantgerichte visuele middelen of animaties). Wij maken onze klanttools gebruiksvriendelijk (denk aan het verhuursysteem Amis van het vastgoedloket) en we verkorten de responstijd. Hiermee verlagen we de drempel om een ruimte te reserveren, spreken daardoor een bredere doelgroep aan en verminderen het aantal binnenkomende vragen. Wij nemen de digitale klant mee in ons klanttevredenheidsonderzoek.

5.2.3 Resultaten klanttevredenheidsonderzoek

Door het onregelmatige gebruik hebben we in 2021 onder de gebruikers van de (binnen- en buiten) accommodaties geen enquête uitgezet om de klant tevredenheid te meten.

5.2.4 Bezetting accommodaties

We ondernemen – waar mogelijk samen met de klant – acties om een optimale bezetting te realiseren. Hierbij houden we rekening met de mogelijkheden van de voorziening (bijvoorbeeld de nieuwe mogelijkheden van kunstgrasvelden t.o.v. natuurgrasvelden), de openingstijden en het maximale aantal bezoekers. We hebben per KPI een 100%-norm vastgesteld en onze ambitie bepaald en vastgelegd. We maken voor elk onderdeel marketingcommunicatieplannen die jaarlijks leiden tot specifieke acties.

Bij exploiteren ligt het accent in 2022 op het beter benutten van de accommodaties. Dat doen we vooral door het maken en uitvoeren van marketingplannen. De gegevens die we uit het verhuursysteem Amis halen gaan we nog meer gebruiken. Daarnaast willen we het grijsgebruik tegengaan. Bij elke accommodatiesoort verschilt de optimale vorm en de indicator die we willen meten. Bij Parkeren gaat het enerzijds om het aantal parkeerplekken beter te benutten en anderzijds om het beter spreiden van fietsbezoekers. Bij Welzijn streven we naar een gemiddelde norm van 43 uur bezetting per week. De beschikbare ruimte bij de begraafplaatsen – het groene hart van Utrecht – willen we middels omdenken ter beschikking stellen aan de buurtbewoners. Dit doen we door de voorzieningen op de begraafplaatsen een andere invulling te geven. Bijvoorbeeld een plek creëren waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten.

In 2022 richten we ons vooral op de volgende onderwerpen om de bezetting te verbeteren:
We ondernemen acties om samen met de potentiële klant een optimale bezetting te realiseren. We optimaliseren de programmering, per onderdeel kijken we hoe we dat kunnen bereiken (bv. fysieke zichtbaarheid, een locatie in de spotlight, dubbelgebruik parkeergarages, medebeheer, betere indeling gymzalen).

De rode draad in onze marketingcommunicatie is waarde creatie. Dit sluit aan bij onze missie, namelijk omdat we met maatschappelijk geld maatschappelijke waarde willen creëren. Er komen marketingplannen voor:

- **Parkeren:** We streven naar een automobiliteit tot de ring (hogere bezetting P&R) en een beweging van de straat naar garage. De website wordt verbeterd.
- **Welzijn & MFA's:** Samen met de sociaal beheerstichting Dock zetten we bij Welzijn in op het vergroten van de kennis over Welzijn en de mogelijkheden in de accommodaties. Naast bestaande bezoekers willen we diverse groepen bewoners en organisaties inspireren om gebruik te maken van de accommodaties.
- **Begraafplaatsen:** Betere benutting openbare ruimte (wandelpad, kunstwerken, gedichten) om het aantal bezoekers te verhogen en participatie in de wijk te vergroten.

Daarnaast zijn er marketingacties voor:

- **Zwembaden:** Door een leefstijl- en behoefteanalyse zetten we vooral in op activiteiten in weekend en vakantieperioden.
- **Binnen accommodaties:** Binnen accommodaties gaat zich concentreren op sporthallen met een lagere bezetting (o.a. Hoograven en Zuilen) en de bezetting in de daluren van de gymzalen.
- **Buitenaccommodaties:** We willen verenigingen uitdagen meer activiteiten te organiseren. Ook de sportparken Vechtzoom en Rijnvliet zijn proeftuinen.

Bezetting en bezoekers

Bezetting/bezoekers | Heel VGE | Jaarplan 2022

Bezetting/bezoekers VGE

Bezetting/bezoekers voor alle VGE onderdelen per jaar

		2018		2019		2020		2021	
		Norm	Realisatie	Norm	Realisatie	Norm	Realisatie	Norm	Realisatie
Begraafplaatsen	Aantal begrafenissen	320	327	320	308	320	307	320	335
Binnenaccomodaties	Bezetting gym- en sportzalen	37,2%	42,4%	38,0%	43,4%	42,0%	48,5%*	42,0%	48,5%
	Bezetting sporthallen	49%	53%	51%	54%	51%	52%*	51%	52%
Buitenaccomodaties	Bezetting	77%	80%	81%	80%	81%	83%	81%	80%
Welzijn	Bezetting	42	39.2	42	40.75	43	27	42	30.21
Zwembaden	Bezoekersaantallen zwembaden (incl. SEZK)	750.000	908.226	850.000	893.128	870.000	496.396	870.000	680.000
Bedrijfsbureau	Vastgoedloket verhuurde uren sport	320.000	356.501	330.000	362.498	330.000	86.320	330.000	347.956
	Vastgoedloket verhuurde uren welzijn	300.000	257.364	280.000	274.110	280.000	183.534	280.000	269.137
Parkeren	Bezetting buurtstallingen	90%	91,8%	90%	95,1%	90%	92,8%	90%	95,14%
	Bezetting trommels	90%	90,1%	90%	91,3%	90%	92,1%	90%	93,26%
	Aantal transacties fietsenstallingen	900.000	1.017.256	950.000	980.497	950.000	283.186	950.000	260156
	Gem. dagbezetting autoparkeren (aantal auto's)	Norm bepalen	975	1000	1104	1000	870	1000	824

* exclusief 16 maart t/m 31 augustus

Figuur 23: Ontwikkeling bezetting & bezoekers (norm & realisatie)

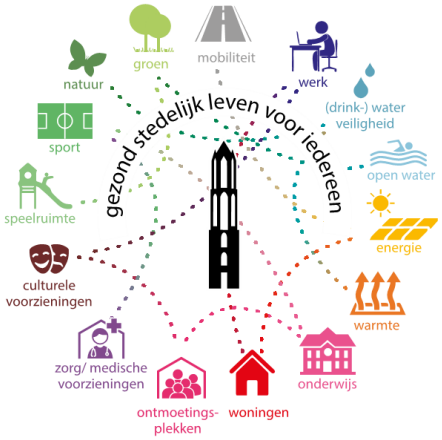
6 Mens & milieubewust bouwen aan gemeentelijk vastgoed

Gezonde verstedelijking staat centraal bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad. Naast opgaven op het gebied van energietransitie, circulariteit en sociale inclusie is door de coronapandemie ook het belang van gezonde gebouwen groter geworden binnen het doel mens & milieubewust bouwen aan gemeentelijk vastgoed.

6.1 Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en mens en milieubewust bouwen

In het RSU staan een aantal richtinggevende principes genoemd die belangrijk zijn voor de technische aspecten van het gemeentelijk vastgoed:

- Geen dak blijft onbenut;
- Groen tenzij;
- Circulair tenzij;
- Versterken boven gelijk houden;
- Meervoudig gebruik gaat boven mono-functionaliteit;
- Publieke (binnen-)ruimte is openbaar toegankelijk;
- Bovengrondse energievoorzieningen inpandig tenzij.



Figuur 24: Gezond Stedelijk Leven voor iedereen

De bovenstaande principes vragen niet alleen om een integrale afweging op het schaalniveau van gebieden. Op gebouwniveau is het ook belangrijk om deze principes in samenhang met elkaar te beschouwen en af te wegen. Bij het gemeentelijke vastgoed, wat gezien wordt als een effectief instrument bij het geven van het goede voorbeeld in de stad, is deze afweging extra van belang vanwege de inzet van publieke financiële middelen. We werken daarom aan een integrale manier van sturen op het doel mens- en milieubewust bouwen aan gemeentelijk vastgoed.

6.2 Opgave Energie Transitie

De opgave energie transitie gaat over het verlagen van de CO2-uitstoot, hernieuwbare energieopwekking en het aardgasvrij maken van de stad. Hierbij werken wij specifiek richting de ambitie om het kernvastgoed van de gemeente energieneutraal te maken in 2040. Vanwege de complexiteit en diversiteit van de portefeuille zijn er verschillende deelopgaven geformuleerd:

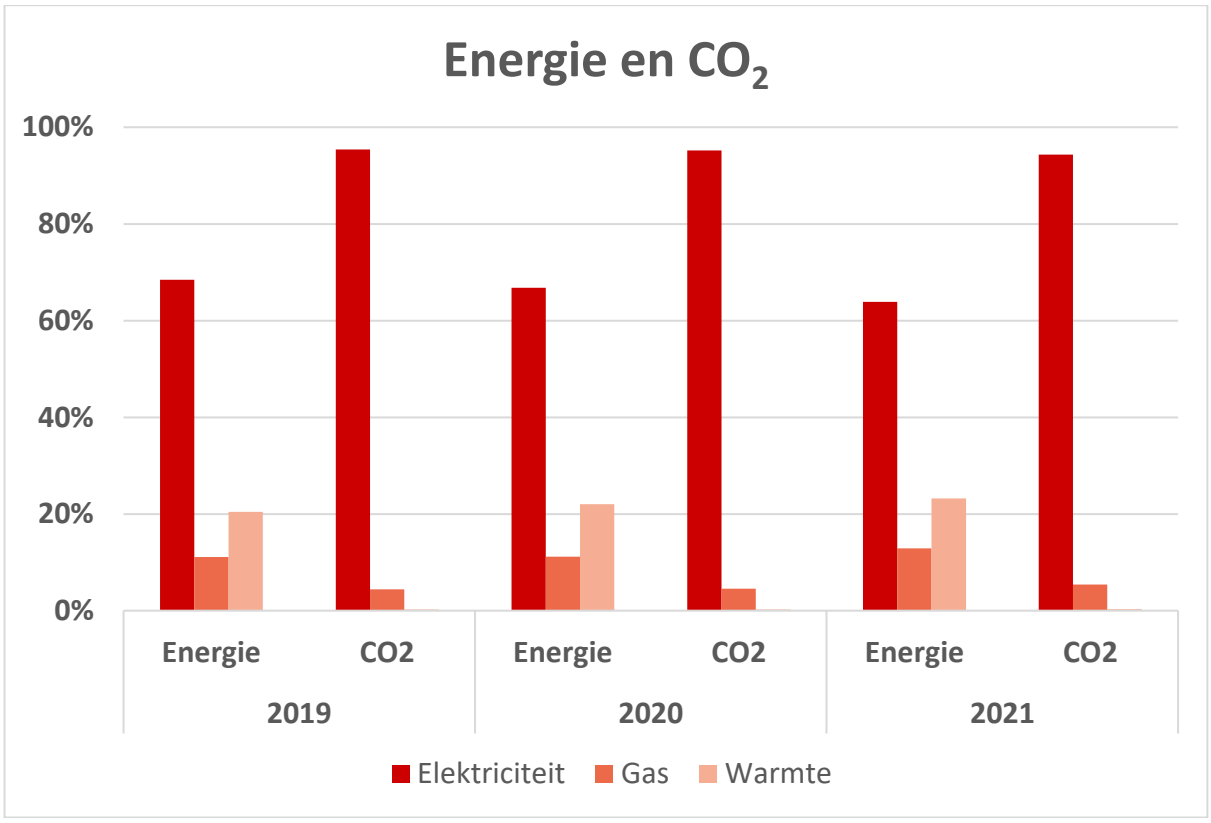
- **Kernvastgoed:** Vanaf 2018 tot 2023 loopt er een versnellend traject om kernvastgoed, vastgoed dat volledig in beheer en eigendom is van de gemeente en een beleidsondersteunende functie heeft. Binnen de "Versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed 2040" zijn coalitiemiddelen beschikbaar gesteld om de benodigde infrastructuur en eerste gebouwen ENG (Energieneutraal label) te transformeren. Monumenten kennen een uitzonderingsstatus onder het Kernvastgoed, voor deze gebouwen wordt er een speciaal plan gedefinieerd omwille van haalbaarheid. Het plan is momenteel in de uitvoering, maar heeft in deze periode significante vertraging opgelopen.
- **Monumenten:** Vanwege de unieke bouwkundige status van erfgoed wordt er een speciaal Monumentenplan opgesteld op basis van een door TNO uitgevoerd onderzoek. Daarmee wordt er een realistischere energetische doelstelling geformuleerd voor deze unieke panden. Het plan is momenteel in de ontwerp en onderzoek fase.
- **Zon op het Dak:** Omdat niet elk pand geschikt is om volledig energieneutraal te worden opgeleverd is het belangrijk het gebouw gebonden energieverbruik van deze gebouwen lokaal te kunnen compenseren. Daarmee vormt de omgeving strategie een cruciaal onderdeel van de haalbaarheid richting de doelstelling in 2040. Het plan is in de pilot fase, en wordt tot uitvoering gebracht.
- **Onderwijshuisvesting:** Vanwege de unieke juridische positie van schoolgebouwen, daar deze nog in eigendom nog in beheer zijn van de Gemeente, wordt er een adviserende en aanmoedigende koers gevaren om de desbetreffende schoolgebouwen energieneutraliteit te helpen behalen. Het plan is in de pilot fase, en wordt tot uitvoering gebracht.

6.2.1 CO_2 uitstoot, energieverbruik & energieopwekking

Elk jaar maken we stappen in het inzichtelijk maken van het totale werkelijke energieverbruik van de huurders in onze panden. Dit gaat geleidelijk door de uitrol van steeds meer slimme meters voor het verbruik van elektriciteit, warmte, gas en water. We hebben in veel gevallen toestemming nodig van huurders om deze meters uit te lezen. Inmiddels hebben we inzicht in het werkelijk verbruik bij 37% van gebouwen in de programma's vastgoed, sport en bereikbaarheid.

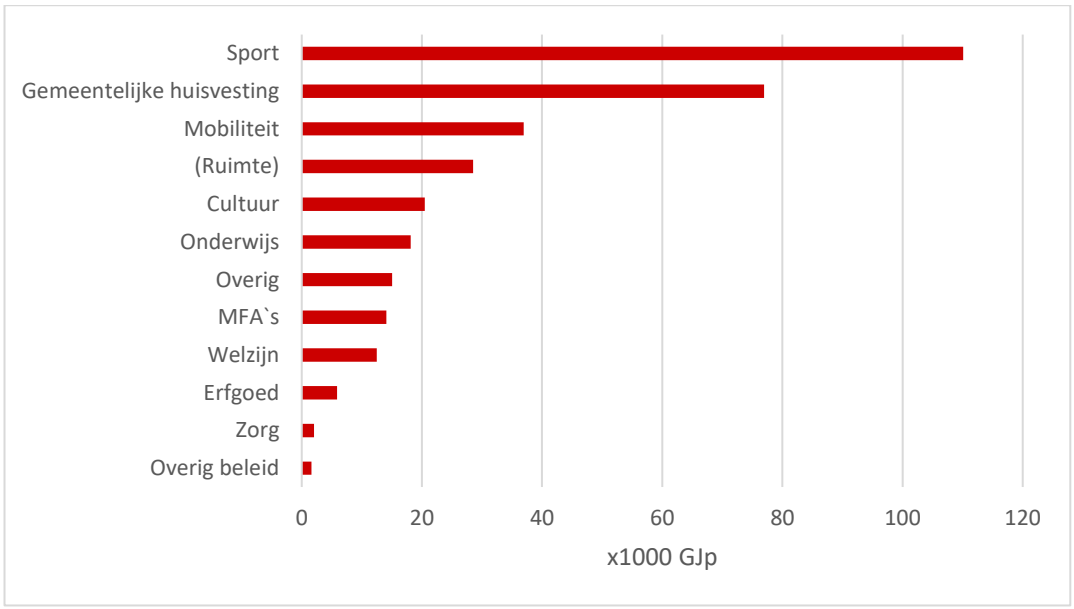
De onderstaande grafieken zijn gedistilleerd uit deze verbruiksgegevens. Vanuit voortschrijdend inzicht en begrijpelijkheid zijn de grafieken versimpeld vergeleken met hun eerste verschijning vorig jaar. Specifiek om een eerlijk, vergelijkbaar, en overzichtelijke weergave te verschaffen is er voor gekozen energiegebruik relatief uit te drukken, daarmee wordt de weergave onafhankelijk van de jaarlijkse groei van het inzicht zelf (additionele geïnstalleerde meters bij bestaande/nieuwe huurders).

In de onderstaande grafiek is het energieverbruik van 2021 in beeld gebracht. We hebben onderscheidt gemaakt in verschillende energiebronnen: elektriciteitsverbruik, gasverbruik en warmte. Alle verbruiken zijn omgezet in primaire energiebehoefte (GJp). Daardoor kunnen de verschillende vormen van energie eerlijk onderling vergeleken worden.



Figuur 25: Energieverbruik en CO_2 per bron binnen totaal inzichtelijk portfolio

Wat opvalt is dat het totaal aandeel gas gestegen is, van 9% naar 11%, zonder dat er nieuwe panden op gas aangesloten worden. Dit kan grotendeels verklaard worden door het opnieuw in gebruik nemen van maatschappelijk vastgoed tijdens het heropenen van de samenleving onder de verlossende COVID-19 maatregelen, en de behaalde schijnwinst in de voorgaande corona periode worden hiermee achterhaalt. Daarbovenop wordt er ook meer energie verbruikt vanwege de aangepaste RIVM-ventilatie standaarden. Vanwege het verhoogde geëiste ventilatiedebiet in gebouwen gaat veel warmte via de lucht naar buiten, dit verlies in warmte moet gecompenseerd worden in extra stoken.



Figuur 26: Aandeel energieverbruik per deelportefeuille

In de bovenstaande grafiek is het aandeel energieverbruik per deelportefeuille inzichtelijk gemaakt. De drie deelportefeuilles met de grootste energieverbruiken (absoluut) zijn sport, gemeentelijke huisvesting en mobiliteit.

De energiebehoefte laat ook zien dat sport de grootste energiebehoefte heeft. Dit wordt vooral veroorzaakt door de vier zwembaden in deze portefeuille.

6.2.2 Voortgang versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed

We hebben de afgelopen vier jaar ervaring opgedaan met het energieneutraal (ENG) transformeren van bestaande panden onder de Versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed 2040. Deze duurzame transformaties worden voltrokken boven op reguliere werkzaamheden die plaatsvinden, zogenaamde “Natuurlijke Momenten”. Deze natuurlijke momenten borgen de juridische en verankeren de financiële haalbaarheid. In de praktijk zien we dat vertragingen of uit/afstel van de reguliere werkzaamheden zich daarmee door vertalen naar de duurzame transformatie. Helaas hebben we daardoor samen met de Rekenkamer moeten concluderen dat, met tot nu toe enkel twee van de 57 genomineerde panden succesvol ENG getransformeerd in de periode 2018 tot 2023, deze opgave significante vertraging op heeft gelopen. Onderzoeksbureau Ecorys is daarom vorig jaar gevraagd een evaluatie te ondernemen, specifiek met het doel om knelpunten te identificeren, oplossingsrichtingen te formuleren en de toekomstvisie realistisch en haalbaar te herijken. Met het rapport van Ecorys, eigen voortschrijdend inzicht en praktijkervaring zal een nieuwe strategie geformuleerd worden op deze opgave.

Met in achtneming van bovenstaande is hieronder de voortgang beschreven zoals te doen gebruikelijk in voorgaande jaren.

2022

Bouwjaar-klasse	<1965 monu.	1965 - 1974	1975-1987	1988-1991	1992-2011	2012-2014	2015 - 2017	2018-2020	> 2020 (NIEUW)	Totaal	%
Energie-labelklasse	G	G	F	E	D	A	A+	A++	A++++ (B)ENG	-	-
NKG projecten 2019 - 2023	14	6	16	2	14	1	-	-	5	58	100%
uitgesteld / vervallen	0	1	2	1	4	0	0	0	3	11	19%
Start planning 2021 2023	4	1	1	0	2	0	0	0	0	8	14%
Projecten in definitiefase	7	1	11	0	6	1	0	0	0	26	45%
Projecten in ontwerpfase	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2%
Projecten in Inkoopfase	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Projecten in realisatiefase	2	0	0	0	2	0	0	0	0	4	7%
Projecten opgeleverd	2	1	2	1	0	0	0	0	2	8	14%
Opgeleverd BVO	10.583	1.260	3.360	728	0	0	0	0	2.997	18.928	17%
Resterende BVO (m2)	19.618	2.065	13.092	529	56.277	2.554	-	-	-	94.135	83%

Figuur 27: Voortgang Versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed

In de tabel zijn per bouwjaarklasse de volgende onderdelen inzichtelijk gemaakt:

- Het energielabel, dat representatief is voor de betreffende bouwperiode;
- Het totaal aantal gebouwen binnen het kernvastgoed dat binnen de bouwjaarklasse valt;
- Het aantal projecten per bouwjaarklasse dat is uitgesteld of vervallen;
- Het aantal projecten per bouwjaarklasse volgens planning zal starten in 2021 - 2023;
- Het aantal projecten per bouwjaarklasse in de verschillende voorbereidings- en uitvoeringsfases;
- Het aantal projecten per bouwjaarklasse dat is opgeleverd;
- Het aantal verduurzaamde vierkante meters met bouwjaarklasse;
- Het resterende deel aan vierkante meters dat nog aangepakt moet worden deze periode.

Energieneutraal daklozenopvang Keulsekade 37

In 2021 is het met behulp van coalitiemiddelen gelukt om het pand op de Keulsekade 37 energieneutraal (ENG) te transformeren. Het heeft geresulteerd in een vernieuwde nachtopvang voor 45 daklozen met 30 individuele kamers en 3 groepskamers, zo dat deze mensen zo snel mogelijk terug kunnen keren in de samenleving. Het gebouw heeft een energielabel A+++ gekregen, en is daarnaast aardgasvrij en bezit 271 zonnepanelen. Gebruikers zijn positief over het resultaat en zijn blij met hun getransformeerde gebouw.

Alert: Netbeheerder Stedin (via Tennet) heeft in Februari 2022 netcongestie afgekondigd tot en met 2026. Dit heeft significante gevolgen voor de haalbaarheid van ENG (ook in mindere mate het gestelde wettelijk kader BENG) en daarmee deze opgave. Er wordt op dit moment geïnventariseerd welke

oplossingsrichtingen hiervoor zijn, in samenwerking met Ruimte, en deze ontwikkeling zal worden meegenomen in de voorstellen voor een hernieuwde strategie. Lees meer over netcongestie in 6.2.7.

6.2.3 Sport EGEN

Binnen de afdeling Sport wordt er gewerkt aan een nieuw kader ter aansluiting van het Bouwbesluit. In de praktijk blijkt dat er binnen deze afdeling veel kleine gebouwen aanwezig zijn met uitzonderlijke gebruiksprofielen die niet logischerwijs vertegenwoordigd worden in het Bouwbesluit (denk aan bijvoorbeeld kleedkamers). Toch heeft de Gemeente, en de VGU, hier ambities op boven het wettelijk kader. Daarom wordt er gewerkt aan EGEN, Exploitatie Gericht Energie Neutraal, waarbij integraal afgewogen wordt of en welke maatregelen juist zijn voor functionaliteit van het gebouw over hun levensduur. Daarmee wordt er naar het doel gewerkt om zo effectief mogelijk om te gaan met maatschappelijke middelen.

6.2.4 Duurzaamheidsdashboard

De afgelopen jaren is er hard gewerkt aan de ontwikkeling van het duurzaamheidsdashboard. We doen dit op basis van Agile-Scrum projectsystematiek. Het duurzaamheidsdashboard ondersteund de identificatie van het natuurlijk moment, de energieprestatie en bijbehorende energieverbruiken en de prestatie van het energieneutraal maatregelenpakket. Hiermee borgen we de Plan-Do-Check-Act cyclus zodat we ons zelf continue kunnen verbeteren.

Voor het identificeren van het natuurlijk moment op het juiste moment geeft het dashboard niet alleen inzicht in de energetische prestaties maar juist de financiële situatie van een gebouw. Daarnaast zien we ook wanneer contractuele afspraken, welke op het gebouw rusten met de gebruiker, aflopen.

Met deze stappen willen we verder invulling geven aan het continue verbeteren van de organisatie bij het behalen van de energiedoelen, en sturing hierop mogelijk te maken. Daarnaast zijn we bezig om de datastromen continue bij elkaar te laten brengen, zonder tussenkomst van handmatig handelen. Hierbij maken we gebruik van Application Programming Interface (API).

De ontwikkeling van het Duurzaamheidsdashboard heeft in 2021 gedeeltelijk stilgelegen. Dit naar aanleiding van gesignaleerde dataveiligheid risico's. De verwachting is dat de werkzaamheden in Q2 van 2022 weer opgepakt kunnen worden.

6.2.5 Kantoren energielabelplicht 2023

Volgens wettelijke verplichtingen moeten gebouwen met als hoofdfunctie kantoor geen monument zijnde, op 1 Januari 2023 minimaal energielabel C bezitten. Zoals beschreven in het MPUV 2018 wordt er gewerkt aan het op orde brengen van deze eisen over het brede portfolio.

6.2.6 Zon op Gemeentedak 2021

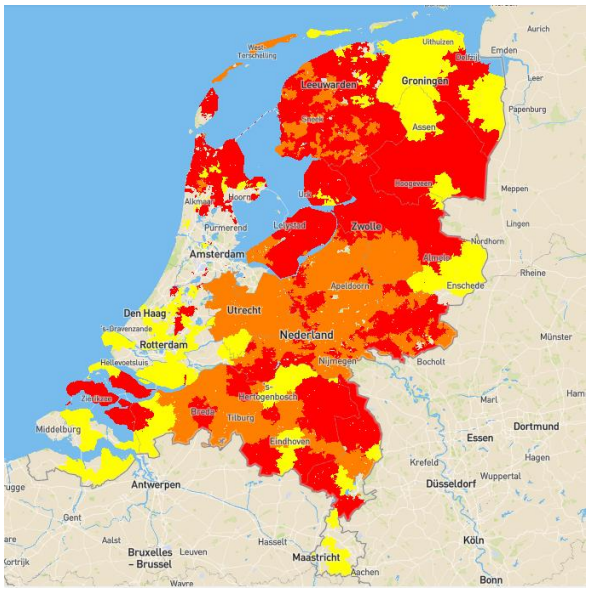
In de zonnemonitor 2021 staat dat 31% is van het gemeentelijke vastgoed is belegd met zonnepanelen. Een prestatie om trots op te zijn en waarmee wij, samen met de gebruikers van het vastgoed, het goede voorbeeld geven aan de stad. Monumenten zoals werfkelders en kerktorens en strategisch aangekochte gebouwen in het kader van ruimtelijke ontwikkeling zijn hierin niet meegenomen omdat deze gebouwen vaak erfgoed waardeverliezen door introductie van zonnepanelen of bouwtechnisch ongeschikt zijn voor een dergelijke ingreep.

De gemeente heeft met Buurtstroom overleg gehad over het plaatsen van Zonnepanelen door Buurtstroom op panden van de Gemeente. Hieruit is uiteindelijk in verband met de veranderde regelgeving van Buurstroom geen project uitgekomen. Daarnaast geeft Buurstroom inmiddels aan zich te richten op eigenaren die zelf geen doelstelling hebben met het plaatsen van zonnepanelen op daken, hiermee vervallen de daken van het gemeentelijk vastgoed als doel.

Netbeheerder Stedin (via Tennet) heeft in Februari 2022 netcongestie afgekondigd tot en met 2026. Dit heeft significante gevolgen voor de toekomstige plaatsing van middel- en grote PV-aansluitingen aan het net.

6.2.7 Netcongestie afgekondigd tot 2026 provincie Utrecht

In Februari 2022 is er netcongestie afgeroepen op het elektriciteit net van provincie Utrecht. Utrecht volgt na een groot aantal andere gebieden in Nederland waar reeds netcongestie is afgekondigd. Netcongestie treedt op omdat het huidige netwerk niet bestand is tegen de hoeveelheden (piek) energie die terug geleverd wordt, en netbeheerder TenneT kondigde daarom aan t/m 2026 geen terugleverconcracten meer te vergeven voor middel en grote aansluitingen (op dit moment worden wachtlijsten opgebouwd). Daarmee kan de komende jaren waarschijnlijk de capaciteit van duurzame elektriciteit opwek **niet** vergroot worden Gemeente breed (m.u.v. kleingebruikers).



Figuur 28: Capaciteitskaart elektriciteitsnet (netbeheernederland.nl)

Dit heeft consequenties voor een aantal opgaves, met name Zon op Gemeentedak en Versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed 2040 ondervinden hiermee storing. Mogelijk ondervindt ook nieuwbouw storing door netcongestie.

Er wordt binnen de Gemeente gezocht naar mogelijke (innovatieve) oplossingen, d.m.v. lokale energieopslag. Bijvoorbeeld het inzetten van solarcarports en laadpalen, thermische opslag en andere oplossingen die pieken dynamisch weg kunnen vangen.

6.3 Opgave veerkracht en gelijke kansen

Utrecht is een gezonde én inclusieve stad, vanuit de techniek van vastgoed betekent dit concreet dat iedereen gemeentelijke gebouwen op een veilige en toegankelijke manier kan gebruiken. Dit betekent dat het niet mag uitmaken dat je gebonden bent aan een rolstoel, slechtziend of slechthorend bent of een verstandelijke beperking hebt. Iedereen kan, bij voorkeur zelfstandig, gebruik maken van de maatschappelijke voorzieningen in gemeentelijke gebouwen. Daarnaast gaat het ook om veilig gebruik maken van de gebouwen. Vandaar dat we werken aan maatregelen waarmee de verspreiding van corona tegengaan en mensen met een kwetsbare gezondheid zo goed als mogelijk beschermen.

6.3.1 Utrecht Standaard Toegankelijk (UST)

Bij renovatie en nieuwbouw van gemeentelijk vastgoed voeren we toegankelijkheidsmaatregelen uit conform de Utrechtse Standaard Toegankelijk.
Het afgelopen jaar is er aan aandacht besteed aan de toegankelijkheid van Directievilla Cereol. De Directievilla Cereol wordt gerestaureerd en verhuur gereed gemaakt voor Wijkbureau West. Verder zijn er het afgelopen jaar geen projecten opgeleverd waar de UST op van toepassing is geweest.

6.3.2 Versneld Toegankelijk maken van gemeentelijke vastgoed

In 2021 hebben wij de inventarisatie van welke gemeentelijke gebouwen niet of beperkt toegankelijk zijn, bijgewerkt. Wij hebben inzichtelijk gemaakt welke maatregelen nodig zijn om het gemeentelijk vastgoed toegankelijk te maken. Ook hebben we inzichtelijk gemaakt wat de kosten zijn om gemeentelijke gebouwen versneld toegankelijk te maken.

In 2021 zijn in 4 panden daadwerkelijke aanpassingen uitgevoerd (drempels, bestrating).
Bij de Tweede Bestuursrapportage 2021 hebben we reeds 0,715 miljoen euro beschikbaar gesteld om in 2022 een eerste substantiële verbeterslag te maken in de toegankelijkheid van het gemeentelijke vastgoed. Voor de werkzaamheden in 2022 is allereerst uitgebreide inventarisatie gedaan in samenwerking met het Solgu. We starten in juni met de daadwerkelijke werkzaamheden. We verwachten het volledige programma van 37 panden dit jaar te kunnen aanpakken.

In periode 2023-2024 willen wij het bestaande gemeentelijk vastgoed dat niet of beperkt toegankelijk is, versneld toegankelijk maken. Wij hebben de raad per **Raadsbrief Uitvoering motie Maak werk van Utrecht Standaard Toegankelijk (UST)** hierover nader over geïnformeerd,
Het percentage niet of beperkt toegankelijk gemeentelijke gebouwen daalt dan uiteindelijk van 19% (2020) naar 8%.
De verwachte kosten bedragen € 2,5 – 3 mln. incidenteel. Volgens de financiële spelregels zal dit als wens en niet als knelpunt worden beoordeeld en zal dus opnieuw afgewogen moet worden.
Besluitvorming kan plaats vinden bij de Meerjarenbegroting 2023.

6.3.3 Inventarisatie COVID-19 ventilatiemaatregelen

Om gebruikers van het gemeentelijke vastgoed te beschermen tegen COVID-19 zijn we een inventarisatie gestart naar de ventilatiemogelijkheden in de gemeentelijke gebouwen. We volgen daarbij de inzichten en aanwijzingen voor ventilatie in gebouwen die door het RIVM zijn opgesteld[3].

We kiezen ervoor om maatregelen te treffen vanuit een maatschappelijke verantwoordelijkheid voor onze gebruikers. Er bestaat geen wettelijke verplichting om extra te investeren in ventilatiemaatregelen. Het RIVM adviseert dat het voor bedrijfsgebouwen, inclusief binnensportlocaties, vooralsnog niet nodig om af te wijken van huidige eisen voor ventilatie (luchtverversing) in het Bouwbesluit en de geldende landelijke richtlijnen. Wel is het van om belang na te gaan of ruimtes die voor bepaalde activiteiten gebruikt worden (zoals sportscholen en vergaderruimtes), hiervoor ook oorspronkelijk bedoeld waren en het ventilatiesysteem hiervoor geschikt is. Het uitgangspunt is dat de ventilatie van de gebouwen moet voldoen aan het Bouwbesluit 2012 (voor nieuwbouw of bestaande bouw).

De inventarisatie is in 2021 afgerond. Van de 370 panden binnen de risicogroep hoeft er aan 233 panden niks gedaan te worden, kunnen 119 panden volstaan met quick-wins en de resterende 18 panden behoeven meer werk. Voor de panden waar werkzaamheden benodigd waren zijn in de Voorjaarsnota

[3] Ventilatie en COVID-19 | LCI-richtlijnen (rivm.nl)

2021 middelen opgenomen. Nog eens 90 panden van erfgoed doorlopen een eigen traject. Werkzaamheden zijn gestart in de eerder benoemde panden na toekennen van de middelen, en opgenomen in geplande werkzaamheden. Zo zijn er bijvoorbeeld in een pand op de Grebbeberglaan decentrale ventilatie units geplaatst, tevens worden er in een groot deel van de panden ook CO_2 meters geïnstalleerd.

6.4 Opgave vergroenen & verdichten in balans

Door gemeentelijke gebouwen groener en natuur inclusiever te maken kan een bijdrage geleverd worden aan een gezonde en prettige leefomgeving. We doen dit bijvoorbeeld door goed na te denken over de wijze waarop we bouwen zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Door ruimte te bieden aan kwetsbare, gebouw bewonende diersoorten en door het verbeteren van biodiversiteit en luchtkwaliteit via groene daken en gevels.

6.4.1 Utrecht Circulair 2020

De afgelopen periode zijn de volgende activiteiten gerealiseerd op het gebied van circulariteit:

- Is er een pilot gestart voor circulaire ontmanteling en hergebruik van de Utrechtse Bazaar;
- Is de aanbesteding gestart voor het ontwikkelen en realiseren van het circulair cultuurcluster Berlijnplein[4].
- Is er een circulair onderhoudscontract gesloten voor binnensportvloeren;

6.4.2 Visie op het sturen op circulariteit

In de raadscommissie van 2 juli 2020 hebben wij toegezegd een strakkere sturing op circulariteit te beschrijven. Wij willen bij het ontwikkelen, onderhouden en ontmantelen van gemeentelijk vastgoed sturen met indicatoren die bijdragen aan de kerndoelen voor die door platform CB'23[5] zijn geformuleerd. Deze doelen zijn gericht op het beschermen van (1) materiaalvoorraden, (2) het milieu en (3) bestaande waarde.

Er vindt veel ontwikkeling plaats met betrekking tot het ontwikkelen en implementeren van een centrale methodologie voor circulariteit binnen de Gemeente. De VGU sluit zich daarmee gemeente breed aan bij Utrecht Circulair en helpt bij de ontwikkelingen die plaatsvinden op dit gebied met betrekking tot vastgoed. Zo wordt er een Actieplan Circulair Bouwen ontworpen en is de VGU bezig met een pilot Circulair Demonteren (Slopen) op de Utrechtse Bazaar.

Vanwege de vele ontwikkelingen op het gebied van circulair bouwen is op dit moment nog moeilijk om een centrale doelstelling voor de gehele vastgoedportefeuille te ontwikkelen. Wel worden de indicatoren steeds verder gedefinieerd een neemt circulariteit daarmee langzaam maar zeker een stelligere positie in op het Waardewiel. Hierdoor krijgt circulariteit in de toekomst een stevige positie bij de integrale afweging die gemaakt wordt ten behoeve van gezond stedelijk leven en het gemeentelijke vastgoed.

---

[4] Aanbesteding circulair cultuurcluster Berlijnplein

[5] Platform CB'23 - Meten van circulariteit – Leidraad 2.0

6.4.3 Diervriendelijk Bouwen

Sinds april 2017 beschikken we over een gebiedsgerichte ontheffing op de Wet natuurbescherming omdat we een soortenmanagementplan (SMP)33 hebben opgesteld. Het SMP is gericht op alle gebouwen waar de gemeente zelf eigenaar van is. Op basis van het SMP voegen we nieuwe verblijfplaatsen voor beschermde dieren in de stad toe, voordat bestaande verblijfplaatsen verdwijnen. Bijvoorbeeld als we gebouwen slopen of verbouwen. Ook zorgen we dat in de buurt van ontwikkelingsgebieden alvast voldoende verblijfsplaatsen zijn voor beschermde dieren, zoals huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Het afgelopen jaar hebben we tijdens nieuwbouw, renovatie en onderhoud verschillende maatregelen toegepast via deze alternatieve ontheffing regeling.

7 Voortgangsrapportage Nota Kapitaal Goederen 2020-2023

7.1 Algemeen

Binnen het programma Utrechts Vastgoed, Samenleven en Sport en Bereikbaarheid worden investeringen gedaan die gericht zijn op uitbreiding, kwaliteitsverbetering en verduurzaming. Sinds 2021 gaan we het tekort op de arbeidsmarkt steeds meer merken. Diverse projectleiders zijn vertrokken en het lukt nu al niet meer volledig om deze door vast personeel of flexibele inhuur te vervangen, waardoor projecten soms wachten op een projectleider: een projectleider die ook eerst weer moet worden ingewerkt in het Utrechtse. Door de oorlog tussen Rusland en Oekraïne is de dreiging van een tekort aan materialen, die tot vertraging van de bouwprojecten zal leiden, reëel. Om binnen het totale budget te blijven, is kritisch gekeken naar de planning en uitvoerbaarheid van de portefeuille.

7.1.1 Projectbeheersing

Naast het opstarten van nieuwe projecten is er in 2021 ook gestart met het verder professionaliseren van de projectbeheersing. Vanaf februari 2022 is een grote stap gemaakt in de transitie van VGU. De werkzaamheden zijn ingedeeld in 3 nieuwe hoofdafdelingen. Hierbij is een knip gemaakt tussen ontwikkeling en exploitatie. Dit heeft ertoe geleid dat projecten zijn ondergebracht in één team, zodat meer eenduidig gewerkt kan worden en zodat afwegingen van personele inzet breder kunnen worden getrokken. Eind Q1 is een projectleider Projectbeheersing aangesteld om de projectbeheersing verder te professionaliseren. Het plan van aanpak zal naar verwachting eind april gereed zijn.

Belangrijke ontwikkelingen in 2021 waren het opstellen van een eenduidige STIKO en projectenmasker, het in gebruik nemen van een projectendashboard voor de projecten van onderwijshuisvesting, het in kaart brengen van standlijnen van de projecten van Utrechts Vastgoed en het standaard gebruik van een projectbrief. Ook worden leveranciers op de hoogte gesteld van onze aanlevervoorwaarden.

Reeds in 2020 hebben wij de project kick-off gelanceerd, waarbij alle interne stakeholders van de gemeente Utrecht zijn uitgenodigd om tot een gezamenlijk startpunt van het project te komen. Dit heeft gezorgd voor meer intern draagvlak, kennisuitwisseling en aanscherping van de projecten. Ook voeren wij vanaf 2020 structureel kwartaalgesprekken met alle projectleiders. Hierin komen alle beheeraspecten aan de orde en wordt naast de dagelijkse aansturing inzicht verkregen in de voortgang van de projecten. De informatie uit de kwartaalgesprekken worden gebruikt als input voor de gesprekken tussen portefeuillemanagers en MT.

We sluiten bij de ontwikkelingen rondom projectbeheersing aan bij de gemeente brede ontwikkelingen op dit vlak.

7.1.2 Indexering

Jaarlijks worden alle budgetten van de gemeente Utrecht geïndexeerd, waarbij een verzamelindex gehanteerd wordt. Deze index (de IMOC) is de basis de prijscompensatie voor de gehele breedte van de gemeentelijke dienstverlening.
Een aantal markten heeft echter te maken met grotere prijsfluctuaties, waaronder bouwsector. De prijsontwikkeling van de bouwkosten (op basis van de bouwindex, de BDB) is momenteel aanzienlijk hoger dan IMOC-index.
Vooralsnog is niet bekend wat de prijscompensatie op basis van de bouwindex over 2022 gaat worden. Utrecht verwacht bij de Mei-circulaire extra ruimte voor prijscompensatie te ontvangen van het Rijk. Er zijn nog geen uitspraken te doen over de hoogte daarvan. Verwerking hiervan in de geautoriseerde investeringsprojecten zal plaats vinden bij de Programmabegroting 2023. De extra index voor 2022 wordt niet verdeeld over de gemeentelijke organisatieonderdelen, maar wordt ad-hoc ingezet, daar waar het meest nodig.
Andere afwijkingen zoals een tegenvallende aanbesteding of lokale marktontwikkelingen worden hiermee niet geregeld. Deze zullen, indien nodig, volgens de financiële spelregels in beeld gebracht worden bij een volgende Voorjaarsnota.

7.1.3 Investeringsoverzicht

De investeringsplanning uit de Nota Kapitaalgoederen 2020-2023 is dit jaar geactualiseerd en aangepast aan de nu geldende werkelijkheid, de mogelijkheden en behoeften in de stad. Tevens omvat de totale doorkijk nu ook projecten met een geplande start in 2026.
Hier mee komen wij tot het volgende totaaloverzicht:

x € 1.000

Programma	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2022	Gereedmeldingen Jaarstukken 2021	Wijzigingen 1e berap 2022	Autorisaties t/m 2022	Start in: 2023	2024	2025	2026
Utrechts Vastgoed	253.106	-3.900	-16.862	232.345	17.595	63.366	21.721	30.587
Bereikbaarheid	-	-	2.858	2.858	-	-	-	-
Samenleven en Sport	59.924	-9.897	1.989	52.016	38.529	14.029	-	2.877
Totaal	**313.030**	**-13.797**	**-12.015**	**287.219**	**56.124**	**77.395**	**21.721**	**33.463**

Figuur 29: Overzicht geplande investeringen

Dit overzicht geeft het totaal van alle investeringen per programma. De kolom 'Totaal geautoriseerde uitgaven' geeft de actuele stand weer op basis van de programmabegroting 2022, gecorrigeerd voor de gereedmeldingen bij de Jaarstukken 2021 en de wijzigingen die bij de eerste bestuursrapportage 2022 worden voorgesteld.

In het bovengenoemde figuur zijn de bedragen van de vervangingsinvesteringen en uitbreidingsinvesteringen gecombineerd. Hieronder volgt per programma een nader overzicht en toelichting van de lopende investeringen. De geplande vervangings- en uitbreidingsinvesteringen met een start in de periode 2023-2026 staan in bijlage 2.
Voor een overzicht van de onderliggende projecten en een toelichting op de voorgestelde wijzigingen verwijzen wij naar de geheime bijlage.

7.2 Programma Utrechts Vastgoed

In dit onderdeel wordt een korte toelichting gegeven over voortgang bij investeringsprojecten die wij hebben benoemd in de Nota Kapitaalgoederen 2020-2023.

7.2.1 Overzicht investeringen

x € 1.000

	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2022	Gereedmeldingen Jaarstukken 2021	Wijzigingen 1e berap 2022	Autorisaties t/m 2022	Start in: 2023	2024	2025	2026
Vervangingsinvesteringen	152.445	-800	-8.907	142.739	2.114	8.332	16.584	25.449
Uitbreidingsinvesteringen	93.296	-3.100	-590	89.606	2.213	6.032	-	-
Uitbreidingsinvesteringen B*	7.365	-	-7.365	-	13.268	49.001	5.137	5.137
Totaal	253.106	-3.900	-16.862	232.345	17.595	63.366	21.721	30.587

x € 1.000

	LOPENDE VERVANGINGSINVESTERINGEN				LOPENDE UITBREIDINGSINVESTERINGEN			
	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2022	Gereedmeldingen Jaarstukken 2021	Wijzigingen 1e berap 2022	Totaal geautoriseerde uitgaven	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2022	Gereedmeldingen Jaarstukken 2021	Wijzigingen 1e berap 2022	Totaal geautoriseerde uitgaven
Uitgaven per portefeuille								
Cultuur	21.499	-800	-4.123	16.576	85.149	-3.100	-	82.049
Erfgoed	51.452	-	185	51.637	-	-	-	-
Gemeentelijke huisvesting	2.276	-	702	2.978	1.749	-	-	1.749
MFA's	52.529	-	-4.086	48.444	-	-	-	-
Welzijn	13.658	-	-	13.658	5.565	-	-	5.565
Zorg	4.420	-	404	4.824	590	-	-590	-
Overig/Overig beleid	6.611	-	-1.989	4.622	243	-	-	243
Subtotaal uitgaven	152.445	-800	-8.907	142.739	93.296	-3.100	-590	89.606
Dekking incl. subsidies								
Kapitaallasten budget				76.157				1.992
Huurverhoging				20.443				49.008
Groei van de stad				-				4.987
Duurzaamheid onrendabel				8.426				-
Duurzaamheid rendabel				12.531				-
Onderhoudsgelden				620				-
Vaste activa reserve				12.502				33.619
Bijdragen derden (extern)				12.060				-
Stedenbouwkundige eisen				-				-
Subtotaal dekking	-	-	-	142.739	-	-	-	89.606
SALDO	-	-		-	-	-		-

Figuur 30: Overzicht lopende vervangings- en uitbreidingsinvesteringen programma Utrechts Vastgoed.

In het startjaar wordt autorisatie gevraagd voor de totale verwachte uitgaven van de investeringen. Uitgangspunt bij bovenstaande tabel is de geautoriseerde uitgaven t/m de programmabegroting 2022. De investeringen die gereed gemeld zijn bij de jaarstukken 2021 en de wijzigingsvoorstellen van de eerste bestuursrapportage 2022 zijn separaat weergegeven.

De uitbreidingsinvesteringen B zijn bij de programmabegroting 2022 nog niet geautoriseerd en zijn daarom niet opgenomen in de tabel met lopende investeringen.

Hieronder zal per portefeuille nadere toelichting worden gegeven op de voortgang van de investeringsprojecten.

Algemeen - Groei van de Stad Project Merwedekanaal

Maatschappelijke voorziening als scholen, gezondheidscentra, buurthuis, cultuurhuis e.a. vormen een belangrijk onderdeel van het plan Merwede. De locaties en bouwblokken waar toekomstige maatschappelijk voorzieningen staan geprojecteerd zijn vastgelegd en geborgd door in het bestemmingsplan kaders vast te leggen en door in de Samenwerkingsovereenkomst ook privaatrechtelijk zo goed mogelijk te borgen dat deze er komen. Er zijn afspraken vastgelegd over het ontwikkelproces, de wijze waarop koop-en huurprijzen worden berekend en over de noodzakelijke demarcatie. Een deel van de maatschappelijke voorzieningen maken onderdeel uit van meeromvattende bouwblokken die door private partijen worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Het andere deel van maatschappelijke voorziening ontwikkelt de gemeente zelf in separate bouwblokken. Het gaat daarbij om de 2 scholen voor primair onderwijs, de school voor voortgezet onderwijs en de bijbehorende sporthal. De kosten van deze maatschappelijke voorzieningen worden gedekt ten laste van de investeringsruimte Groeikader in de meerjarenbegroting. In de programma's onderwijs, sport en cultuur worden de lasten en baten van deze maatschappelijke voorzieningen begroot en verantwoord.

7.2.2 Cultuur

Tivoli Vredenburg

Naar aanleiding van de motie uit 2017 (M59 Maak van Vlaamse en Hollandse Toren levendige straten) waarin de raad heeft opgedragen om te komen met een voorstel voor een aanpak van de Vlaamse en Hollandse toren om het gebied rondom Tivoli Vredenburg aantrekkelijker te maken zijn projectinitiatieven met betrekking tot de omgeving en het gebouw in onderzoek genomen. Eén van de projectinitiatieven betreft de aanpassing van de gevel en entree op de hoek van de Vlaamse en Hollandse Toren: de "schele maagd". De uitvoering staat gepland voor 2023.

Tivoli Vredenburg (Ventilatie en nazorg)

In 2021 zijn alle werkzaamheden met betrekking tot ventilatie in Tivoli Vredenburg uitgevoerd. In 2022 zullen de nazorgpunten worden opgepakt en wordt daarmee het project volledig afgerond.

Agnietenstraat 1-3 - Centraal Museum

De komende jaren gaan we werken aan groot onderhoud en verduurzaming van de dakvlakken en gevels van de (monumentale) gebouwdelen van de middeleeuwse vleugel, de 1920-vleugel en de Kapel. In 2022 worden de werkzaamheden van de 1920-vleugel uitgevoerd.

We gaan, zover de cultuurhistorisch dak detaillering het toelaat zo veel mogelijk isoleren. Dit omdat de vervangingscyclus van de dakleien gelijkstaat met de levensduur van het gebouw. Voor dit soort panden is een grote verbeterslag mogelijk met de huidige technieken, maar is volledig energieneutraal nog niet mogelijk, zonder daarbij de cultuurhistorische waarde aan te tasten. Er wordt gestart met de 1920-vleugel. Daarover zijn afspraken gemaakt met de huurder: Centraal Museum. Prognose is dat de uitvoering van de werkzaamheden van de 1920-vleugel in december 2022 gereed zijn, waarbij de financiële afhandeling in 2023 zal worden voltrokken.

Vlampijpstraat 87-89 - (Isotopenweg) Depot Centraal Museum

Al sinds 2012 wordt gekeken naar een nieuwe adequate plek voor het verouderde depot waarin Centraal Museum, Erfgoed van de Gemeente Utrecht en Erfgoed van de Provincie Utrecht nu gevestigd zijn. Het huidige depotgebouw aan de Vlampijpstraat 87 -89 is vol en voldoet klimatologisch en technisch niet meer aan de eisen rond museaal depotbeheer.

In december 2020 heeft de gemeenteraad steun gegeven aan de inhoudelijke en financiële kaders van de ontwikkeling van het nieuwe gebouw aan de Isotopenweg. Inmiddels maakt het Universiteitsmuseum ook deel uit van de voorbereiding. De Vastgoedorganisatie Utrecht, Culturele Zaken en Erfgoed werken nauw met alle gebruikers samen aan de voorbereiding. Daartoe is een integraal ontwerpteam geselecteerd die

invulling geeft aan het voorlopig en definitief ontwerp. Dat is naar verwachting in het najaar van 2022 gereed. De verwachte oplevering van het depot is in 2025.

Vlampijpstraat 50 - DePlaatsmaker

De Vlampijpateliers aan de Vlampijpstraat 50 zijn op 12 november 2022 door ons tijdelijk buiten gebruik gesteld. Uit de reguliere inspectie van de elektra, de zogeheten NEN 1010 keuring, is toen gebleken dat het pand op dit punt niet meer veilig is voor gebruik. Inmiddels zijn de gebreken aan de elektrotechnische installatie verholpen en is het gebouw sinds 19 november weer in gebruik.
Voornemen tot grootschalig renovatieproject met het extra uitgangspunt het realiseren van een Energie Neutraal Gebouw (ENG). De investeringen in bestaande bouw worden terugverdiend door mogelijk hogere huurinkomsten en lagere energielasten. Gelet op het gegeven dat dit pand een lange tijd op de nominatie stond om gesloopt te worden, heeft nader onderzoek plaatsgevonden en wordt een businesscase opgesteld om te bepalen welke investeringen nodig zijn om aan de gewenste doelstelling te kunnen voldoen. De verwachting is dat voor de renovatie aanvullende middelen nodig zal zijn. Planning is om de hernieuwde businesscase in 2022 gereed te hebben en op basis daarvan te overwegen wat het vervolg kan zijn.

Domplein 4-5

In het Domplein 4-5 zijn we voornemens een aantal ingrepen te doen om de functionaliteit van het pand op korte termijn te verbeteren. Er komt er een nieuwe hoofdingang in het midden van het pand. Door het toepassen van veel glas bij de nieuwe ingang en de gevel in het geheel wordt de verbinding gemaakt met het plein. Bij de nieuwe entree komt een grote foyer waar horeca wordt gerealiseerd. De kruip door sluip door wordt weggenomen o.a. door het verplaatsen van de lift en het realiseren van een nieuwe trap. Dit om de routing en samenwerking te verbeteren. Om de functionaliteit van het pand verder te verbeteren en om beter te programmeren komt er ruimte voor grote foyers bij de Marnixzaal en de Theaterzaal. Het doel is om van het pand aan het Domplein 4-5 een plek voor én van de stad, waar cultuur en erfgoed samen komen, te maken. Daarom is een participatie traject gestart, deze zorgt voor een langere doorlooptijd. De oplevering is voorzien in 2023.

Culturele voorziening Merwedekanaalzone

In de nieuw te ontwikkelen stadswijk Merwede is een nieuw wijkcultuurhuis gepland voor 2026. Vanuit de gebiedsontwikkeling is het van belang dat hier maatschappelijke en culturele voorzieningen hun plek krijgen waartussen synergie ontstaat.

Helling 7 - De Helling

In 2020 is groot onderhoud uitgevoerd aan het dak inclusief het plaatsen van zonnepanelen. In 2021 is de luchtbehandeling vernieuwd, waarbij rekening is gehouden met het toepassen van PCM's als duurzame oplossing voor de klimaatverbetering. Het project is eind 2021 opgeleverd en bevindt zich op dit moment in de nazorgfase. Het project is binnen budget en conform de uitgangspunten opgesteld door VGU aan het begin van het project gerealiseerd.

Hof van Monaco 1-3 - De Vrijstaat

In 2020 is gestart met de voorbereiding van de grondige renovatie van boerderij Hofstede Ter Weide. We werken toe naar bestendige voortzetting van de huisvesting van wijkcultuurhuis/ kinderkunstwerkplaats De Vrijstaat in de opstallen van de Rijks monumentale boerderij Hofstede Ter Weide, op de cultuur-as van Leidsche Rijn Centrum. Het werk is in uitvoering. De oplevering is voorzien voor september 2022.

Hof van Monaco 1-3 - De Vrijstaat Zomerhuis

Het zomerhuis is onderdeel van een ensemble met o.a. een boerderij dat nu gerenoveerd wordt voor de huisvesting van de Vrijstaat. Het gebouw zit nu nog in programma Ruimtelijke Ordening, Wonen en Erfgoed, maar zal eind 2022 worden overgedragen naar het programma Utrechts Vastgoed, in het cluster Cultuur en Erfgoed. Het behoort dan tot het cultureel kernvastgoed bij de VGU. Op dit moment wordt samen met Cultuur en Erfgoed gezocht naar de juiste conceptuele invulling. Het pand is bedoeld voor partijen die bijdragen aan

- toegankelijkheid van cultuur voor een brede doelgroep
- inclusie en diversiteit van het culturele veld
- verbinding van het culturele veld aan maatschappelijk gesprek, debat en media
- verbinding tussen makers onderling en makers met publiek
- verbinding tussen amateurs en professionals

Op dit moment wordt een projectcontract opgesteld met daarin naast de conceptuele randvoorwaarden ook de kader ten aanzien van financiën, tijd en kwaliteit.

Berlijnplein Leidsche Rijn Centrum

De gemeente Utrecht is samen met een groot aantal Berlijnpleinpartners de kavel aan het Berlijnplein stapsgewijs aan het ontwikkelen tot een plek met een divers cultureel programma voor een breed publiek rond het thema ‘De toekomst van de stad’. Uitgangspunt hierbij is: Vorm volgt ambitie. Het creatieve karakter van deze plek is nu al terug te zien in de tijdelijke bebouwing van de kavel. Door zoveel mogelijk (bouw)producten en grondstoffen te hergebruiken wordt er invulling gegeven aan het overkoepelende thema toekomst van de stad. Deze circulaire ambities gelden zeker voor het ontwerp van de permanente bebouwing. In juni 2019 heeft de Gemeenteraad van de Gemeente een besluit genomen over het Ontwikkelkader Berlijnplein ‘De toekomst van de Stad’ en leidende principes vastgesteld voor het Cultuurcluster, en in mei 2021 over het investeringskrediet. De oplevering van het cultuurcluster staat gepland in 2025. In de zomer worden de zogeheten werfkelders opgeleverd, waar in afwachting van de permanente bebouwing een aantal nieuwe Berlijnpleinpartners zich zal vestigen.

Pauwstraat 13A - DePlaatsmaker

De financiële haalbaarheid van het project is onderzocht. Gebleken is dat de beschikbaar gestelde middelen niet in lijn liggen met de wensen en ambities. Het verwachtte natuurlijke moment voor volledige verduurzaming is nu niet aanwezig, daarom faseren we het project, waarbij in fase 1 met de beschikbare middelen de meest noodzakelijke werkzaamheden worden uitgevoerd. Dit betreft het aanpassen en verduurzamen van de achtergevel inclusief verbeteren van de ventilatie in de foyer. Deze werkzaamheden zullen nu worden voorbereid en in 2023 worden uitgevoerd. Dit zijn ‘no regret’ maatregelen die verdere verduurzaming niet in de weg staan. Tevens zal worden onderzocht of en wanneer een grootschalige verbouwing met verduurzaming en de functionele wensen financieel haalbaar is.

Mgr Van de Weteringstraat

In 2021 heeft onderzoek plaatsgevonden naar een nieuwe brandmeldinstallatie (BMI). Op basis van de aangevraagde offerte in het investeringsbedrag opgehoogd. De werkzaamheden voor het plaatsen van de nieuwe BMI worden in 2022 opgestart. Afhankelijk van levertijden wordt dit in 2022 of 2023 afgerond.

De overige projecten die in de NKG zijn genoemd maar nog niet zijn opgestart, worden meegenomen in de herijking van het NKG in 2023. Het gaat hier om de volgende panden:

- **Grave van Solmsstraat 2**
- **Bemuurde Weerd 3**
- **Spaarnestraat 11**
- **Waterstraat 27-29 - Volksbuurtmuseum**

Hier wordt een integrale afweging gemaakt welke projecten prioriteit hebben de aankomende jaren. De focus in 2022 zal liggen op de lopende projecten, maar waar logisch en noodzakelijk worden de voorbereidende werkzaamheden van de overige NKG-projecten wel opgestart.

7.2.3 Erfgoed

Forten Lunetten

Van de acht forten liggen er vier aan de oostzijde van Utrecht, De Lunetten. Deze forten hebben gemetselde bekledingsmuren, de lage muren langs het water. Sinds de verwerving van deze forten, omstreeks de jaren '70 is er aan deze bekledingsmuren geen onderhoud uitgevoerd. Dit met uitzondering van Fort Lunet III; de bekledingsmuren en één van de twee kazematten van dit fort zijn in 2011/2012 gerestaureerd. Uit onderzoek is gebleken dat ook aan de bekledingsmuren van Fort Lunet I, II en IV op grote schaal metsel- en voegwerkherstel noodzakelijk is, waarbij vooral de kwaliteit van de kademuren van Lunet IV een groot risico vormt. Zo groeien er op en nabij de bekledingsmuren bomen die met de wortels het metselwerk kapot drukken. Ook is restauratie van twee kazematten op Lunet II en Lunet III noodzakelijk.
Begin maart van dit jaar is gestart met de voorbereidende werkzaamheden. De restauratie wordt gefaseerd uitgevoerd, waarbij voor ieder fort ongeveer een half jaar benodigd is. De werkzaamheden worden naar verwachting eind 2023 afgerond.
In het kader van de restauratie was het noodzakelijk dat er bomen werden geveld.

Restauratie en herontwikkeling Fort De Gagel

In 2017 is de haalbaarheid van de herontwikkeling van Fort de Gagel nader onderzocht met als doel het fort open te stellen voor het publiek. Eind 2018 is de haalbaarheid van de restauratie en herontwikkeling vastgesteld, onder meer met een subsidie van de Provincie en dekking vanuit de vastgoedexploitatie. De uitvoering van de restauratie en herontwikkeling loopt. De aanpak van het fort heeft een relatie met de gebiedsontwikkeling van o.a. het Noorderpark. Het project Noordelijke Randweg Utrecht (NRU) speelde een rol in de ontsluiting van het fort vanwege de samenhang van infrastructuur. Doordat het project NRU is vertraagd, wordt de ontsluiting van het fort nu in het project van herontwikkeling meegenomen. Hiervoor is aanvullend krediet beschikbaar gekomen, dat gedekt wordt door een bijdrage vanuit Programma Ruimte. In 2021 heeft het project enige vertraging opgelopen vanwege de behandeling van de vergunning en de onzekerheden in de markt. Op dit moment is het project in uitvoering en staat de oplevering van zowel fort als ontsluiting daarvan gepland in de loop van 2022.

Fort aan de Klop 1e Polderweg

Op Fort aan de Klop wordt een nieuwe loods gerealiseerd, de verouderde loods G (geen onderdeel van de Rijksmonumentale aanwijzing) is hiervoor reeds gesloopt. Vanwege scopewijzigingen en prijsstijgingen zijn de investeringskosten momenteel hoger dan het beschikbare budget. In 2022 wordt onderzocht hoe

hier een haalbare businesscase gemaakt kan worden. Bij een positieve businesscase verwachten we in 2023 de nieuwbouw te realiseren.

Restauratie Domtoren
Doel van de restauratie van de Domtoren is het zodanig verbeteren van de technische staat van de toren dat deze 50 jaar zonder grootschalig onderhoud zou moeten kunnen met maximaal behoud van cultuurhistorisch belangrijk materiaal. In 2019 is in bouwteamverband het definitieve restauratieplan opgesteld en uitgewerkt in een bestek. Op basis van dit bestek heeft de aannemer eind 2019 de opdracht gekregen voor de uitvoering van de restauratiewerkzaamheden. Deze werkzaamheden lopen momenteel goed op schema en worden naar verwachting afgerond in 2024.
In 2019 is er een bezoekerslift geïnstalleerd aan de steiger van de Domtoren. De extra kosten voor het installeren van deze lift zijn gedekt door het restauratiebudget. Zoals we in de raadsbrief van 18 november 2020 al aangaven, stellen we bij de eerste bestuursrapportage voor om het krediet voor de restauratie verhogen zodat de extra kosten voor de bezoekerslift geen invloed hebben op het vermogen om tegenvallers van de restauratie op te vangen. Deze verhoging kan gedekt worden met de donaties van Stichting Utrechts EigenDom. Stichting Utrechts EigenDom is opgericht voor het genereren van fondsen voor zogeheten extra's voor het publiek en het bedrijfsleven in Utrecht, onder andere voor de bezoekerslift en de aanlichting van de Domtoren.

Landhuis Oud Amelisweerd
In 2020 is een pandvisie in 2020 opgesteld voor het landhuis Oud Amelisweerd. Deze visie lag ten grondslag aan de keuze en motivatie voor de nieuwe invulling door Stadsherstel Utrecht die voor tien jaar het beheer, onderhoud en de exploitatie van het Landhuis Oud Amelisweerd zal organiseren. Daarbij zal het landhuis minimaal 150 dagen openblijven voor het publiek. De gemeente sloot allereerst een intentieovereenkomst met Stadsherstel Utrecht om te komen tot definitieve afspraken in een erfpachtovereenkomst. Op 29 juni 2021 is besloten tot het aangaan van een erfpachtovereenkomst waarin de belangrijkste eerdere genoemde intenties en voorwaarden niet zijn veranderd. In augustus jl. heef de overdracht aan Stadsherstel Utrecht plaatsgevonden.

Koningslaan 1, 3 en 5 te Bunnik
Het koetshuis op Nieuw Amelisweerd bestaat uit 2 woningen en een bedrijfsruimte. In 2021 is gestart met een onderzoek om te komen tot een nieuwe toekomstbestendige invulling van het koetshuis. Dit jaar wordt hieraan vervolg gegeven.

Julianaparklaan 1000
In 2022 wordt onderzoek gedaan naar het vervangen van de LBK/ventilatie.

7.2.4 Gemeentelijke Huisvesting

Het vastgoed in deze portefeuille wordt ingezet om de eigen gemeentelijke organisatie te huisvesten. Het gaat om het stadskantoor, het stadhuis, de wijkbureaus, de Centra voor Jeugd en Gezin en overige gemeentelijke locaties.

Stadsplateau 1 - Stadskantoor
Op het stadskantoor wordt onderzocht in welke (onderhouds-)werkzaamheden kunnen samenvallen met het uitvoering geven aan de beleidslijn Werken 3.0.

Dorpsplein 001
Het wijkservicecentrum Vleuten-De Meern is verkleind ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuw gezondheidscentrum. Aanvullend wordt het pand heringericht en verduurzaamd. Het project bevindt zich in de haalbaarheidsfase en de start van de uitvoering is naar verwachting in 2023.

Koploperstraat 50 - Stadswerf
De erfpachtovereenkomst met NS is verlengd tot 1 juli 2022. Dit sluit aan op de herontwikkeling van deze locatie naar woningbouw. Tot die tijd kan het huidige gebruik van een (loop-) coronateststaat en als opvanglocatie voor daklozen met verschijnselen van corona worden gecontinueerd.

Mostperenlaan 2 - De Stits
We gaan de gebiedspost De Stits verder verduurzamen. Het gebouw wordt aardgasvrij en energieneutraal gemaakt. Het voorlopig ontwerp is afgerond en de start van de uitvoering is naar verwachting eind 2022.

Maansteenweg 1
Op begraafplaats Tolsteeg wordt een nieuw te bouwen duurzame opslagloods en schaftlocatie gerealiseerd. Het ontwerp is vastgesteld en de omgevingsvergunning is verleend. De start van de uitvoering staat gepland voor het vierde kwartaal 2022.

Ventilatie Maansteenweg, Koningsweg en Floridadreef
Uit onderzoek is gebleken dat niet alle gebouwen op de Utrechtse Begraafplaatsen voldoen aan de ventilatie eisen van het Bouwbesluit 2012. Daarom worden de ventilatiesystemen aangepast zodat het voldoet aan de normen van het Bouwbesluit en de ARBO-eisen van de gemeente. In de tweede helft van 2022 worden de eerste ruimten conform het Bouwbesluit opgeleverd op de Begraafplaats Tolsteeg aan de Maansteenweg 1.

Everard Meijsterlaan 3
De Directievilla Cereol wordt gerestaureerd en verhuur gereed gemaakt voor Wijkbureau West. Om het pand te verduurzamen wordt het gebouw geïsoleerd en gasloos opgeleverd. De werkzaamheden vallen binnen de financiële en ruimtelijke kaders en worden getoetst aan de monumentale kaders i.s.m. Erfgoed. Voor de toegankelijkheid wordt het ontwerp getoetst aan het UST (Utrecht Standaard Toegankelijkheid) en afgestemd met SOLGU.

F.C. Donderstraat ventilatie
Investering opgenomen die door de eigenaar gedaan gaat worden. Wordt in 2022 aangepast.

7.2.5 MFA's

In onderstaand overzicht wordt aangegeven welke projecten binnen de portefeuille MFA's worden opgepakt in de periode 2020 tot en met 2025. Kenmerk van deze projecten is dat de investeringen samen oplopen/opgepakt worden met nieuwe afspraken over het beheer en de organisatie van het gebouw. Het gebruik van multifunctionele gebouwen vraagt in veel gevallen om extra en verder uitgewerkte afspraken rondom de organisatie van het beheer en de exploitatie van het gebouw. Met de renovatie van de vier MFA's in Leidsche Rijn is een aanpak ontwikkeld om in gesprek met de huurders/gebruikers te komen tot de juiste afspraken. Deze aanpak wordt ook bij de andere MFA-projecten ingezet en toegepast.

Vier MFA's Leidsche Rijn:
Kenmerkend van de renovatie van de vier MFA's in Leidsche rijn is dat het gebouw technisch zo wordt aangepast dat het mogelijk is om het gebouw op een andere manier te beheren en exploiteren. Door een aantal technische en functionele splitsingen is het mogelijk om een aantal grootte gebruikers meer verantwoordelijkheid te geven binnen het beheer en de exploitatie van het gebouw. De nieuwe onderliggen verhoudingen vragen ook om een andere organisatie welke als onderdeel van het project wordt vormgegeven.

1. **MFA Waterwin**
   Begin 2021 is de renovatie van MFA Waterwin afgerond en hebben de gebruikers hun intrek genomen in het gerenoveerde gebouw. Dit is de eerste van de vier MFA's die in de nieuwe situatie in gebruik wordt genomen. In de 2022 is er extra aandacht voor het goed implementeren van de gemaakte afspraken welke ook toepasbaar zijn voor de drie volgende MFA's

2. **MFA Voorn**
   In de zomer van 2021 is de gerenoveerde MFA Voorn in gebruik genomen. Net als bij MFA Waterwin vindt op dit moment de implementatie plaats van gemaakte afspraken.

3. **MFA Het Zand**
   De verbouwing van MFA Zand is in volle gang. De 1ste fase wordt rond de zomer van 2022 afgerond. Op dat moment verhuist OBS het Zand terug van de tijdelijke huisvesting naar MFA het Zand en betrekt de andere school binnen het gebouw, Arcade, de tijdelijke huisvesting aan de Louis Armstrongboulevard zodat er gestart kan worden met de 2de fase.

4. **MFA Weide Wereld**
   Zoals aangegeven in verschillende raadsbrieven is er naar een lang traject overstemming bereikt met de verschillende gebruikers over de uitgangspunten van het project. Op basis van deze uitgangspunten is inmiddels de ontwerpfase gestart. Planning is dat er eind 2022 gestart kan worden met de realisatie.

MFA Sportcampus

Begin 2022 is de verbouwing van het onderwijsgedeelte afgerond. De verbouwing is gefaseerd uitgevoerd waardoor het Leidsche Rijn college ook gefaseerd de verschillende gebouwdelen in gebruik heeft genomen. In de volgende fases wordt het sportgedeelte verbouwd en worden de grote warmtebuffers aangebracht in het aangrenzende terrein. In de warmtebuffers wordt de in de zomer opgewerkte energie opgeslagen voor gebruik in de winter. Planning is dat het project in 2022 wordt afgerond.

MFA Cultuurcampus

Om het binnenklimaat in het Amadeus College te verbeteren zijn in 2021 de ventilatiesystemen van het gebouw waar het Amadeus in gehuisvest is vernieuwd. Het nieuwe ventilatiesysteem is geüpgraded waardoor het er ook een fors energiezuiniger systeem is toegepast. Hier is voor gekozen in samenspraak met het schoolbestuur waarbij het schoolbestuur op basis van een split-incentives berekening heeft bijgedragen aan de investering.

Tweede fase van de aanpak bij MFA Cultuurcampus heeft betrekking tot het niet onderwijs gedeelte. Hier wordt in gesprek met de huurders en gebruikers gekeken naar de samenwerking en verantwoordelijkheden de we als eigenaar en als huurder hebben. Uit deze gesprekken komen gebreken, knelpunten, verbeterpunten en gebruikersongemak. Dit zijn niet alleen fysieke problemen maar er worden ook afspraken gemaakt rondom het beheer en de organisatie van het gebouw. Doel is om een gezamenlijk beheerplan op te leveren zodat dit ook door iedereen gedragen wordt. Afhankelijk van het moment waarop er overeenstemming bereikt kan worden met de verschillende huurders/gebruikers worden werkzaamheden uitgewerkt en uitgevoerd. Fase 2 van de bouwwerkzaamheden staan, afhankelijk van de te maken afspraken, voor 2022 gepland.

MFA Musketon

De bijna 40-jarige Musketon wordt geheel gerenoveerd. Zowel technisch als functioneel zal het gehele gebouw aangepakt worden. Om te komen tot een gedragen project is er, naast overleggen met de huurders, een intensief participatietraject met de bewoners van Lunetten en daarmee de gebruikers van de Musketon. Op dit moment zijn er nog een tweetal ontwerpen over waarin de theaterzaal zijn doel en (fysieke) functie behoudt. Verkenning van de ontwerpen laten voor beide opties een financieel knelpunt zien die niet op te lossen lijkt binnen de exploitatie. Het verdere ontwerptraject ligt daardoor stil. Er dient eerst helderheid te komen over de financiële haalbaarheid. Planning is hierdoor verschoven uitgaande dat er medio 2022 een gedragen en hiermee financieel haalbaar schetsontwerp kan worden vastgesteld betekent dit dat de bouwwerkzaamheden in 2023 gestart kunnen worden en eind 2024 worden afgerond.

MFA Hart van Noord

Gezien het gebruik en de leeftijd van het gebouw wordt het gebouw deels gerenoveerd. Om het gebouw langjarig in te kunnen blijven zetten, wordt het gebouw ook functioneel aangepast. In 2021 is gestart om in overleg met de gebruikers en huurders het project verder te definiëren. In de tussentijd is er tijdelijk een extra school gehuisvest binnen het pand. De urgentie om op dit moment het gebouw ook functioneel aan te pakken is hiermee tijdelijk vervallen. Met de vaste gebruikers wordt verder overleg gevoerd over de toekomst van het pand en het te definiëren project. Planning is dat de bouwwerkzaamheden in 2024 worden afgerond.

MFA Nieuw Welgelegen

Het St-Gregorius College wordt gehuisvest in Nieuw Welgelegen. Door het fysiek scheiden van het onderwijsgedeelte ten opzichte van de overige functies binnen het gebouw, wordt het beheer van het gebouw versimpeld de school zelf verantwoordelijk voor haar deel. Het beheer en de organisatie van het sport en overige gedeelte vraagt hierdoor wel om nieuwe afspraken rondom beheer & organisatie. Om dit toekomst bestendig te organiseren worden een aantal functionele en installatietechnische aanpassingen doorgevoerd. Ook wordt er onderzoek gedaan hoe de leegstaande vierkante meters binnen het gebouw opnieuw ingezet kunnen worden.

De oorspronkelijke planning ging uit van een renovatie welke medio 2021 zou starten. De huidige scholen blijven echter langer gehuisvest in Nieuw Welgelegen dan gepland. Afhankelijk van het moment dat de huidige scholen uitgeplaatst kunnen worden zal de renovatie gestart worden.

MFA Laan van Puntenburg

In 2019 is de intentieovereenkomst voor visie “de tuinen van Moreelse” ondertekend. Deze overeenkomst heeft gevolgen voor alle gebouweigenaren binnen het gebied, o.a. op het gebied van energie en duurzaamheid. Als gemeente zijn wij eigenaar van het gebouw aan de Laan van Puntenburg.

Gezien het huidige gebruik en de onmogelijkheden om op dit moment grootschalig te verbouwen wordt een investering op dit moment uitgesteld. Indien een natuurlijk moment zich voordoet wordt bekeken welke mogelijkheden er zijn en hoe dit gekoppeld kan worden aan deze visie. Realisatie is nu gepland voor 2025 maar daarbij afhankelijk van de andere partners binnen de visie “de tuinen van Moreelse”.

MFA Vorstelijk Complex

De huurder van het Vorstelijk Complex heeft een verzoek ingediend om de 1e verdiepingsvloer door te gaan trekken tot een gevel. Dat is nu een vide. Door corona is dit project geheel stil komen te liggen. In 2022 wordt bekeken of de wens nog steeds bestaat en wordt de haalbaarheid onderzocht. Uitgaande van een positief antwoord staan de werkzaamheden gepland in 2023.

Gloriantdreef 1

Bibliotheek Overvecht is gehuisvest in het gebouw aan de Gloriantdreef. Het gebouw zal de komende jaren de leeftijd van 40 jaar passeren waarmee er een natuurlijk moment ontstaat om naast de benodigde renovatie/ modernisatie een verduurzamingsslag toe te passen. Het gebouw is onderdeel van een vereniging van eigenaren wat betekent dat wij in overleg met de mede-eigenaren tot hetzelfde ambitieniveau moeten komen. Het afgelopen jaar is dit nog niet gelukt, in de praktijk blijkt het lastig om gezamenlijk tot een geschikt moment te komen voor een verduurzaming.

De reeds uitgevoerde werkzaamheden zijn gedaan binnen ons eigen appartementsrecht. In overleg met de gebruiker, de bibliotheek, zijn een aantal zaken aangepakt en verduurzaamd. De bibliotheek heeft op haar beurt het interieur en de uitstraling vernieuwd. Met het afronden van deze werkzaamheden in 2021 ligt de verdere renovatie en verduurzaming van het pand nu stil. Op het moment dat zich een natuurlijk moment voordoet zal in overleg met de vereniging van eigenaren de verdere renovatie worden opgepakt.

Kortland 21

Kinderopvang Hotoldebotel is gehuisvest in het gebouw aan Kortland 21. Naast de kinderopvang is de OBS Kees Valkenstein gevestigd. Dit deel van het gebouw is in eigendom van programma Onderwijs. Het gebouw is inmiddels ouder dan 20 jaar, waarmee er een natuurlijk moment ontstaat om naast de benodigde renovatie/ modernisatie een verduurzamingsslag toe te passen. Het gebouw is onderdeel van een vereniging van eigenaren, wat betekent dat wij in overleg met de mede-eigenaren tot hetzelfde ambitieniveau moeten komen. Dit vraagt extra aandacht en bezien moet worden of tot een gezamenlijk project gekomen kan worden. De voorbereiding duurt dan ook langer dan gepland en heeft mede door corona ook stilgelegen. Realisatie is nu gepland voor 2026, maar is afhankelijk van de te maken afspraken.

Oranjelaan 12 en 14

Bibliotheek De Meern is gehuisvest in het gebouw aan de Oranjelaan. Het gebouw zal de komende jaren de leeftijd van 40 jaar passeren, waarmee er een natuurlijk moment ontstaat om naast de benodigde renovatie/ modernisatie een verduurzamingsslag toe te passen. Realisatie is gepland voor 2025 en komend jaar zullen hier de eerste voorbereidingen voor worden opgestart. In overleg met de huurder wordt het project verder gedefinieerd.

St. Pietersberg 12A en 40A

St. Pietersberg 12A en 40A zijn onderdeel van een vereniging van eigenaren (VvE) en het gebouw zal de komende jaren de leeftijd van 20 jaar passeren waarmee er een natuurlijk moment ontstaat om naast de benodigde renovatie/ modernisatie een verduurzamingsslag toe te passen. Omdat deze adressen onderdeel zijn van een VvE, betekent dit dat wij in overleg met de mede-eigenaren tot hetzelfde ambitieniveau moeten komen. Realisatie is gepland voor 2028, maar is afhankelijk van de te maken afspraken.

Langerakbaan 231

Dit pand is in 2021 in beheer overgegaan naar het Programma Onderwijs en wordt nu daar verantwoord.

7.2.6 Welzijn

Voor bestaande buurtcentra is het nodig om in de komende jaren te renoveren en/of te verduurzamen.

Oudwijkerdwarstraat 148

Podium Oost is een buurtcentrum in zelfbeheer en heeft in de afgelopen jaren bewezen een belangrijke voorziening te zijn voor de wijk Oost, waar vele bewoners graag komen met een breed aanbod van activiteiten die door en voor de buurt worden georganiseerd. Door de centrale ligging en de hoge mate van betrokkenheid van bewoners is het een belangrijke ontmoetingsplek voor de wijk geworden. Het bestuur van het buurtcentrum heeft een functioneel verbeterplan opgesteld. Dit plan wordt zo goed als mogelijk ingebed in het uitvoeren van groot onderhoud en verduurzamingsmaatregelen. Het haalbaarheidsonderzoek is afgerond en er is overeenstemming met de huurder over de huurverhoging. De start van de verbouwing staat gepland voor de zomer van 2022.

Keerkringplein 40

Buurtcentrum Sterrenzicht is het 2e buurtcentrum in de wijk Oost richt zich sterk op de gebieden Abstede, Sterrenwijk en Watervogelenbuurt. Beide buurtcentra zijn hierdoor aanvullend aan elkaar. In dit buurtcentrum zal ook een verduurzamingsslag worden gemaakt en worden de entrees van het buurtcentrum en jongerenhuiskamer verbetert. Het haalbaarheidsonderzoek is afgerond en de buurt is inmiddels geconsulteerd. De voorbereidingsfase is opgestart. Verwachting is dat de uitvoering in Q4 van 2022 zal aanvangen.

St.-Ludgerusstraat 251 en Samuel van Houtenstraat 1

Er wordt geïnvesteerd in buurtcentrum Zuilen en buurtcentrum De Leeuw om de functionaliteit en kwaliteit ervan te verbeteren. Beide buurtcentra krijgen een verduurzamingsslag. Voor Ludgerusstraat is een voorkeursscenario opgesteld, waaruit inmiddels een keuze is gemaakt in overleg met de buurt en de commissie Welstand. De voorbereiding op de bouwfase is in volle gang. De verwachting is dat de bouw start in Q4 2022. Voor Samuel van Houtenstraat is het haalbaarheidsonderzoek afgerond. De voorbereiding voor de aanbesteding is opgestart en zal na de zomer 2022 plaatsvinden.

Peltlaan 172

Op basis van inventariserende gesprekken met de beleidsvelden en huurders Stichting JOU en Jongerencultuurhuis Kanaleneiland is een pandvisie opgesteld. Deze pandvisie is in de afgelopen periode herzien daar er onvolkomenheden in zaten. De nieuwe opgave is verstaald in een PvE welke in Q2 2022 wordt afgerond. Vervolgens zal de voorbereidingsfase worden opgestart om te komen tot een aangepast ontwerp.

Buurtkamer Kruisvaertkade

Deze buurtkamer was eerder bedacht in nieuwbouw aan de rand van de wijk tegen het spoor aan. Dezelfde projectontwikkelaar heeft de gemeente een betere locatie aangeboden op een meer zichtbare plek midden in de wijk, direct achter De Pomp aan de Croeselaan. De ontwikkeling van deze locatie bevindt zich nog steeds in de opstartfase. De verwachting is dat het PvE in Q3 2022 gereed is.

Buurtcentrum Merwedekanaalzone en Lombokplein

De realisatie nieuwe buurtcentra in de Merwedekanaalzone en op Lombokplein is vanwege vertraging in de planvorming doorgeschoven naar 2025. Het buurtcentrum Merwedekanaalzone wordt geïntegreerd met diverse andere maatschappelijke functies zodat extra meerwaarde voor de buurt ontstaat. De locatie van het buurtcentrum is inmiddels vastgesteld.

Gambiadreef 100, naast buurtcentrum de Boog

We onderzoeken mogelijkheden om de tijdelijke jongerenhuiskamer - nu gehuisvest in een porto-cabin te vervangen door een definitieve huiskamer en te combineren met andere functies op dezelfde locatie. Start van de werkzaamheden staan gepland voor het vierde kwartaal 2022.

Uitbreiding buurtcentra Overvecht

We onderzoeken mogelijkheden om twee kleinschalige buurtcentra in Overvecht te vernieuwen en/of te combineren met andere functies.

7.2.7 Zorg

Vogelvlinderweg 54-58
Op deze locatie is een gezondheidscentrum gehuisvest waaronder een Centrum voor Jeugd en Gezin. Er wordt een onderzoek uitgevoerd om het klimaat, uitstraling en indeling te van het pand te verbeteren. Op basis van het programma van eisen wordt een investeringsraming opgemaakt en de financiële haalbaarheid getoetst.

Makassarstraat 36 - Keulsekade 37 de NOiZ (Nieuwe Opvang in Zelfbeheer)
Vanuit de ambitie om de bestaande nachtopvang om te vormen naar een opvang die 24-uur toegankelijk is voor bezoekers, is geïnvesteerd in de functionaliteit en verduurzaming van het pand. In oktober 2021 is het pand opgeleverd en opnieuw in gebruik genomen. Het project is ongeveer 10% duurder uitgevallen dan de oorspronkelijke begroting in verband met onder andere onvoorzien meerwerk en maatregelen om de brandveiligheid te verbeteren.

Het Nieuwe Zandpad
Het project Het Nieuwe Zandpad is beëindigd omdat de beoogde uitvoerende partij niet kon voldoen aan de voorwaarden van de aanbesteding.

Maatschappelijke opvang Merwedekanaalzone
De realisatie van een maatschappelijke opvang in de Merwedekanaalzone is vanwege vertraging in de planvorming doorgeschoven naar 2025. Er wordt ingezet op het aanhuren van een nieuw te bouwen voorziening.

7.2.8 Overig Beleid

Belcampostraat 10 - VRU
De haalbaarheidsstudie is bijna afgerond. De WKO is onderdeel van de haalbaarheidsstudie. De studie doet onderzoek naar de noodzakelijke investeringen om tot een energie neutraal gebouw te komen. De business case wordt nu doorgerekend op een drietal varianten, van energiezuinig tot energie neutraal. Onrendabele worden in kaart gebracht en waarvoor aansluitend dekking zal worden gezocht.

Meerndijk 17 - VRU
Er zijn voor 2022-2023 installatieonderdelen welke grootschalig onderhoud nodig hebben. De verlichting en de luchtbehandeling dienen vervangen of gereviseerd worden. Deze natuurlijke vervangingsmomenten gaan we benutten om een verduurzamingsslag te maken voor dit pand.

Gouden Koetslaan 97 - VRU
Er zijn voor 2022- 2023 installatieonderdelen welke grootschalig onderhoud nodig hebben. De verlichting en de luchtbehandeling dient vervangen of gereviseerd worden. Deze natuurlijke vervangingsmomenten gaan we benutten om een verduurzamingsslag te maken voor dit pand.

Ondiep zuidzijde 6 - Lumax
Vanaf 1 januari 2023 moeten kantoorpanden minimaal een C label hebben om nog verhuurd te kunnen worden. Lumax voldoet hieraan en kan dus ook na 2023 nog als kantoor worden verhuurd, waardoor om

deze reden niet op korte termijn een alternatieve invulling gevonden moet worden. In 2022 wordt een pandvisie opgesteld om de strategie voor dit pand te uit te werken. Aan hand van deze keuze gaan we dan de verduurzaming ook verder vormgeven.

Ventilatie Ondiep zuidzijde 6 - Lumax

Uit onderzoek is gebleken dat het ventilatiesysteem van Lumax niet voldoet aan de eisen die gesteld zijn in het Bouwbesluit 2012, maar het wel mogelijk was aanvullend te ventileren door ramen open te zetten. Aan de huurders van het gebouw zijn CO2 meters uitgedeeld om zelf te kunnen monitoren of er aanvullend geventileerd moet worden.
De aanpassingen om het ventilatiesysteem wel te laten voldoen aan het Bouwbesluit 2012 zullen hierdoor gelijktijdig met de renovatie van het luchtbehandelingssysteem worden uitgevoerd, welke gepland staat in 2023.

Marco Pololaan 10

Het pand krijgt een beleidsinvulling en is voor de komende 10 jaar verhuurd aan Stichting JoU en Leger des Heils. Met de huisvesting van deze activiteiten en initiatieven dragen we samen bij aan wat de gemeente belangrijk vindt op het gebied van welzijn en zorg.
Het project van complete renovatie en verduurzaming wordt opgeschoven naar 2027.

Choorstraat 3/Oudegracht 167/ Stadhuisbrug 5 - Magazijn De Zon

In het voorjaar van 2021 heeft het college de pandvisie van Magazijn De Zon vastgesteld met daarin het besluit om het pand in eigendom te houden voor het creëren van maatschappelijke waarde via het vastgoed. Van september tot en met december 2021 zijn er gesprekken gevoerd met de stad: van inwoners tot ondernemers, van ervaringsdeskundigen (eigenaren grote complexen) tot makelaars. We vroegen hen om toekomstperspectieven: wat voegt iets toe op deze plek in de stad en wat is haalbaar? Bijna gelijktijdig verkenden adviseurs (restauratie, verduurzaming en installatie) de staat van het pand. Wat moet er minimaal gebeuren om het pand op het gewenste niveau te krijgen om vanaf 2025 functioneel gebruik mogelijk te maken? De beperkingen van het pand waren input tijdens de gesprekken met de stad. Andersom waren de gesprekken met de stad (net zoals de pandvisie, het waardenwiel en de omgevingsvisie) input voor de adviseurs om scenario's voor interne inrichting uit te werken. Deze input samen (basisdocumenten, gesprekken met de stad, staat van het pand) leverden een set aan criteria op waarmee mogelijke bestemmingen voor het pand konden worden getoetst. Hierdoor werden mogelijke, onmogelijke en wenselijke bestemmingen zichtbaar. De businesscase is vervolgens uitgewerkt aan de hand van de mogelijke en wenselijke bestemmingen. Daarnaast zijn deze bestemmingen ook getaxeerd om een realistisch beeld te krijgen van de toekomstige inkomsten.

In 2022 worden de plannen verder uitgewerkt. Na goedkeuring van het voorbereidingskrediet zoals opgenomen in dit MPUV zal een integraal ontwerpteam (architect, constructeur, installateur en duurzaamheidsexpert) aan de slag gaan om een integraal ontwerp voor het gebouw te maken. Op basis hiervan kan er nog specifieker worden bepaald welke investering er straks nodig is om het pand weer toekomstbestendig te maken. Parallel hieraan wordt er gewerkt aan een toetsingskader om huurders voor het pand te selecteren. Voor dit traject wordt samenwerking gezocht met zowel de betrokkenen binnen de gemeente Utrecht als betrokkenen uit de stad. De planning is dat we begin 2024 starten met de

restauratie van het pand en in 2025 het pand weer verhuren. Voorafgaand aan de werkzaamheden begin 2024 worden we werfkelders opgeknapt, dit gebeurt in samenwerking met het werventeam en wordt momenteel verder vormgegeven.

Park Oog en Al 1A

In het pand Park Oog in Al 1a heeft altijd een culturele instelling ingezeten totdat afgelopen jaar de huurder het huurcontract heeft opgezegd. Vanuit cultuurveld is er verder geen interesse getoond om het object te huren. Verder is de wens uitgesproken het pand aan te laten sluiten bij het type gebruik zoals momenteel plaatsvindt bij Park Oog in Al 1. Het pand vergt allereerst een grootschalige renovatie. Eind 2021 is er een sluitend business case gemaakt met een potentiële huurder die het object voor de duur van 5 tot 10 jaar wil gaan huren. Met deze investering kan er langdurig een maatschappelijk invulling gegeven worden op deze locatie.

Wagenstraat 50

De onderhandelingen met NS over het verwerven of afstoten van de Wagenstraat 50 zijn o.a. vanwege corona vertraagd. Deze zullen in 2022 weer hervat gaan worden met als doel eind 2022 helderheid te hebben of we dit pand verwerven of afstoten.

7.3 Programma Bereikbaarheid

7.3.1 Overzicht investeringen

x € 1.000

	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2022	Gereedmeldingen Jaarstukken 2021	Wijzigingen 1e berap 2022	Autorisaties t/m 2022	Start in: 2023	2024	2025	2026
Vervangingsinvesteringen	–	–	2.858	2.858	–	–	–	–
Uitbreidingsinvesteringen	–	–	–	–	–	–	–	–
Totaal	–	–	2.858	2.858	–	–	–	–

x € 1.000

	LOPENDE VERVANGINGSINVESTERINGEN				LOPENDE UITBREIDINGSINVESTERINGEN			
	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2022	Gereedmeldingen Jaarstukken 2021	Wijzigingen 1e berap 2022	Totaal geautoriseerde uitgaven	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2022	Gereedmeldingen Jaarstukken 2021	Wijzigingen 1e berap 2022	Totaal geautoriseerde uitgaven
Uitgaven per categorie								
Fiets	–	–	2.858	2.858	–	–	–	–
Auto	–	–	–	–	–	–	–	–
Subtotaal uitgaven	–	–	2.858	2.858	–	–	–	–
Dekking incl. subsidies								
Vaste activa reserve				2.858				–
Subtotaal dekking	–	–		2.858	–	–		–
Saldo	–	–		–	–	–		–

Figuur 31: Overzicht lopende vervangings- en uitbreidingsinvesteringen programma Bereikbaarheid.

In het startjaar wordt autorisatie gevraagd voor de totale verwachte uitgaven van de investeringen. Uitgangspunt bij bovenstaande tabel is de geautoriseerde uitgaven t/m de programmabegroting 2022. De investeringen die gereed gemeld zijn bij de jaarstukken 2021 en de wijzigingsvoorstellen van de eerste bestuursrapportage 2022 zijn separaat weergegeven.

Definitief fietsdepot Cartesius (huidige Musesum Depot)

Voor een definitieve locatie van het fietsdepot is de huidige locatie van het museumdepot op het bedrijvengebied Cartesius als passend bevonden. Het museumdepot komt niet eerder dan 2024 vrij. Tot die tijd is er een eerdergenoemd alternatief gevonden op industrieterrein Overvecht-Noord. De locatie van het museumdepot voldoet aan de primaire eisen voor de functie van een fietsdepot. De eisen zijn een locatie in eigendom, goede bereikbaarheid OV en voldoende ruimte om te groeien. In 2022 wordt een voorstel voor deze locatie met als functie fietsdepot verder uitgewerkt.

Stationspleinstallingen

In het stationsgebied wordt het aantal fietsstallingsplaatsen op minimaal drie locaties uitgebreid. Eén locatie aan de Jaarbeurszijde en twee locaties ter plaatse van Hoog Catharijne. In 2022 worden de programma's van eisen uitgewerkt. Begin 2022 is de tender voor 1 van de locaties gepubliceerd

House Modernes - openbare fietsenstalling (raadsbesluit)

Medio 2021 is de stalling opgeleverd. Na oplevering is de ruimte ingericht. 15 oktober 2021 is de stalling geopend. Totale capaciteit ca. 900 fietsparkeerplaatsen, toegevoegd aan het areaal van openbare fietsenstallingen.

Buurtstallingen

Het programma fiets heeft als opgave haar programma jaarlijks uit te breiden met drie buurtstallingen. In 2021 is aan de Nieuwe Keizersgracht een nieuwe gehuurde stalling ingericht. In deze stalling is er ruimte voor ca. 150 fietsen.

Springweg - openbare parkeergarage

Per 2022 loopt de erfpachtovereenkomst van de openbare parkeergarage Springweg af. Klépierre zal de parkeervoorziening tot 2024 in eigen beheer door-exploiteren. Van 2024 tot en met 2028 neemt de gemeente het eigendom en de exploitatie over. Na 2028 wordt de locatie gesloopt.

Nieuwe Projecten

Mobilititeitshub XL - Papendorp

De mobiliteitshub, te vestigen in Groenewoud, gaat een capaciteit krijgen van max 2.000 parkeerplaatsen. De aanbesteding wordt gestart in 2022. Realisatie vanaf 2023. De hub is bedoeld voor parkeren op afstand voor bewoners van het Jaarbeurskwartier en de Merwede Kanaalzone.

Parkeergarage MWKZ

In deelgebied van de Merwede Kanaalzone zullen meerdere parkeervoorzieningen gerealiseerd worden met in totaal een parkeercapaciteit van 1.900 parkeerplaatsen.

2 fietsenstallingen Berlijnplein

Gelegen nabij de te ontwikkelen Stadstuin aan het Berlijnplein worden 2 openbare stallingen gerealiseerd waarvan één op de locatie van de culturele voorziening. In 2022 wordt gestart met de ontwerpfase. Verwacht wordt dat de realisatie start vanaf 2023. De fietsenstallingen zullen op afstand worden beheerd.

P+R Berlijnplein
Om de parkeergarage duurzaam te kunnen exploiteren is bouwkundig herstelwerk noodzakelijk. De garage is maart 2022 geopend. Het voorstel voor bouwkundige aanpassingen komt in 2022 evenals het investeringsbedrag.

Kruisstraat - openbare (auto) parkeergarage
Het dak van de openbare parkeergarage is op meerdere plaatsen niet waterdicht. Het dak dient als plein en toegang tot de woningen van de woningcorporatie Bo-Ex. Door wateroverlast komt de exploitatie van de parkeergarage in het geding. In 2022 wordt er onderzoek gedaan hoe het probleem verholpen kan worden. De eerste signalen zijn dat het gehele dak vernieuwd moet worden door een andere bouwkundige opbouw die wel waterdicht is. Eind 2022 worden de onderzoeksresultaten bekend gemaakt inclusief een marktconsultatie voorzien van een kostenraming. Gezien de hinder van werkzaamheden voor omwonende wordt er naar verwachting veel tijd besteed aan de voorbereidingsperiode. Uitvoering zal niet eerder dan eind 2023 plaatsvinden.

BOEI onderzoeken openbare parkeergarages en P+R voorzieningen
We zijn een onderzoek gestart naar energie, juridische status en staat van onderhoudsconditie van onze openbare parkeergarages en de P+R voorzieningen. Het doel is om een nul situatie te creëren op basis waarvan we nieuwe en betere MJOP's gaan opstellen. De resultaten van het onderzoek worden eind 2022 verwacht.

Onderstaande projecten zijn geen investeringsprojecten maar worden gefinancierd vanuit het onderhoudsbudget.

Lange Lauwerstraat - belanghebbende (auto) parkeergarage
De belanghebbende garage Lange Lauwerstraat (Boekhoeven) wordt verduurzaamd. In deze periode zijn er verschillende vervangingsmomenten ten aanzien van de verlichting en ventilatiesystemen. Deze elementen worden aangegrepen om de energielast te verlagen.

Grifthoek - openbare (auto) parkeergarage en buurtstalling en P+R Westraven
De parkeergarage Grifthoek wordt verduurzaamd. Daarbij wordt verkend of deze garage gasloos geëxploiteerd kan worden met een alternatieve wijze van verwarming van de hellingbaan. Daarnaast wordt de noodverlichting verduurzaamd naar Ledverlichting om zo de energielast te verlagen.
Ook in de P+R Westraven wordt onderzocht of deze voorziening gasloos kan worden gemaakt.

7.4 Programma Samenleven en Sport

7.4.1 Overzicht investeringen

x € 1.000

	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2022	Gereedmeldingen Jaarstukken 2021	Wijzigingen 1e berap 2022	Autorisaties t/m 2022	Start in: 2023	2024	2025	2026
Vervangingsinvesteringen	28.105	-7.156	1.874	22.823	10.925	11.594	-	1.639
Uitbreidingsinvesteringen	31.819	-2.741	115	29.193	18.658	2.435	-	1.237
Uitbreidingsinvesteringen B*	-	-	-	-	8.946	-	-	-
Totaal	59.924	-9.897	1.989	52.016	38.529	14.029	-	2.877

x € 1.000

	LOPENDE VERVANGINGSINVESTERINGEN				LOPENDE UITBREIDINGSINVESTERINGEN			
	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2022	Gereedmeldingen Jaarstukken 2021	Wijzigingen 1e berap 2022	Totaal geautoriseerde uitgaven	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2022	Gereedmeldingen Jaarstukken 2021	Wijzigingen 1e berap 2022	Totaal geautoriseerde uitgaven
Uitgaven per categorie								
Binnensportaccommodaties *(gebouwen en installaties)*	6.931	-	-878	6.053	19.261	-	798	20.059
Buitensportaccommodaties *(gebouwen en installaties)*	6.904	-139	50	6.815	4.123	-	635	4.758
Buitensportaccommodaties *(velden/sportconstructies)*	12.073	-6.269	1.893	7.697	8.435	-2.741	-1.318	4.376
Volkstuinen *(gebouwen)*	50	-	-	50	-	-	-	-
Zwembaden *(gebouwen en installaties)*	2.147	-748	809	2.208	-	-	-	-
Subtotaal uitgaven	28.105	-7.156	1.874	22.823	31.819	-2.741	115	29.193
Dekking incl. subsidies								
Kapitaallasten budget				15.034				1.468
Huurverhoging				-				105
Groei van de stad				-				20.413
Duurzaamheid onrendabel				1.586				-
Duurzaamheid rendabel				923				-
Onderhoudsgelden				350				-
Vaste activa reserve				225				-
Bijdragen derden (extern)				4.705				4.356
Stedenbouwkundige eisen				-				2.851
Subtotaal dekking	-	-	-	22.823	-	-	-	29.193
SALDO	-	-	-	-	-	-	-	-

Figuur 32: Overzicht lopende vervangings- en uitbreidingsinvesteringen programma Samenleven en Sport.

In het startjaar wordt autorisatie gevraagd voor de totale verwachte uitgaven van de investeringen. Uitgangspunt bij bovenstaande tabel is de geautoriseerde uitgaven t/m de programmabegroting 2022. De investeringen die gereed gemeld zijn bij de jaarstukken 2021 en de wijzigingsvoorstellen van de eerste bestuursrapportage 2022 zijn separaat weergegeven.

7.4.2 Buitensportaccommodaties

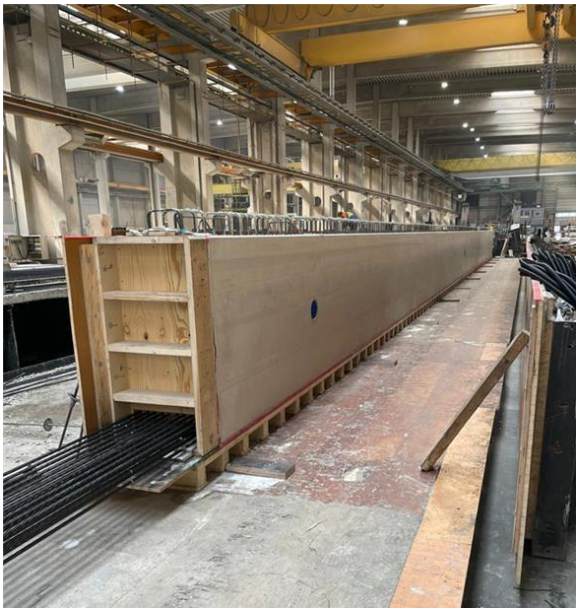
Er is gestart met de variantenstudies voor inpassing van extra sportvelden op de sportparken Maarschalkerweerd, Nieuw Welgelegen en Rijvliet/Strijkviertel. Er zijn in 2021 totaal 16 velden aangelegd en/of gerenoveerd, waaronder:

- Op sportpark Vechtzoom is een voetbalveld omgezet naar 2 hockeyvelden en 1 voetbalveld is gerenoveerd. De kantine is in tweeën gesplitst en verhuurd aan voetbal Vechtzoom en UNO-hockey.
- Op sportpark Zuilensevecht is een nieuw veld aangelegd als onderdeel van de herontwikkeling samen met gemeente Stichtse Vecht.
- Atletiekbaan Amaliapark is gerenoveerd en geschikt gemaakt dat ook individuele sporters gebruik kunnen maken van de baan en er zijn beachvolleybalvelden aangelegd.
- Op sportpark Koningsweg is een natuurgrasveld omgezet naar kunstgras ook voor meer trainingscapaciteit voor sportverenigingen op Maarschalkerweerd.

Bij sportveldrenovaties worden extra maatregelen genomen in kader van duurzame aanleg en een gezonde leefomgeving zoals extra opvang/buffering van regenwater, kantplanken en roosters om de van verspreiding van microplastics tegen te gaan, het plaatsen van extra bomen en diversiteit in aanvullende beplanting op de sportparken. Er is gestart met de uitwerking voor vervangende kleedruimtes op sportpark Voordorp en renovatie kantine en voorbereiding renovatie kleedvoorzieningen op sportpark Vechtzoom.

7.4.3 Binnensportaccommodaties

Voor de binnensport kent het locatieonderzoek naar de sporthal op Sportpark Voordorp vertraging maar de realisatie van de sporthal en de VO-school op het Berlijnplein is gestart. De sporthallen in hoogstedelijke gebieden laten een grote stijging zien in de benodigde investeringen. Dit wordt veroorzaakt door de wens om sporthallen verdiept te bouwen maar ook door sporthaldaken als gebruiksgebieden in te passen. Een beloopbaar dak kent, naast het niet kunnen plaatsen van zonnepanelen tbv energieneutraliteit voor gemeentelijk vastgoed, een grote constructieve uitdaging om de kolom vrije sportzaal met tribune te bouwen.





Voorgespannen betonliggers Sporthal Berlijnplein. 26 stuks die een overspanning hebben van 30 meter.

Verder wordt gewerkt aan een vervolg op de massastudies voor de sporthallen in Merwedekanaalzone en Cartesiusdriehoek. De aanbesteding van de duurzame renovatie van de gymzaal Wevelaan is gereed en in 22 start de uitvoering in combinatie met de renovatie van het basisschoolgebouw. Voor de nieuwe gymzaal Dave Brubeck wordt gestart met een nieuwe aanbesteding nadat deze eerder dit jaar helaas is mislukt.
Voor sportcentrum Galgenwaard is er gestart met de technische uitwerking/aanbesteding voor groot onderhoud voor technische installatie en bouwkundige gebouwonderdelen. Dit in combinatie met onderzoek naar verduurzamingsopties in combinatie met het natuurlijk vervangingsmoment. De werkzaamheden worden zo veel mogelijk in vakantieperiodes gepland en gefaseerd uitgevoerd.

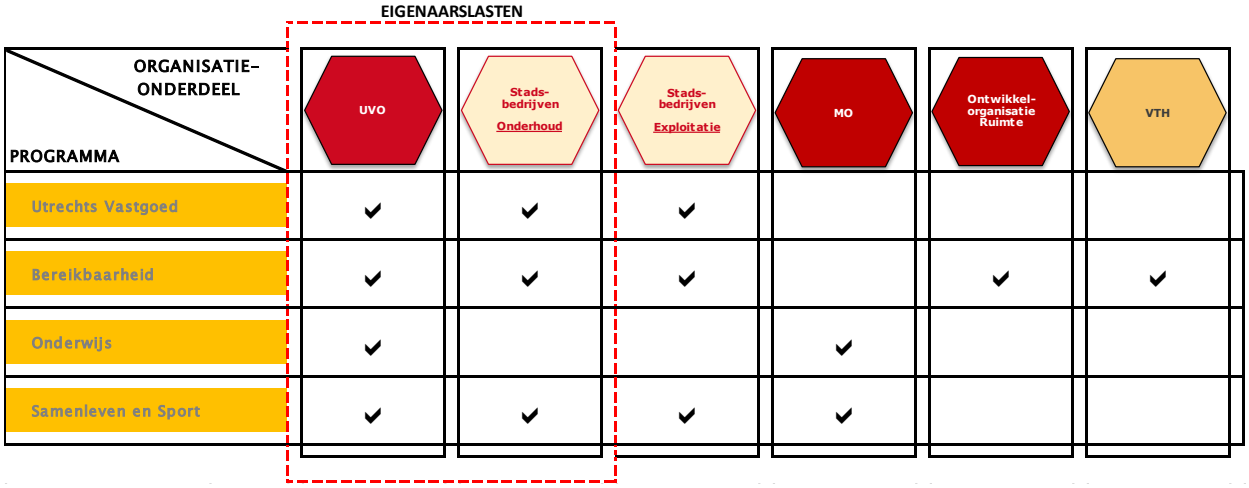
7.4.4 Volkstuin gebouwen

Geen bijzonderheden te melden.

7.4.5 Zwembaden

Voor zwembad Den Hommel is er gestart met technische uitwerking groot onderhoud. Dit in combinatie met onderzoek naar verduurzamingsopties in combinatie met het natuurlijk vervangingsmoment. Voor het zwembad wordt daarbij rekening gehouden met einde levensduur om onrendabele investeringen te voorkomen.

Bijlage 1. Aansluiting tussen eigenaarslasten en jaarstukken 2021



Programma Utrechts Vastgoed

x € 1.000

EIGENAARSLASTEN Subdoelstelling(en)			Actuele begroting 2020	Realisatie 2020	Nominale begroting 2021	Actuele begroting 2021	Realisatie 2021	Verschil actueel / realisatie	Actuele begroting 2022
12-1-1-1	Verwerven,ontwikkelen,beheren & afstoten *P6740, P6750, P6751*	Baten	26.671	22.271	26.732	24.158	23.918	-240	27.324
		Lasten	16.043	13.131	23.527	18.360	20.864	-2.504	18.350
		Toevoeging reserves	3.326	3.326	568	10.717	10.717	-	4.965
		Onttrekking reserves	3.039	3.140	3.105	24.455	24.441	-14	1.907
		Saldo baten en lasten	**10.341**	**8.954**	**5.741**	**19.537**	**16.778**	**-2.759**	**5.916**

x € 1.000

OVERIGE LASTEN Subdoelstelling(en)			Actuele begroting 2020	Realisatie 2020	Nominale begroting 2021	Actuele begroting 2021	Realisatie 2021	Verschil actueel / realisatie	Actuele begroting 2022
12-1-1-1	Verwerven,ontwikkelen,beheren & afstoten *P6749*	Baten	1.099	912	1.130	1.130	917	-213	1.172
		Lasten	1.426	1.250	1.433	1.454	1.210	244	1.501
		Toevoeging reserves	-	-	-	-	-	-	-
		Onttrekking reserves	-	-	-	-	-	-	-
		Saldo baten en lasten	**-327**	**-339**	**-303**	**-325**	**-293**	**31**	**-329**

x € 1.000

TOTAAL EIGENAARSLASTEN + OVERIGE LASTEN Subdoelstelling(en)			Actuele begroting 2020	Realisatie 2020	Nominale begroting 2021	Actuele begroting 2021	Realisatie 2021	Verschil actueel / realisatie	Actuele begroting 2022
12-1-1-1	Duurzame en toegankelijke accommodaties *P6740, P6750, P6751 & P6749*	Baten	27.770	23.183	27.862	25.288	24.835	-453	28.496
		Lasten	17.469	14.381	24.960	19.814	22.074	-2.260	19.850
		Toevoeging reserves	3.326	3.326	568	10.717	10.717	-	4.965
		Onttrekking reserves	3.039	3.140	3.105	24.455	24.441	-14	1.907
		Saldo baten en lasten	**10.014**	**8.615**	**5.438**	**19.212**	**16.485**	**-2.727**	**5.587**

Programma Bereikbaarheid

x € 1.000

EIGENAARSLASTEN Subdoelstelling(en)			Actuele begroting 2020	Realisatie 2020	Nominale begroting 2021	Actuele begroting 2021	Realisatie 2021	Verschil actueel/ realisatie	Actuele begroting 2022
04-1-3-1 & 04-1-3-2	Uitvoeren van maatregelen autoparkeren Uitvoeren van maatregelenen fietsparkeren	Baten	25	1.423	26	-305	961	1.266	36
		Lasten	6.906	7.772	6.743	8.089	9.305	-1.217	7.263
		Toevoeging reserves	39	39	-	-	-	-	-
		Onttrekking reserves	2.738	2.779	1.255	2.031	1.125	906	1.046
		Saldo baten en lasten	**-4.182**	**-3.610**	**-5.462**	**-6.363**	**-7.219**	**955**	**-6.181**

x € 1.000

OVERIGE LASTEN Subdoelstelling(en)			Actuele begroting 2020	Realisatie 2020	Nominale begroting 2021	Actuele begroting 2021	Realisatie 2021	Verschil actueel/ realisatie	Actuele begroting 2022
04-1-3-1	Uitvoeren van maatregelen autoparkeren	Baten	44.898	44.213	50.310	45.600	44.883	-717	51.670
04-1-3-2	Uitvoeren van maatregelenen fietsparkeren	Lasten	29.945	23.657	24.876	24.203	22.194	2.009	24.001
04-1-2-3	Uitvoeren van maatregelenen mob. en verkeersman	Toevoeging reserves	-	-	-	-	-	-	-
		Onttrekking reserves	7.433	3.378	1.236	2.082	1.246	835	1.988
		Saldo baten en lasten	**22.386**	**23.934**	**26.670**	**23.479**	**23.936**	**2.127**	**29.656**

x € 1.000

TOTAAL EIGENAARSLASTEN + OVERIGE LASTEN Subdoelstelling(en)			Actuele begroting 2020	Realisatie 2020	Nominale begroting 2021	Actuele begroting 2021	Realisatie 2021	Verschil actueel/ realisatie	Actuele begroting 2022
04-1-3-1	Uitvoeren van maatregelen autoparkeren	Baten	48.304	41.373	50.337	45.295	45.844	549	51.705
04-1-3-2	Uitvoeren van maatregelenen fietsparkeren	Lasten	34.304	31.961	31.619	32.291	31.499	792	31.264
04-1-2-3	Uitvoeren van maatregelenen mob. en verkeersman	Toevoeging reserves	39	39	-	-	-	-	-
		Onttrekking reserves	6.446	5.604	2.491	4.113	2.372	-1.741	3.034
		Saldo baten en lasten	**20.406**	**14.977**	**21.208**	**17.116**	**16.717**	**-400**	**23.475**

Programma Samenleven en Sport

x € 1.000

EIGENAARSLASTEN Subdoelstelling(en)			Actuele begroting 2020	Realisatie 2020	Nominale begroting 2021	Actuele begroting 2021	Realisatie 2021	Verschil actueel/ realisatie	Actuele begroting 2022
19-2-1-1	Buitenaccommodaties	Baten	1.898	2.326	1.666	2.445	3.144	698	1.667
19-2-1-2	Binnensportaccommodaties	Lasten	15.334	16.442	15.228	12.539	12.804	-264	15.146
19-2-1-3	Zwembaden	Toevoeging reserves	115	115	48	2.300	2.300	-	-
		Onttrekking reserves	24.746	24.879	2.453	2.488	2.582	94	2.488
		Saldo baten en lasten	**11.195**	**10.648**	**-11.158**	**-9.906**	**-9.378**	**528**	**-10.991**

x € 1.000

OVERIGE LASTEN Subdoelstelling(en)			Actuele begroting 2020	Realisatie 2020	Nominale begroting 2021	Actuele begroting 2021	Realisatie 2021	Verschil actueel/ realisatie	Actuele begroting 2022
19-2-1-1 t/m 19-2-1-4	Voldoende kwalitatief goede en toegankelijke sportaccommodaties	Baten	9.776	8.849	9.842	10.151	12.135	1.983	11.154
		Lasten	20.979	20.194	20.671	23.956	22.565	1.391	23.388
		Toevoeging reserves	-	-	-	-	-	-	-
		Onttrekking reserves	42	44	42	42	4	38	42
		Saldo baten en lasten	**-11.161**	**-11.302**	**-10.787**	**-13.762**	**-10.427**	**3.412**	**-12.191**

x € 1.000

TOTAAL EIGENAARSLASTEN + OVERIGE LASTEN Subdoelstelling(en)			Actuele begroting 2020	Realisatie 2020	Nominale begroting 2021	Actuele begroting 2021	Realisatie 2021	Verschil actueel/ realisatie	Actuele begroting 2022
19-2-1-1 t/m 19-2-1-4	Voldoende kwalitatief goede en toegankelijke sportaccommodaties	Baten	11.674	11.175	11.508	12.597	15.278	2.682	12.821
		Lasten	36.313	36.636	35.899	36.495	35.369	1.127	38.533
		Toevoeging reserves	115	115	48	2.300	2.300	-	-
		Onttrekking reserves	24.788	24.922	2.495	2.530	2.586	56	2.530
		Saldo baten en lasten	**34**	**-654**	**-21.944**	**-23.668**	**-19.804**	**3.864**	**-23.182**

Bijlage 2. Overzicht investeringsprojecten 2023-2026

Programma Utrechts Vastgoed - Vervangingsinvesteringen

x € 1.000

	2023	2024	2025	2026
Uitgaven per portefeuille				
MFA's	2.114	3.943	16.584	25.449
Overig/Overig beleid	-	4.389	-	-
Subtotaal uitgaven	2.114	8.332	16.584	25.449
Dekking incl. subsidies				
Kapitaallasten budget	1.660	7.697	14.057	19.875
Duurzaamheid onrendabel	150	230	1.263	2.371
Duurzaamheid rendabel	305	406	1.263	3.204
Subtotaal dekking	2.114	8.332	16.584	25.449
SALDO	-	-	-	-

Programma Utrechts Vastgoed - Uitbreidingsinvesteringen categorie A

x € 1.000

	2023	2024	2025	2026
Welzijn	2.213	3.932	-	-
Zorg	-	2.100	-	-
Subtotaal uitgaven	2.213	6.032	-	-
Dekking incl. subsidies				
Kapitaallasten budget	-	3.324	-	-
Groei van de stad	2.213	1.064	-	-
Duurzaamheid onrendabel	-	18	-	-
Duurzaamheid rendabel	-	26	-	-
Vaste activa reserve	-	1.600	-	-
Subtotaal dekking	2.213	6.032	-	-
SALDO	-	-	-	-

Programma Utrechts Vastgoed – Uitbreidingsinvesteringen categorie B

x € 1.000

	2023	2024	2025	2026
Uitgaven per portefeuille				
Cultuur	5.137	49.001	5.137	5.137
Gemeentelijke huisvesting	–	–	–	–
Welzijn	8.130	–	–	–
Subtotaal uitgaven	13.268	49.001	5.137	5.137
Dekking incl. subsidies				
Kapitaallasten budget	1.167	-0	–	–
Huurverhoging	9.145	20.199	2.182	2.182
Groei van de stad	2.956	28.803	2.956	2.956
Subtotaal dekking	13.268	49.001	5.137	5.137
SALDO	–	–	–	–

Programma Samenleven en Sport – Vervangingsinvesteringen

x € 1.000

	2023	2024	2025	2026
Uitgaven per categorie				
Binnensportaccommodaties *(gebouwen en installaties)*	7.966	7.966	–	–
Buitensportaccommodaties *(gebouwen en installaties)*	2.199	–	–	1.639
Buitensportaccommodaties *(velden/sportconstructies)*	760	2.063	–	–
Zwembaden *(gebouwen en installaties)*	–	1.565	–	–
Subtotaal uitgaven	10.925	11.594	–	1.639
Dekking incl. subsidies				
Kapitaallasten budget	8.427	8.671	–	873
Duurzaamheid rendabel	–	48	–	–
Vaste activa reserve	–	–	–	500
Bijdragen derden (extern)	2.499	2.876	–	266
Stedenbouwkundige eisen	–	–	–	–
Subtotaal dekking	10.925	11.594	–	1.639
SALDO	–	–	–	–

Programma Samenleven en Sport – Uitbreidingsinvesteringen

x € 1.000

	2023	2024	2025	2026
Uitgaven per categorie				
Binnensportaccommodaties *(gebouwen en installaties)*	16.666	–	–	–
Buitensportaccommodaties *(gebouwen en installaties)*	1.075	1.075	–	–
Buitensportaccommodaties *(velden/sportconstructies)*	916	1.360	–	1.237
Subtotaal uitgaven	18.658	2.435	–	1.237
Dekking incl. subsidies				
Kapitaallasten budget	–	366	–	–
Groei van de stad	13.052	1.643	–	1.143
Bijdragen derden (extern)	2.505	426	–	95
Stedenbouwkundige eisen	3.101	–	–	–
Subtotaal dekking	18.658	2.435	–	1.237
SALDO	–	–	–	–

Programma Samenleven en Sport – Uitbreidingsinvesteringen categorie B

x € 1.000

	2023	2024	2025	2026
Uitgaven per portefeuille				
Binnensportaccommodaties (gebouwen en installaties)	8.946	–	–	–
Subtotaal uitgaven	8.946	–	–	–
Dekking incl. subsidies				
Kapitaallasten budget	8.946	–	–	–
Subtotaal dekking	8.946	–	–	–
SALDO	–	–	–	–