# Vastgoedorganisatie Utrecht



# Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed 2021

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

## Rapportage

Jord Bodewitz
Demian Keetelaar
Annemieke Lübbert
Erik van Barneveld
Stefanie Smith

# Inhoud


| | | |
|---|---|---|
| **Samenvatting MPUV 2021** | | **7** |
| **1** | **Inleiding** | **9** |
| 1.1 | Vastgoedportefeuille Vastgoedorganisatie Utrecht | 9 |
| 1.2 | MPUV/Nota Kapitaal Goederen | 9 |
| 1.3 | Samenhang MPUV/Jaarstukken | 10 |
| 1.4 | Bestuurlijk: leeswijzer moties en toezeggingen | 11 |
| 1.5 | Leeswijzer | 11 |
| **2** | **Trends en ontwikkelingen** | **13** |
| 2.1 | COVID-19 crisis | 13 |
| 2.2 | Ontwikkelingen in de vastgoedsector in Utrecht | 14 |
| 2.3 | Ontwikkelingen in de bouwsector | 15 |
| 2.4 | Ontwikkelingen in wet- en regelgeving | 16 |
| **3** | **Algemene ontwikkelingen binnen de gemeentelijke vastgoedkaders** | **17** |
| 3.1 | Financieel overzicht Gemeentelijk Vastgoed | 17 |
| 3.1.1 | Financieel overzicht eigenaarslasten | 18 |
| 3.1.2 | WOZ-waarden | 19 |
| 3.1.3 | Uitgifte Panden | 19 |
| 3.2 | Robuustheid financiën | 20 |
| 3.2.1 | Weerstandsvermogen | 20 |
| 3.2.2 | Debiteuren | 20 |
| 3.3 | Onderhoud | 21 |
| 3.3.1 | Transitie Vastgoedorganisatie Utrecht | 21 |
| 3.3.2 | Utrechtse Onderhoud Methodiek | 21 |
| 3.3.3 | Jaarplan 2021 | 21 |
| 3.3.4 | Onderhoudsprogramma's 2021 - 2030 | 22 |
| 3.4 | Verhuurbeleid | 23 |

| | | |
|---|---|---|
| **4** | **Voldoende en optimaal gespreid gemeentelijk vastgoed** | **24** |
| 4.1 | Omvang, samentelling en spreiding | 24 |
| 4.2 | Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 & aanbod en spreiding | 25 |
| 4.3 | Leegstand & Tijdelijk beheer | 26 |
| 4.3.1 | Visie op Tijdelijk beheer | 28 |
| 4.4 | Meerjarenperspectief Programma Vastgoed | 29 |
| 4.4.1 | MFA's | 29 |
| 4.4.2 | Cultuur | 30 |
| 4.4.3 | Erfgoed | 31 |
| 4.4.4 | Gemeentelijke huisvesting | 33 |
| 4.4.5 | Welzijn | 34 |
| 4.4.6 | Zorg | 35 |
| 4.4.7 | Overig beleid | 36 |
| 4.5 | Meerjarenperspectief Programma Bereikbaarheid | 37 |
| 4.5.1 | Impact van RSU2040 op VGU investeringen en bemensing | 38 |
| 4.5.2 | Opgeleverde projecten leerpunten voor nieuwe projecten | 38 |
| 4.6 | Meerjarenperspectief Programma Sport | 39 |
| 4.7 | Dienstverlening aan Programma Stedelijke Ontwikkeling | 42 |
| 4.8 | Programma Openbare Ruimte/ Stadsbedrijven | 42 |
| **5** | **Tevredenheid van huurders en eindgebruikers** | **44** |
| 5.1 | (Externe) Huurders Vastgoedorganisatie Utrecht | 44 |
| 5.1.1 | Inleiding | 44 |
| 5.1.2 | Visie | 44 |
| 5.1.3 | Klantstrategie | 45 |
| 5.1.4 | Acties | 46 |
| 5.2 | Vastgoedexploitatie | 47 |
| 5.2.1 | De visie van Vastgoedexploitatie | 47 |
| 5.2.2 | De acties van vastgoedexploitatie op de kortere termijn | 49 |
| 5.3 | Resultaten klanttevredenheidsonderzoek | 50 |
| 5.3.1 | Bezetting accommodaties | 50 |
| **6** | **Mens & milieubewust bouwen aan gemeentelijk vastgoed** | **53** |

6.1 Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en mens en milieubewust bouwen 53
6.2 Opgave duurzame energie 54
6.2.1 Co2 uitstoot, energieverbruik & energieopwekking 54
6.2.2 Voortgang versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed 55
6.2.3 Duurzaamheidsdashboard 56
6.2.4 Zon op gemeentedak 2021 57
6.3 Opgave veerkracht en gelijke kansen 57
6.3.1 Utrecht Standaard Toegankelijk (UST) 58
6.3.2 Versneld Toegankelijk maken van gemeentelijke vastgoed 58
6.3.3 Inventarisatie COVID-19 ventilatiemaatregelen 58
6.4 Opgave vergroenen & verdichten in balans 59
6.4.1 Utrecht Circulair 2020 60
6.4.2 Visie op het sturen op circulariteit 60
6.4.3 Diervriendelijk Bouwen 61
6.4.4 Visie op het gebruik van gemeentelijk daken 61

7 Voortgangsrapportage Nota Kapitaal Goederen 2020-2023 62
7.1 Algemeen 62
7.1.1 Projectbeheersing 62
7.1.2 Indexering 63
7.1.3 Investeringsoverzicht 63
7.2 Programma Utrechts Vastgoed 63
7.2.1 Overzicht investeringen 64
Hieronder zal per portefeuille nadere toelichting worden gegeven op de voortgang van de investeringsprojecten. 64
7.2.2 Cultuur 64
7.2.3 Erfgoed 67
7.2.4 Gemeentelijke Huisvesting 69
7.2.5 MFA's 69
7.2.6 Welzijn 73
7.2.7 Zorg 74
7.2.8 Overig Beleid 75

7.3 Programma Bereikbaarheid 76
7.3.1 Overzicht investeringen 76
7.4 Programma Samenleven en Sport 78
7.4.1 Overzicht investeringen 78
7.4.2 Buitensportaccommodaties 78
7.4.3 Binnensportaccommodaties 79
7.4.4 Volkstuin gebouwen 79
7.4.5 Zwembaden 79

**Bijlage 1. Kadastrale oppervlakte, gebouwen en percelen per programma 80**

**Bijlage 2. Aansluiting tussen eigenaarslasten en jaarstukken 2020 81**

**Bijlage 3. Prognose onderhoudskosten 83**

**Bijlage 4. Overzicht investeringsprojecten 2022-2025 84**

# Samenvatting MPUV 2021

**Doelen voor het vastgoed**

Het MPUV 2021 is qua opbouw en leeswijze een vervolg op het MPUV 2020. Dit MPUV sluit nu aan bij de nieuwe opzet van het programma Utrechts Vastgoed zoals opgenomen in de Programmabegroting 2021, met de drie hoofddoelen van het vastgoed. Daarnaast is er extra aandacht besteed aan de samenhang tussen het MPUV, de Nota Kapitaalgoederen en de jaarstukken. De drie hoofdoelen waarmee dit MPUV is opgebouwd zijn:

- Voldoende en optimaal gespreid gemeentelijk vastgoed dat activiteiten mogelijk maakt die bijdragen aan de maatschappelijk doelstellingen van de gemeente;
- Mens- en milieubewust bouwen aan het gemeentelijk vastgoed, dat bijdraagt aan gezond stedelijk leven;
- Beheren en exploiteren van gemeentelijke voorzieningen naar tevredenheid van huurders en eindgebruikers.

**COVID-19 Crisis**

De Covid-19 crisis heeft verschillende gevolgen voor het vastgoedbeleid van gemeente. Ten eerste is de vraag naar ruimte is het afgelopen jaar veranderd. We signaleren een afname in de bezettingsgraad bij kleine voorzieningen en een toename in de vraag naar grotere ruimtes. Ten tweede hebben veel van de huurders 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. Ten derde hebben we onderzocht welke ventilatiemogelijkheden we hebben in onze gebouwen en of deze voldoen aan de richtlijnen van het RIVM. Als laatste hebben de coronamaatregelen bij verschillende reguliere investeringsprojecten tot vertraging geleid.

**Transitie Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU)**

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 samenbrengen van deze twee organisaties verkleint de onderlinge afstand, vergroot de collectieve deskundigheid, verhelderd de rollen en maakt het makkelijker ‘in controle’ te komen.
Het eigenaarschap en het onderhoud van het gemeentelijke vastgoed zijn nu in de verantwoordelijkheid van één organisatie en gaan elkaar versterken, met 1 visie: Utrecht verbinden aan ons vastgoed. Zo zijn wij slagvaardiger, werken wij beter met elkaar samen. Op deze manier zorgen wij samen voor voldoende, veilig, duurzaam en eigentijds vastgoed voor maatschappelijke activiteiten in een groeiende en verdichtende stad.
Met het oog op de ambities voor het Utrechtse vastgoed is het samengaan van deze 2 onderdelen een mooie en nodige stap.

### Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU)

In de RSU wordt het realiseren en in stand houden van een toegankelijk en hoogwaardig voorzieningenniveau benoemd als een structurele opgave naast groen, mobiliteit en duurzaamheid. Daarom maakt de gemeente de expliciete keuze om maatschappelijke voorzieningen mee te laten groeien met de groei van de stad. Dit heeft invloed op het doel aanbod en spreiding van gemeentelijke vastgoed in de stad en de manier waarop wij het vastgoed functioneel kunnen inzetten de komende jaren.
In de RSU worden ook richtinggevende principes beschreven die vanuit het oogpunt van gezonde verstedelijking invloed uitoefenen op de techniek van het vastgoed. Dit vraagt om een meer integrale manier van sturen op het doel mens- en milieubewust bouwen aan gemeentelijk vastgoed.

### Voortgang Nota Kapitaalgoederen 2020 - 2023

Eind 2019 is de Nota Kapitaal Goederen 2020 – 2023 (NKG) aangeboden aan de raad. De Nota geeft inzicht in de geplande vervangings- en uitbreidingsinvesteringen van het vastgoed in de programma's Utrechts Vastgoed, Sport en Bereikbaarheid. De jaarlijkse tussenrapportage over de projecten en de herijkingsmomenten worden via het MPUV gedaan.

In dit MPUV is een hoofdstuk Nota Kapitaal Goederen opgenomen, waarin kort wordt teruggeblikt op het afgelopen jaar en een update over de projecten wordt gegeven. De gepresenteerde actualisatie ten opzichte van het moment van vaststelling van de Nota betreft voornamelijk de tijdsplanning van en nadere specificering van het kostenoverzicht van de investeringsprojecten.

# 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 Stedelijke Ontwikkeling, 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/Nota Kapitaal Goederen

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.
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]

[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.

In het hoofdstuk 7 Voortgang Nota Kapitaal Goederen wordt de voortgang en bijstelling van investeringsprojecten, maar ook nieuwe en vervallen en gerealiseerde projecten gerapporteerd.
De gepresenteerde actualisatie ten opzichte van het moment van vaststelling van de Nota 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 2022 wordt toelichting gegeven en autorisatie gevraagd bij de Programmabegroting 2022.

## 1.3 Samenhang MPUV/Jaarstukken

In het MPUV 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 verantwoording in MPUV 2021 kent een ruimere doorsnede dan de verantwoording in de Jaarstukken 2020. Verantwoording in Jaarstukken 2020 is nog gebaseerd op de oude opzet van het programma Utrechts Vastgoed, terwijl het de verantwoording in het MPUV 2021 aansluit bij de nieuwe opzet van het programma Utrechts Vastgoed zoals opgenomen in de Programmabegroting 2021 met de drie hoofddoelen van het vastgoed.
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).

## 1.4 Bestuurlijk: leeswijzer moties en toezeggingen

Moties en toezeggingen die in dit MPUV worden behandeld:

| Moment | Nummer | Beschrijving | Verwijzing MPUV |
|---|---|---|---|
| Raad 09-10-19 | toezegging 19/T369 | ***'M289' M289 integrale visie op beheer van gemeentelijk vastgoed:***<br>Roept het college op:<br>1. Een systematiek te ontwikkelen voor circulaire bouwprincipes die zij kan toepassen op het gemeentelijk vastgoed;<br>2. De gemeenteraad hierover te informeren en de systematiek in de volgende Nota Kapitaalgoederen (of het MPUV) op te nemen. | Hfdst. 6. par. 6.2. |
| Raad 21-07-20 | motie 20/M203 | ***'M203 raadstoets vastgoed' M203 raadstoets vastgoed:***<br>de raad vraagt het college om:<br>• Bij de stukken te verhelderen hoe de MPUV, nota kapitaalgoederen en jaarstukken met elkaar samenhangen<br>• Hierbij duidelijk aan te geven wanneer het gaat om verantwoording en wanneer het gaat om een besluit | Hfdst. 1. par. 1.3. |
| Raad 28-09-20 | toezegging 20/T320 | Door middel van de voortgangsmelding en bijsturing op de Nota Kapitaalgoederen op te nemen in het MPUV (vanaf MPUV 2021) wordt de raad meegenomen in aanstaande investeringsplannen (in de komende 4 a 10 jaar). | Hfdst. 7. |
| Raad 28-09-20 | toezegging 20/T319 | Vanaf het MPUV 2021 worden de resultaten opgenomen van een betere meting van de klanttevredenheid door een verbeterde methode van uitvragen, het inzicht in de doelgroepen, inzicht in de belangrijkste klachten en doelgroepen die mogelijk niet bereikt worden. | Hfdst. 6. |
| Raad 28-09-20 | toezegging 20/T318 | Na vaststelling van nieuwe doelstellingen voor het vastgoedprogramma worden de prestatie- en effectindicatoren aangepast en meegenomen in het MPUV 2021. | Hoofdstukken 4, 5 en 6. |
| cie. Stad en Ruimte 08-07-20 | toezegging 20/T208 | Wethouder Eerenberg zegt toe in het MPUV 2021 een strakkere sturing te beschrijven op circulariteit. | Hfdst. 6., par. 6.5. |

## 1.5 Leeswijzer

Dit MPUV rapporteert in hoofdzaak langs de lijn van de 3 hoofddoelen voor het vastgoed, t.w.: *voldoende en optimaal gespreid vastgoed; tevredenheid van huurders en eindgebruikers; mens en milieubewust bouwen aan vastgoed* (hoofdstukken 4,5 en 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.

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 2021 tot en met 2024. In dit hoofdstuk wordt financieel inzicht gegeven in de investeringen over de periode 2021 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 COVID-19 crisis

De COVID-19 crisis heeft 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 inkomsten. Huurders die het niet meer redden kan leiden tot leegstand.

**Vraag naar ruimte**

In het door de coronacrisis getekende jaar 2020 zien wij de bezettingsgraad in buurtcentra afnemen. Veel van de activiteiten in buurthuizen lijken zich te verschuiven naar grotere ruimtes: sport-/gymzalen. Daarnaast ***signaleren*** we uit het afgelopen jaar uit de statistieken van het Makelpunt de volgende ontwikkelingen:

- Er is een toename van de vraag naar Ateliers- Danszalen- Flexwerkplekken- Praktijkruimte- en Terrein. Reden is vooral dat men grotere ruimtes zoekt dan men normaal gesproken gebruikt.
- Er is een afname in de vraag naar Evenementen- Horeca- Onderwijs- Yogaruimte. Reden is dat deze activiteiten (lange tijd) niet toegestaan zijn tijdens de lockdown.
- Afname totale vraag naar ruimte in de periode februari/maart en weer toename vanaf april, gevolgd door afname vanaf september. Dit is te relateren aan de lockdown periodes in 2020.
- Toename aanvragen eerstelijnszorg test- en vaccinaties locaties corona en extra ruime onderwijslocaties voor het Voortgezet Onderwijs. Via het Makelpunt is de zoektocht naar en de match met geschikte locaties gefaciliteerd.

**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. Op 15 juli 2020 hebben wij een pakket 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 later verlengd tot 1 mei 2021.

Voor de tegemoetkoming in de huur waren geen bedragen begroot in de Programmabegroting 2020. Bij de tweede bestuursrapportage 2020 zijn de kosten voor de uitvoering van het pakket aan maatregelen ingeschat op EUR 800.000. Uiteindelijk is in 2020 in totaal EUR 488.500 aan huurkorting toegekend. Het grootste deel betrof huurkorting aan huurders waarvan de opbrengst binnen het programma Utrechts Vastgoed wordt verantwoord (EUR 395.000).

Bij de instelling van de regeling huurkorting huurders VGU hebben we afgesproken dat wanneer er sprake is van geen recht op huurkorting, maar dit toch vanwege de speciale omstandigheden wel nadere beschouwing behoeft, er naar maatwerk wordt gekeken.

**Klimaat gebouwen**

Door corona zijn er vragen ontstaan over de rol van ventilatie in de verspreiding van het virus. Vanuit het RIVM is aangegeven dat het niet nodig is om af te wijken van huidige wet- en regelgeving. Daarnaast heeft het RIVM wel een aantal richtlijnen opgesteld rondom ventilatie in gebouwen. We hebben volgens de richtlijnen van het RIVM onderzocht welke ventilatiemogelijkheden we hebben in onze gebouwen. Van de totaal 880 panden was er bij 456 panden aanleiding om nader onderzoek uit te voeren naar ventilatie. Voor zover nu bekend voldoen 221 panden aan de richtlijnen, bij 96 panden kan met quick-wins worden voldaan. Dit zijn deels gedragsmaatregelen, zoals het extra ventileren door het openen van ramen of aangepast gebruik. Bij een aantal panden kunnen kleine investeringen gedaan worden om het mogelijk te maken, zoals een extra ventilatierooster plaatsen.

Waar mogelijk hebben we met quick-wins, zoals aangepast gebruik en kleine investeringen ervoor gezorgd dat ons vastgoed voldoet aan de RIVM-richtlijnen. Voor een aantal gebouwen wordt een hogere investering gevraagd, hiervoor wordt een integrale afweging gemaakt. In de Voorjaarsnota 2021, paragraaf 2.2 *Nieuwe activiteiten om de kwaliteit en leefbaarheid van de stad te versterken*, is dat meegenomen. Het kwaliteitsniveau op peil houden doen we door middel van investeringen.

**Voortgang Investeringsprojecten**

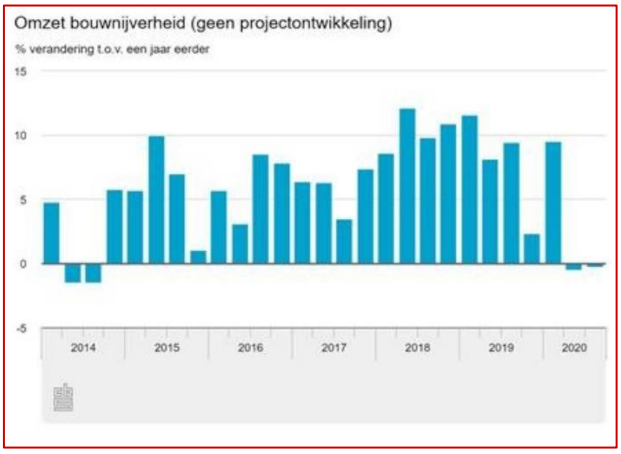
Mede door de gevolgen van de COVID-19 crisis zijn verschillende reguliere investeringsprojecten vertraagd. Hierover geven wij in hoofdstuk 7. Voortgangsrapportage Nota Kapitaal Goederen nadere toelichting.

## 2.2 Ontwikkelingen in de vastgoedsector in Utrecht

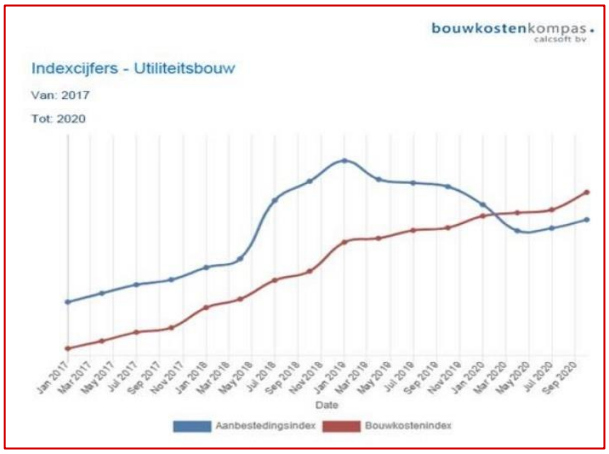
Er is sprake van grote waardestijging van grootstedelijk vastgoed. Daarnaast wordt de druk op grote steden in veel opzichten steeds hoger: het aantal inwoners en de werkgelegenheid groeit sterk, terwijl investeringen in vastgoed en infrastructuur achterblijven. Dit veroorzaakt veel druk op de samenleving 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.

## 2.3 Ontwikkelingen in de bouwsector

Sinds februari 2020 is door corona de maatschappij ingrijpend veranderd. Zo hebben de kabinetsmaatregelen ter bestrijding/beperking van corona op tal van sectoren invloed. Zo natuurlijk ook op de omzet van diverse beroepsgroepen binnen de bouwnijverheid. De omzet van de bouwnijverheid had in het tweede kwartaal duidelijk te lijden van de effecten van de coronacrisis. Het was voor het eerst sinds het derde kwartaal van 2014 dat de omzet in een kwartaal was gedaald ten opzichte van een jaar eerder.




Figuur 1: Omzet Bouwnijverheid (CBS, 2021)




Figuur 2: Bouwkosten- & Aanbestedingsindex (Bouwkostenkompas, 2021)

Met 12 procent minder omzet waren het de middelgrote bouwbedrijven met 10 tot 100 werkzame personen waar de grootste klappen vielen. Door hogere omzetten bij de overige bouwbedrijven, zowel de kleine als de grote, behaalden bedrijven in de grond-, water- en wegenbouw in het tweede kwartaal nog een positief resultaat van 1,4 procent. Bedrijven in de burgerlijke en utiliteitsbouw zetten 3,3 procent minder om. Ook bij de overige gespecialiseerde bedrijven, zoals installatie- en afwerkingsbedrijven was de omzet lager. Zij zetten in het tweede kwartaal 1,2 procent minder om dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder.

Als we kijken naar de bouwkosten- en aanbestedingsindex dan zien we dat de laatste genoemde een duidelijke terugval kende met licht herstel in de laatste twee kwartalen van 2020. De bouwkosten index liet geen terugval zien, hooguit een afvlakking in de eerste 3 kwartalen. 4e kwartaal zag je een duidelijke correctie van het 1e t/m de 3e kwartaal. Hieruit kunnen we concluderen dat de bouwkostenstijging minimaal onder invloed is geweest van de coronacrisis, tot nu toe. Hoe dit in de toekomst zal ontwikkelen vinden we nog moeilijk te voorspellen. De verwachting dat de trend doorzet, gezien de woningbouwopgave en uitvoering van het klimaatakkoord, waardoor de orderportefeuille waarschijnlijk op peil blijft binnen de bouwsector.

## 2.4 Ontwikkelingen in wet- en regelgeving

We staan momenteel aan de vooravond van de ingrijpende wijzigingen op het gebied van wet- en regelgeving.

**Omgevingswet & Besluit Bouwwerken Leefomgeving**
De nieuwe Omgevingswet welke eigenlijk per 1 januari 2021 van start zou gaan is uitgesteld tot 1 januari 2022, dit heeft vooral verband met de huidige coronapandemie. 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 3: 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: transmissieverliezen
- BENG 2: max toegestane netonttrekking (grijs)
- BENG 3: het minimale aandeel duurzame energie

**Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten**
Vanwege de coronacrisis is het mogelijk geweest om tijdelijke huurovereenkomsten (in de zin van de Wet Doorstroming Huurmarkt) tijdelijk te verlengen met maximaal 3 maanden. De wet is eenmalig verlengd. De wet is in werking getreden op 1 april 2020 en geëindigd per 1 november 2020.

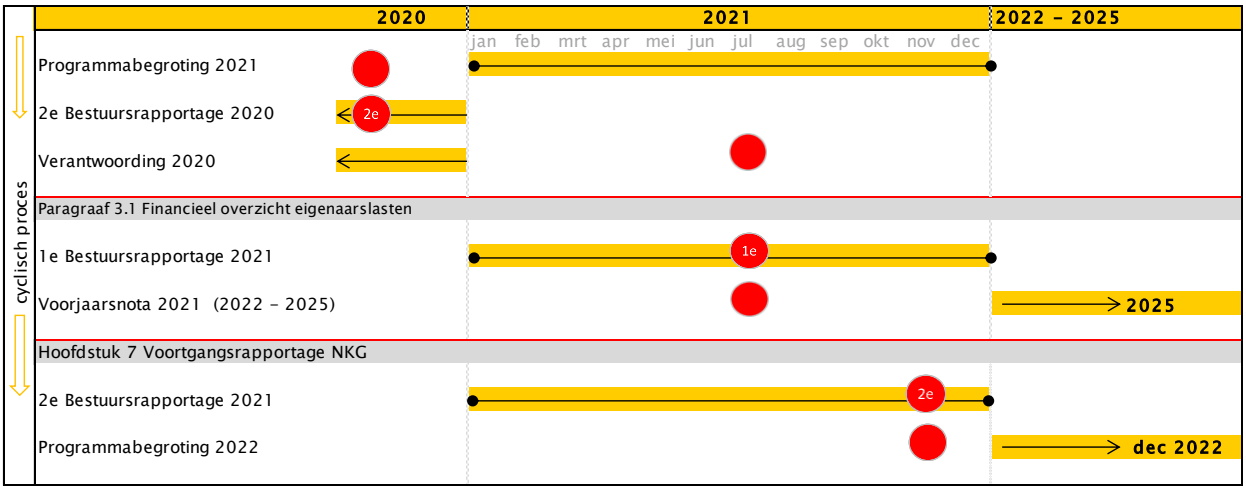
# 3 Algemene ontwikkelingen binnen de gemeentelijke vastgoedkaders

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

In bovenstaand overzicht is de cyclus van 2021 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 5 zijn de cijfers van de eigenaarslasten van de hierboven benoemde programma's weergegeven. Het uitgangspunt bij dit overzicht is de Jaarstukken 2020[2]. Wijzigingen uit de Voorjaarsnota 2021 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 2 is voor deze programma's een overzicht opgenomen waarin de aansluiting wordt gepresenteerd tussen de cijfers uit figuur 5 en de jaarstukken.
De specifieke toelichting op de verschillen tussen de begroting en de realisatie is terug te vinden in de Jaarstukken 2020 bij de desbetreffende programma's en subdoelstellingen.

x € 1.000

| EIGENAARSLASTEN UTRECHTS VASTGOED<br>Subdoelstelling(en) | | | Actuele begroting 2019 | Realisatie 2019 | Nominale begroting 2020 | Actuele begroting 2020 | Realisatie 2020 | Verschil actueel/ realisatie | Actuele begroting 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12-1-1-1 | Duurzame en toegankelijke accommodaties | Baten | 29.927 | 25.658 | 27.147 | 26.671 | 22.271 | -4.400 | 26.833 |
| & | | Lasten | 15.986 | 16.003 | 16.009 | 16.043 | 13.131 | 2.912 | 22.814 |
| 12-2-1-1 | Multifunctionele accommodaties | Toevoeging reserves | 7.608 | 7.608 | 485 | 3.326 | 3.326 | - | 1.371 |
| | | Onttrekking reserves | 4.962 | 6.816 | 2.396 | 3.039 | 3.140 | 101 | 3.105 |
| | | **Saldo baten en lasten** | **11.295** | **8.863** | **13.049** | **10.341** | **8.954** | **-1.387** | **5.752** |

x € 1.000

| EIGENAARSLASTEN BEREIKBAARHEID<br>Subdoelstelling(en) | | | Actuele begroting 2019 | Realisatie 2019 | Nominale begroting 2020 | Actuele begroting 2020 | Realisatie 2020 | Verschil actueel/ realisatie | Actuele begroting 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 04-1-3-1 | Uitvoeren van maatregelen autoparkeren | Baten | - | 43 | 33 | 25 | 1.423 | 1.397 | 26 |
| & | | Lasten | 7.101 | 6.634 | 6.650 | 6.906 | 7.772 | -866 | 7.370 |
| 04-1-3-2 | Uitvoeren van maatregelenen fietsparkeren | Toevoeging reserves | - | - | - | 39 | 39 | - | - |
| | | Onttrekking reserves | 2.392 | 2.392 | 2.167 | 2.738 | 2.779 | -41 | 1.255 |
| | | **Saldo baten en lasten** | **-4.709** | **-4.199** | **-4.450** | **-4.182** | **-3.610** | **490** | **-6.089** |

x € 1.000

| EIGENAARSLASTEN SAMENLEVEN EN SPORT<br>Subdoelstelling(en) | | | Actuele begroting 2019 | Realisatie 2019 | Nominale begroting 2020 | Actuele begroting 2020 | Realisatie 2020 | Verschil actueel/ realisatie | Actuele begroting 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19-2-1-1 | Buitenaccommodaties | Baten | 4.043 | 2.164 | 1.919 | 1.898 | 2.326 | 428 | 1.913 |
| 19-2-1-2 | Binnensportaccommodaties | Lasten | 14.103 | 12.875 | 13.796 | 15.334 | 16.442 | -1.108 | 15.267 |
| 19-2-1-3 | Zwembaden | Toevoeging reserves | 1.311 | 1.311 | 48 | 115 | 115 | - | - |
| | | Onttrekking reserves | 2.462 | 2.520 | 2.462 | 24.746 | 24.879 | 133 | 2.467 |
| | | **Saldo baten en lasten** | **-8.909** | **-9.502** | **-9.464** | **11.195** | **10.648** | **-547** | **-10.888** |

x € 1.000

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **Saldo baten en lasten** | **-11.010** | **-9.734** | **-11.160** | **-11.161** | **-11.302** | **-144** | **-11.008** |
| | | **Saldo baten en lasten** | **-19.918** | **-19.236** | **-20.624** | **34** | **-654** | **-688** | **-21.896** |

| EIGENAARSLASTEN ONDERWIJS<br>Subdoelstelling(en) | | | Actuele begroting 2019 | Realisatie 2019 | Nominale begroting 2020 | Actuele begroting 2020 | Realisatie 2020 | Verschil actueel/ realisatie | Actuele begroting 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 07-1-1-1 | Educatieve infrastructuur | Baten | 1.559 | 2.685 | 1.559 | 2.315 | 2.066 | -248 | 1.585 |
| | | Lasten | 43.705 | 38.672 | 40.418 | 42.496 | 45.272 | -2.776 | 42.808 |
| | | Toevoeging reserves | 3.750 | 3.750 | - | 7.800 | 7.800 | - | - |
| | | Onttrekking reserves | 8.877 | 8.753 | 2.817 | 11.421 | 11.350 | -71 | 2.824 |
| | | **Saldo baten en lasten** | **-37.019** | **-30.984** | **-36.043** | **-36.561** | **-39.656** | **-3.095** | **-38.398** |

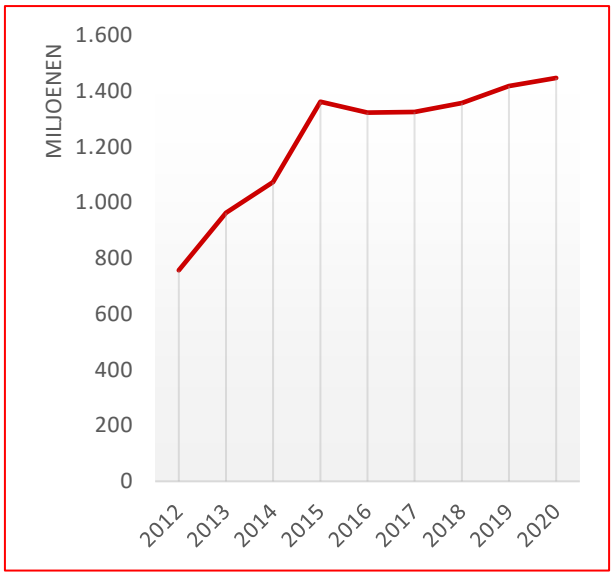
Figuur 5: Overzicht eigenaarslasten 2020

[2] Cijfers op basis van realisatie tot en met periode 15 2020.

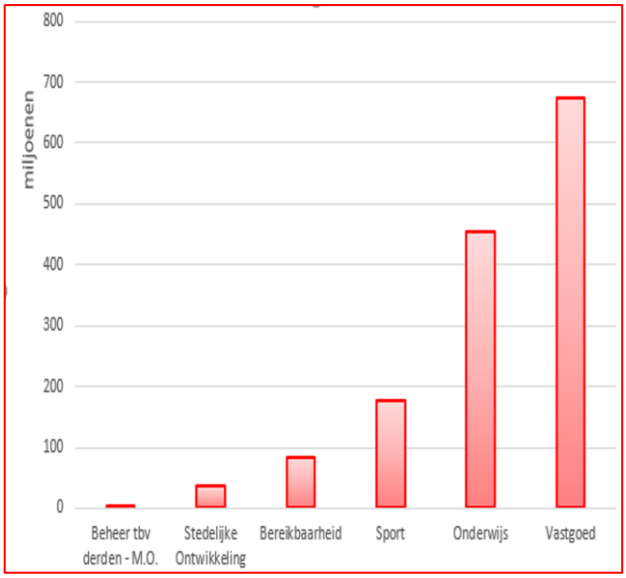
VGU verleent ook diensten aan vier andere programma's. De kosten voor portefeuillemanagement en onderhoud worden hieraan doorbelast. Deze kosten zijn niet direct zichtbaar in de reguliere begroting omdat er ook andere kosten op de desbetreffende subdoelstellingen worden geadministreerd. Het gaat hierbij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

- Stedelijke ontwikkeling (56 panden)
- Maatschappelijke Ondersteuning (35 panden)
- Volksgezondheid (2 panden)

### 3.1.2 WOZ-waarden




Figuur 6a: Ontwikkeling WOZ-waarde vastgoed totaal




Figuur 6b: WOZ-waarde per programma

De totale WOZ-waarde van de gemeentelijke vastgoedportefeuille bedraagt ruim € 1,447 miljard euro. Dit is een stijging van 2,08% ten opzichte van vorig jaar. Veruit het grootste aandeel van de WOZ-waarde zit in het programma vastgoed, bijna 47%. Daarna volgt het programma onderwijs 31% en het programma sport 12%. De overige programma's vertegenwoordigen 10% van de WOZ-waarde.

### 3.1.3 Uitgifte Panden

De omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is in 2020 stabiel gebleven. In de portefeuille zijn 6 nieuwe panden (2 aankoop, 2 nieuwbouw en 2 aanhuur) gekomen. Er zijn ook panden vervallen in 2020 (4 sloop, 2 uitgiftes, 2 beëindiging aanhuur).

Panden die in 2020 voor het programma Vastgoed verkocht zijn

- Oosterstraat 35
- Papyrusdreef (naast 22)

Panden die in 2021 verkocht gaan worden:

- Oudegracht 245 (Voormalig Tivoli)

## 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. Hier zijn tot nu toe ook nog de risico's voor leegstand en calamiteiten opgenomen. Als hiervoor reserves worden gevormd zullen deze hier niet langer in opgenomen worden.
Daarnaast zijn de risico's voor sterke prijsstijgingen en marktontwikkelingen opgenomen en zijn voor het eerst alle projecten met een investering van 10 miljoen of meer opgenomen. Over het algemeen hebben de investeringsprojecten voldoende reservering binnen het project om de risico's op te vangen en hebben ze dus geen invloed op het gemeente brede weerstandsvermogen

### 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 realiseert zich dat de coronacrisis enorme impact heeft op ondernemers en hun onderneming en dat het voor velen nu niet haalbaar is om de facturen tijdig te betalen. Hierom hebben we 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.

Het debiteurenrisico wordt door de afdeling 'Betalen en Ontvangen' beperkt omdat ze hier adequaat op monitoren. Toch komt het voor dat debiteuren niet betalen. In de tabel hieronder zijn de openstaande bedragen aan het eind van 2020 inzichtelijk gemaakt en is de berekening opgenomen voor de dotatie aan de voorziening.

| Jaar | Openstaand* | Ouderdom | Geschat percentage oninbaar | Dotatie voorziening |
|---|---|---|---|---|
| <2015 | 34.682 | > 5 jaar | 100% | 34.682 |
| 2016 | 100.517 | 4 - 5 jaar | 75% | 75.387 |
| 2017 | 165.692 | 3 - 4 jaar | 50% | 82.846 |
| 2018 | 118.200 | 2 - 3 jaar | 25% | 29.550 |
| 2019 | 9.812 | 1 - 2 jaar | 10% | 981 |
| 2020 | 276.296 | 180 dagen - 1 jaar | 3% | 8.289 |
| 2020 | 6.866.242 | 0 - 180 dagen | 0% | - |
| | **7.571.440** | | | **231.736** |

Figuur 7: Overzicht dotatie voorzieningen dubieuze debiteuren
Vanwege de verlening van de betaaltermijn van 30 naar 180 dagen zijn de facturen die minder dan 180 dagen open staan buiten beschouwing gelaten voor de dotatie aan de voorziening.

## 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 2019 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.

Met het oog op de ambities voor het Utrechtse vastgoed is het samengaan van deze 2 onderdelen een mooie en nodige stap. Vastgoedorganisatie Utrecht staat voor het beheren en onderhouden van veilig, duurzaam, eigentijds vastgoed en draagt zo bij aan de leef kwaliteit van de mensen in Utrecht.

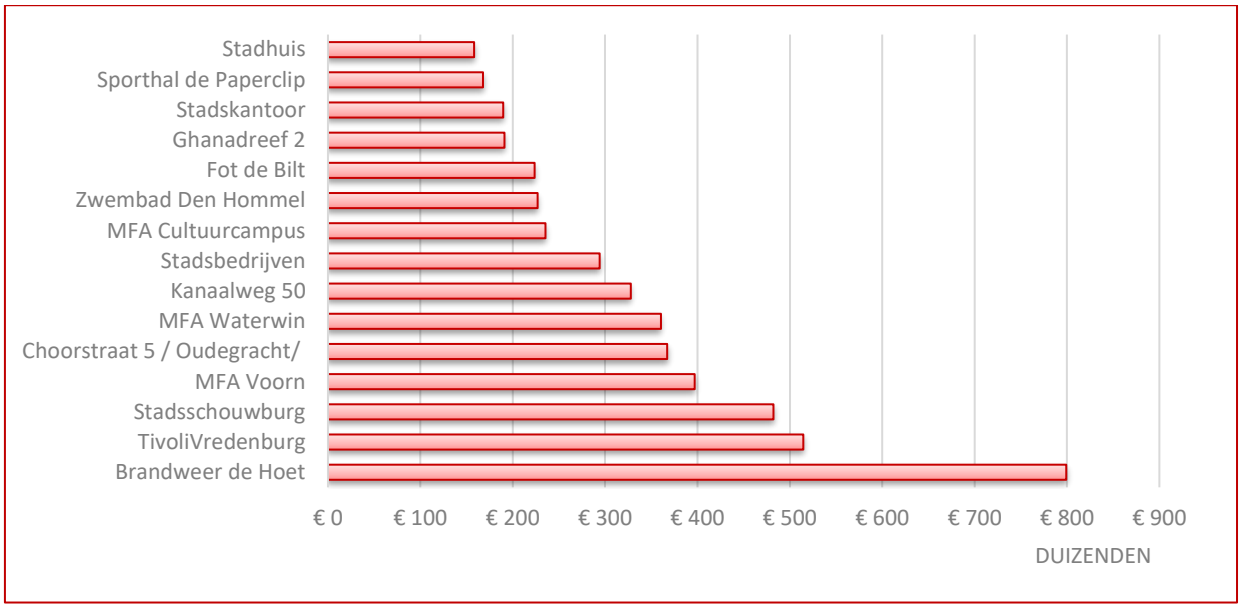
### 3.3.2 Utrechtse Onderhoud Methodiek

Het onderhoud aan het vastgoed van de gemeente Utrecht wordt uitgevoerd volgens de Utrechtse Onderhoud Methodiek 2013 (UOM 2013). 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 Onderhouds 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, circulariteit, duurzaamheid en veiligheid. We hebben daarom het voornemen in het UOM te herijken. Dit laten we samen opgaan met de ontwikkeling van de nieuwe Vastgoedorganisatie Utrecht.

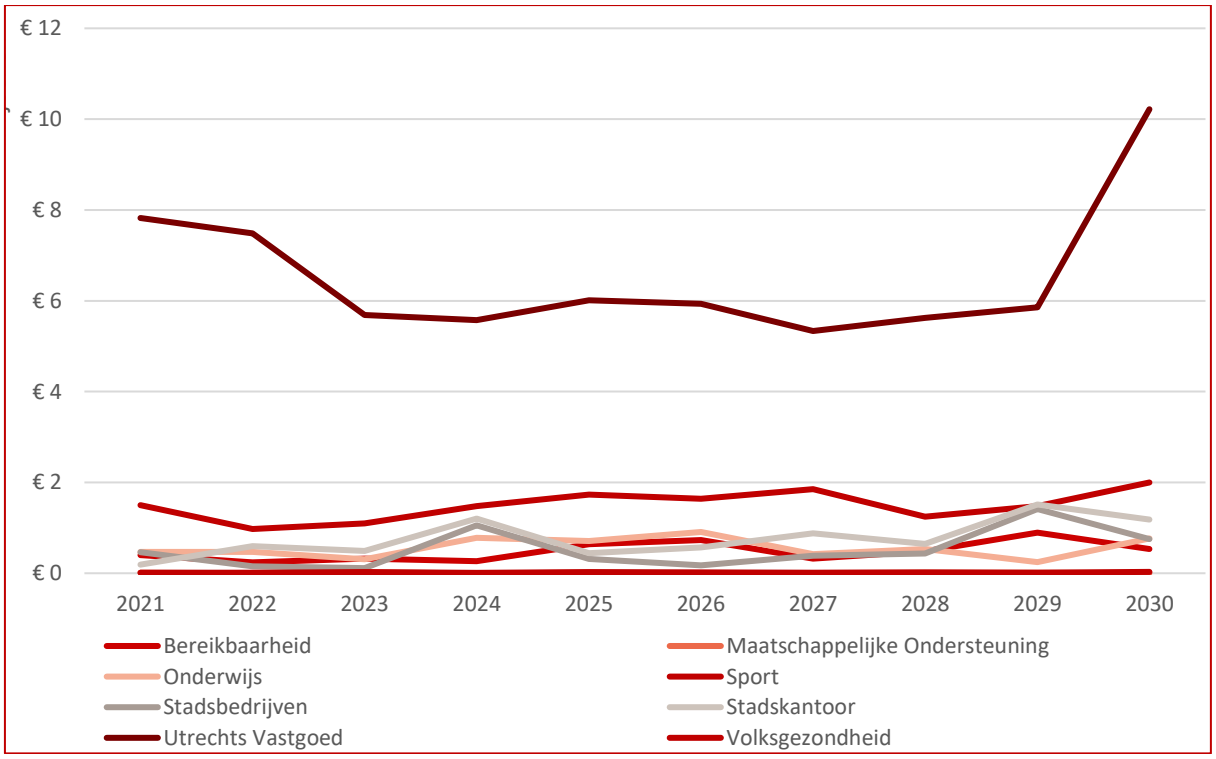
### 3.3.3 Jaarplan 2021

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 door de klantmanager gesprekken gevoerd met de portefeuillemanagers van VGU, de bedrijfsleiders van Vastgoedexploitatie en gedelegeerde 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 er een jaarplan vastgesteld. In de onderstaande grafiek zijn de 15 gebouwen met de grootste planmatige onderhoudsbehoefte in 2021 opgenomen.




Figuur 8: Top 15 Planmatige onderhoudsbehoefte

### 3.3.4 Onderhoudsprogramma's 2021 – 2030




Figuur 9: Geprognotiseerde kosten voor het eigenaarsonderhoud

In de figuur 9 zijn de geprognotiseerde kosten voor het eigenaarsonderhoud gepresenteerd. We zien dat er in 2030 een piek optreedt aan onderhoud uitgave, voornamelijk in de portefeuille cultuur en MFA's.

Om deze piek op te vangen willen we de komende jaren de onderhoudsvoorziening hiervoor klaar maken door de dotatie vanaf 2022 te verhogen.
Daarnaast is te zien dat er in 2024 een piek verwacht wordt in het eigenaarsonderhoud voor het Stadskantoor en bij Stadsbedrijven. De kosten voor het onderhoud in het programma Sport zullen vanaf 2022 gestaag toenemen tot 2027. Er wordt ook nog een piek van bijna 2 miljoen euro verwacht in 2030. Binnen het programma Bereikbaarheid vallen de kosten voor het onderhoud relatief laag uit. We verwachten in dit programma een piek van bij € 900.000 euro in 2029.

## 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 2020**
In 2020 zijn er 69 nieuwe overeenkomsten aangegaan en er zijn 84 overeenkomsten beëindigd (objecten in het programma Onderwijs zijn buiten beschouwing gelaten).
De nieuwe overeenkomsten kunnen als volgt uiteengezet worden:

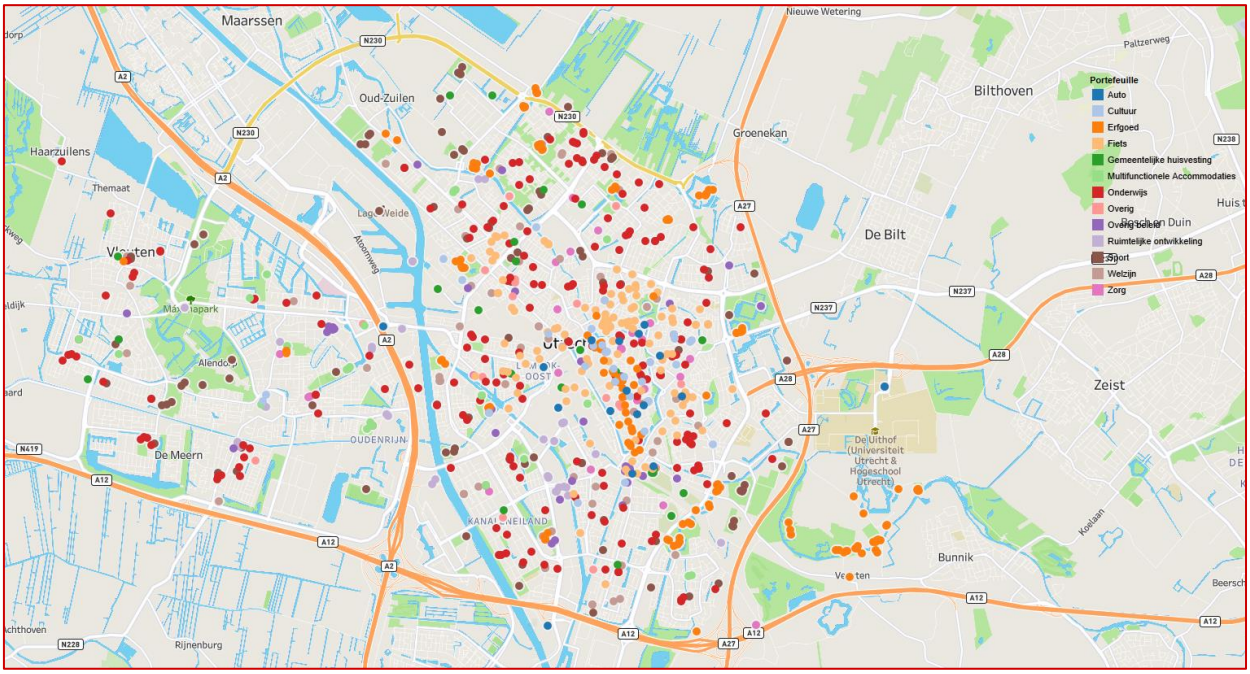
- 31 overeenkomsten zijn tegen (integrale) kostprijs aangegaan. Dit betreft vastgoed wat ingezet ten behoeve van een beleidsdoel:
- 6 interne overeenkomsten ten behoeve van gemeentelijke huisvesting:
- 9 overige overeenkomsten:
- 9 bruikleenovereenkomsten;
- 1 tuinverhuring;
- 2 winkelruimte overeenkomsten;
- 3 verhuringen en 5 pachtovereenkomsten ten behoeve van grondgebruik.

# 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, samentelling en spreiding

De totale vastgoedportefeuille in beheer bij Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) is onderverdeeld in 4 programma's: Vastgoed, Sport, Bereikbaarheid, Onderwijs. Het vastgoed in deze 4 programma's wordt begroot en verantwoord in de administratie van de Vastgoed. Daarnaast verleent Vastgoed diensten voor de programma's Stedelijke Ontwikkeling, Maatschappelijke Ontwikkeling en Volksgezondheid. Dit betekent dat VGU hier slechts (deels) beheert. Figuur 10 & 11 geven een overzicht van aanbod en spreiding van alle gemeentelijke gebouwen en het bruto vloeroppervlak in de stad.



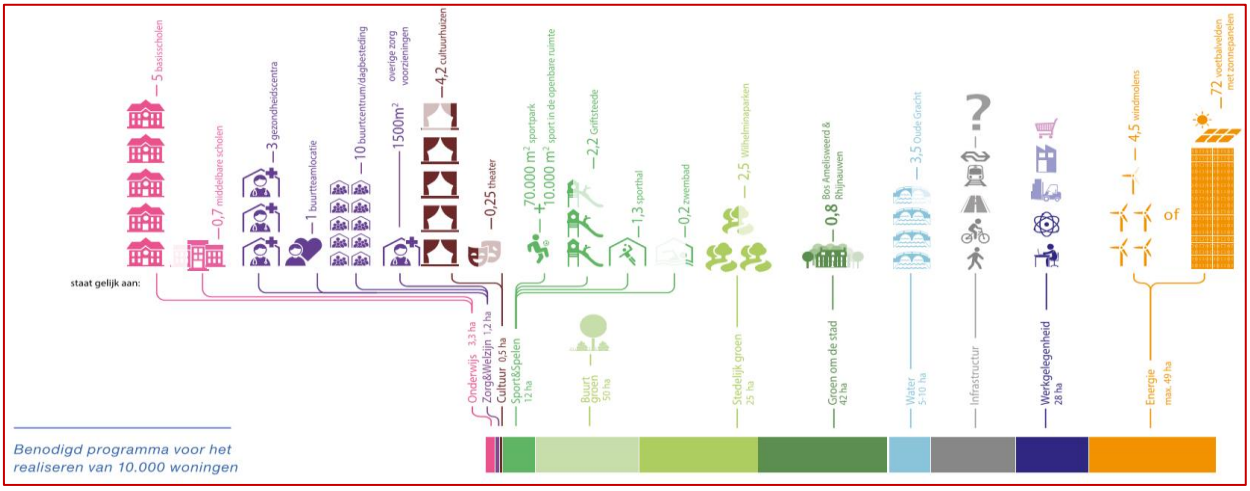

Figuur 10: Spreiding van gemeentelijk vastgoed in de stad

| Wijk | Totaal | Auto | Cultuur | Erfgoed | Fiets | Huis-vesting | MFA's | Onder-wijs | Overig | Overig beleid | R.O. | Sport | Welzijn | Zorg |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Binnenstad** | 253.959 | 33.893 | 62.777 | 7.588 | 22.396 | 77.954 | 7.434 | 16.919 | 13.745 | 4.122 | 332 | 497 | 410 | 5.893 |
| **Bunnik** | 15.532 | | | 15.264 | | 268 | | | | | | | | |
| **Leidsche Rijn** | 136.238 | 20.693 | | 204 | | | 47.036 | 26.538 | | 8.779 | 25.432 | 1.323 | 818 | 5.415 |
| **Noordoost** | 55.929 | 428 | 5.098 | 3.718 | 628 | 1.411 | | 34.672 | 176 | 3.854 | | 2.316 | 2.357 | 1.270 |
| **Noordwest** | 64.904 | | 3.304 | 732 | 195 | 1.203 | 4.251 | 28.443 | 1.537 | 3.676 | 813 | 13.513 | 5.536 | 1.702 |
| **Oost** | 92.167 | 9.044 | 3.041 | 89 | 827 | 656 | | 45.988 | 993 | 5.694 | 764 | 18.633 | 2.157 | 4.281 |
| **Overvecht** | 82.531 | | 452 | 4.413 | | 2.811 | 4.540 | 51.583 | 383 | 111 | | 12.820 | 3.114 | 2.305 |
| **Vleuten-De Meern** | 121.930 | | 112 | 83 | | 4.734 | 39.326 | 53.348 | 18 | 1.620 | 1.105 | 16.340 | 2.264 | 2.981 |
| **West** | 74.299 | 3.012 | 7.780 | 255 | 359 | 6.764 | 2.870 | 23.917 | 324 | 13.791 | 220 | 11.233 | 2.476 | 1.298 |
| **Zuid** | 60.319 | 5.617 | 1.230 | 5.194 | 893 | 1.846 | 4.305 | 25.791 | 10 | 1.399 | | 8.589 | 3.169 | 2.276 |
| **Zuidwest** | 132.480 | 1.626 | 668 | 995 | 35 | 2.413 | 28.481 | 50.025 | 658 | 7.242 | 27.739 | 6.750 | 3.913 | 1.935 |
| **Totaal MPUV 2021** | **1.090.287** | **74.313** | **84.462** | **38.535** | **25.333** | **100.060** | **138.242** | **357.224** | **17.843** | **50.288** | **56.405** | **92.013** | **26.213** | **29.356** |
| **Totaal MPUV 2020** | **1.063.817** | **53.620** | **84.620** | **38.535** | **25.333** | **98.225** | **134.871** | **361.589** | **8.209** | **49.303** | **59.041** | **96.844** | **28.886** | **25.354** |
| **Groei/Krimp** | **2,5%** | **38,6%** | **-0,2%** | **0,0%** | **0,0%** | **1,9%** | **2,5%** | **-1,2%** | **117,4%** | **2,0%** | **-4,5%** | **-5,0%** | **-9,3%** | **15,8%** |

Figuur 11: Spreiding van bruto vloeroppervlak per deel portefeuille en per wijk

## 4.2 Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 & aanbod en spreiding

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040[3] wordt het realiseren en in stand houden van een toegankelijk en hoogwaardig voorzieningenniveau benoemd als een structurele opgave naast groen, mobiliteit en duurzaamheid. Daarin wil de gemeente de expliciete keuze maken om maatschappelijke voorzieningen mee te laten groeien met de groei van de stad. Om te duiden wat er concreet nodig is om een stedelijke groei van 10.00 woningen te realiseren is er via de barcode systematiek een visualisatie gemaakt.




Figuur 12: Benodigde programma voor het realiseren van 10.000 woningen (Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, 2021)

[3] Raadsbesluit Vaststelling Op weg naar een Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040: Op 18 juni 2020 heeft de raad de nota "Op weg naar een ruimtelijke strategie Utrecht 2040" vastgesteld. Deze uitgangspunten geven invulling aan de ambitie "Gezond stedelijk leven voor iedereen" voor de verdere verstedelijking van de stad.

Daarnaast zijn er uitgangspunten[4] opgesteld die de komende jaren invloed uitoefenen op het aanbod en de spreiding van voorzieningen in de stad, en daarmee ook op de ontwikkeling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille:

- Voorzieningen moeten laagdrempelig en voor iedereen toegankelijk zijn.
- Voorzieningen moeten zichtbaar, vindbaar en bereikbaar worden gerealiseerd.
- Er moet voldoende diversiteit in voorzieningen zijn, passend bij de aard en bevolkingssamenstelling van de wijk/buurt en functie van de voorziening.
- Om voorzieningen maatschappelijk te kunnen renderen, moet er sprake zijn van voldoende passend en betaalbaar maatschappelijk vastgoed.
- Elke gebiedsontwikkeling, ongeacht de omvang, legt druk op de voorzieningen. Daarom moet er vanuit elke ontwikkeling oog zijn voor en een ruimtelijke en financiële bijdrage worden geleverd aan het voorzieningenniveau, óók als de voorzieningenvraag niet in het betreffende gebied zelf wordt opgelost.
- Indien een integraal gebiedsplan zo doelmatig mogelijk is opgebouwd, maar leidt tot een additionele financiële opgave voor de bekostiging van het maatschappelijk vastgoed in dat plan, dan hoort deze afweging betrokken te worden in het integrale gebiedsbekostigingsplan.
- Zorg waar mogelijk voor behoud van bestaand maatschappelijk vastgoed in de wijk, zodat schaarse middelen (ruimte en budget) hiervoor doelmatig worden ingezet.
- Meervoudig ruimtegebruik is een uitgangspunt bij gebiedsontwikkeling.
- Houd bij de planning, daar waar noodzakelijk, rekening met mogelijke uitbreiding, andere invulling of onvoorziene omstandigheden. Bouw dus flexibel en bestem (tijdelijk) flexibel.
- Betrek de bewoners en gebruikers bij het ontwerpen, realiseren en in gebruik nemen van de voorzieningen.
- In nieuwe ontwikkelgebieden is de fasering van voorzieningen belangrijk. Ontwikkel woningen en voorzieningen in samenhang.
- Stedelijke voorzieningen worden ingepland vanuit het stedelijke kader en toegewezen aan een gebied. Dit maakt vervolgens integraal onderdeel uit van de afzonderlijke gebiedsopgaves.
- Stedelijke voorzieningen kennen deels ook een regionaal karakter.
- De bereikbaarheid van deze voorzieningen is daarom van belang. De gemeente plant deze voorzieningen daarom ook in eerste instantie rondom de knooppunten.

## 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.

[4] Nota van Uitgangspunten RSU 2040, Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke Voorzieningen.

- 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 had in 2020 3,65 % feitelijke leegstand. Het gezamenlijke percentage leegstand en in beheer bij leegstandsbeheerder komt uit op 7,29 %. In onderstaande tabellen wordt dit per programma weergegeven.

| Programma | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Beheer t.b.v. derden – Volksgezondheid | 1.977 | 1.977 | 0 | 1.520 | 0,00% | 76,88% | 0 | 1 |
| Bereikbaarheid | 78.953 | 99.646 | 0 | 199 | 0,00% | 0,20% | 0 | 2 |
| Onderwijs | 346.658 | 357.002 | 11.541 | 23.257 | 3,33% | 6,51% | 12 | 33 |
| Sport | 96.844 | 93.118 | 1.256 | 1.382 | 1,30% | 1,48% | 4 | 5 |
| Stedelijke Ontwikkeling | 61.424 | 58.606 | 7.361 | 16.700 | 11,98% | 28,50% | 33 | 22 |
| Vastgoed | 467.895 | 469.283 | 17.660 | 36.338 | 3,77% | 7,74% | 40 | 72 |
| **Eindtotaal** | **1.053.751** | **1.089.314** | **37.818** | **79.396** | **3,59%** | **7,29%** | **89** | **135** |

Figuur 13: Ontwikkeling totale leegstand

| | Totaal BVO | | Leegstandsbeheer BVO | | % BVO | | Aantal objecten | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Programma | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 |
| Beheer t.b.v. derden – Volksgezondheid | 1.977 | 1.977 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 0 | 0 |
| Bereikbaarheid | 78.953 | 99.646 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% | 0 | 0 |
| Onderwijs | 346.658 | 357.002 | 7.225 | 5.050 | 2,08% | 1,41% | 8 | 8 |
| Sport | 96.844 | 93.118 | 388 | 388 | 0,40% | 0,42% | 1 | 1 |
| Stedelijke Ontwikkeling | 61.424 | 58.606 | 4.261 | 13.963 | 6,94% | 23,83% | 25 | 14 |
| Vastgoed | 467.895 | 469.283 | 11.094 | 20.197 | 2,37% | 4,30% | 16 | 21 |
| **Eindtotaal** | **1.053.751** | **1.089.314** | **22.968** | **39.598** | **2,18%** | **3,64%** | **50** | **44** |

Figuur 14: Ontwikkeling leegstandsbeheer

| | Totaal BVO | | Feitelijke leegstaand BVO | | % BVO | | Aantal objecten | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Programma | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 |
| Beheer t.b.v. derden – Volksgezondheid | 1.977 | 1.977 | 0 | 1.520 | 0,00% | 76,88% | 0 | 1 |
| Bereikbaarheid | 78.953 | 99.646 | 0 | 199 | 0,00% | 0,20% | 0 | 2 |
| Onderwijs | 346.658 | 357.002 | 4.316 | 18.207 | 1,25% | 5,10% | 4 | 25 |
| Sport | 96.844 | 93.118 | 868 | 994 | 0,90% | 1,07% | 3 | 4 |
| Stedelijke Ontwikkeling | 61.424 | 58.606 | 3.100 | 2.737 | 5,05% | 4,67% | 8 | 8 |
| Vastgoed | 467.895 | 469.283 | 6.566 | 16.141 | 1,40% | 3,44% | 24 | 51 |
| **Eindtotaal** | **1.053.751** | **1.089.314** | **14.850** | **39.798** | 1,41% | **3,65%** | **39** | **91** |

Figuur 15: Ontwikkeling feitelijke Leegstand

De toename van leegstand is toe te schrijven aan de volgende panden:

**Vastgoed** Koningslaan 9, Nieuw Welgelegen (delen), Bontekoelaan 1, Van Lawick van Pabstlaan 1, Wittevrouwenkade, Maliebaan 59-61, Maliebaan 76-78, Trumanlaan 70.
**Stedelijke Ontwikkeling:** Hof van Monaco 3 (de Vrijstaat), Kanaalweg 50, Burg. Verderlaan 17.
De feitelijke leegstand is ten opzichte van 2019 toegenomen van 1,41% naar 3,65%, Er zijn echter wel meer m2 in beheer gegeven aan maatschappelijke initiatieven.

### 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.

Vandaag de dag (maart 2021) zijn er in de 33 door Ad Hoc beheerde objecten 87 initiatieven met 137 bruikleencontracten (Een aantal initiatiefnemers heeft meer dan één ruimte). Dit zijn initiatieven in de culturele sector, de sociaal maatschappelijke sector, atelierhouders en bijvoorbeeld startups. In panden met een woonbestemming zitten (maximaal 2) bewoners

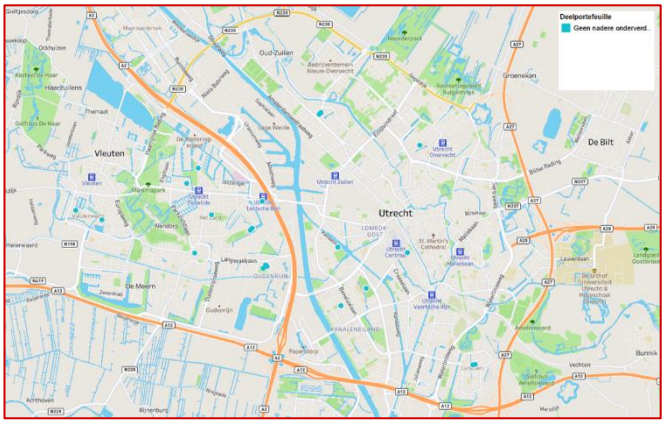
**Evaluatie Leegstandsbeheer**
In maart 2021 hebben we het contract met de leegstandsbeheerder geëvalueerd. We hebben daarbij gekeken naar een aantal factoren te weten de maatschappelijke invulling, klanttevredenheid, energieverbruik en social return. Op het selectiecriterium ‘zoveel mogelijk huisvestingsmogelijkheden creëren voor sociaal-maatschappelijke en culturele initiatieven’ scoorde huidige leegstandsbeheerder Ad Hoc het hoogst. De gemeente is tevreden over de invulling van de leegstand. In de tijdelijkheid bieden wij in ongeveer 30 gebouwen ruimte aan culturele en maatschappelijke initiatieven. Ongeveer 75% van de invulling is cultureel en/of maatschappelijk van aard: buurtinitiatieven 2%, kunst en cultuurinitiatieven 35%, maatschappelijk ondernemende initiatieven 27%, sociaal maatschappelijke initiatieven 11% en bewoners 15%.

Naast maatschappelijke invulling is het van groot belang dat een pand binnen 24 uur veiliggesteld wordt wanneer er sprake is van leegstand, om het risico van kraken uit te sluiten. Dit is middels bruikleenovereenkomsten in alle gevallen goed gegaan. Tevens voldoet Ad Hoc aan de gestelde eisen voor Social Return. De dienstverlening van Ad Hoc wordt door de huurders zeer gewaardeerd. Met name de administratieve afhandeling, klantvriendelijkheid en snelheid van reageren. Verder zijn de huurders

met name zeer tevreden over de ruimte, oppervlakte, bereikbaarheid en uitstraling van de locatie. Ook de prijs-kwaliteit verhouding van de ruimte wordt goed beoordeeld.

## 4.4 Meerjarenperspectief Programma Vastgoed

### 4.4.1 MFA's



Figuur 16: Spreiding portefeuille MFA's

Het valt op dat de portefeuille MFA's niet gelijkelijk verdeeld is over de stad. Er staan veel MFA's in Leidsche Rijn en amper in Overvecht. Met het bouwen van de wijk Leidsche Rijn is er een beweging geweest, waarin werd nagestreefd om maatschappelijke functies binnen één gebouw te bundelen. Doel hierbij was (en is) om inhoudelijke concepten te realiseren waar verschillende functies en hiermee activiteiten samenkomen welke als geheel meer maatschappelijke waarden vormen. Voorbeelden hiervan zijn scholen die beschikken over een theaterzaal welke in een standalone situatie nooit gerealiseerd zou kunnen worden.

De inhoudelijk voordelen van de MFA's kwamen echter in de schaduw te staan van de complexe organisatorische vraagstukken die aan het licht kwamen. Binnen de gerealiseerde MFA's vervaagde de verantwoordelijkheden tussen eigenaar, beheerder, huurder en/of gebruiker. Met het ontstaan van deze beheer & organisatie vraagstukken brokkelde het bestuurlijk draagvlak af, waardoor er weinig nieuwe MFA's gebouwd worden. Ondanks dat er bestuurlijk minder draagvlak is voor de bouw van nieuwe MFA's, is het met een verdichtende stad onvermijdelijk dat er dicht op elkaar gebouwd wordt waarbij we ook een maatschappelijke en bestuurlijke vraag zien naar multifunctioneel en efficiënt ruimtegebruik. Daarbij wordt er ook inhoudelijk gevraagd om concepten waarin verschillende functies en activiteiten elkaar aanvullen en versterken. We zien dan ook in de ontwikkelingen concepten langskomen die geen MFA heten maar wel dezelfde organisatorische vraagstukken hebben. Het is belangrijk om in die ontwikkelingen vraagstukken rondom beheer & organisatie vroegtijdig in te brengen.

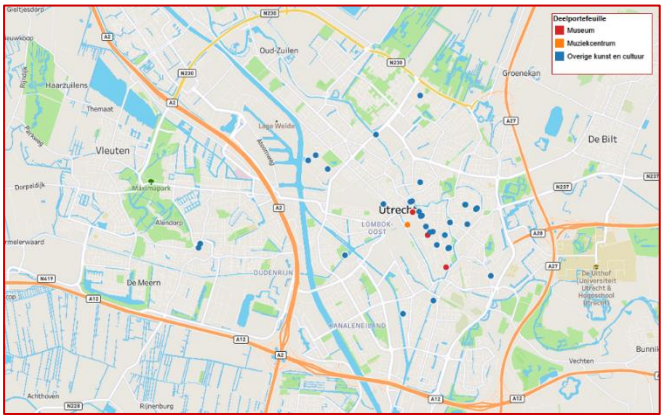
Inzet voor de komende jaren blijft dan ook het verbeteren van de structuren en afspraken hierover. De opgedane ervaring met de aanpak van de vier MFA's in Leidsche Rijn, leert dat aandacht hiervoor noodzakelijk is en blijft. In de verschillende investeringsprojecten binnen de portefeuille MFA's worden de beheer & organisatie vraagstukken gelijkwaardig aan het bouwproces als project vormgegeven. Met de focus op deze vraagstukken wordt aan de voorkant ingezet op heldere structuren en afspraken en het vastleggen hiervan voorafgaand aan bouwwerkzaamheden. In de praktijk blijkt dat dit lastig is en het constructief gesprek met de verschillende gebruikers veel inzet en aandacht blijft vragen. Dit blijft echter essentieel om de lessen uit het verleden toe te blijven passen. Het doel hierbij is dat na oplevering de onderlinge verantwoordelijkheden duidelijk zijn en dat de aandacht van de gebruikers (en eigenaar) niet

hoeft te gaan naar organisatievraagstukken, maar naar de inhoudelijke samenwerking tussen huurders/ gebruikers.

De financiële verantwoording van de renovatie van de vier MFA's in Leidsche Rijn en Vleuten – De Meern wordt gerapporteerd via het programma onderwijs (Voortgangsrapportage Onderwijshuisvesting)

### 4.4.2 Cultuur

De portefeuille cultuur bestaat uit diverse panden die worden ingezet als theater, museum, poppodium, atelier/werkplaats of als kantoorruimte. Een deel van de objecten met een culturele instelling maakt deel uit van andere portefeuilles zoals bijvoorbeeld ateliers in een leegstaand schoolgebouw als tijdelijke invulling onder leegstandsbeheer, dit in afwachting van een permanente invulling.



Figuur 17: Spreiding portefeuille Cultuur

Voor de portefeuille Cultuur is in nauwe samenwerking met het beleidsveld een meerjaren strategische visie 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.

Ambitie is dat de visie een fundament oplevert van waaruit proactief meegedacht kan worden hoe vraag & aanbod optimaal op elkaar kunnen aansluiten en bouwstenen oplevert voor een meerjaren programmering en investeringsplanning. Naar aanleiding van de uitkomsten van het klanttevredenheidsonderzoek zullen ook de culturele partners uit de stad een plaats krijgen bij de totstandkoming. De professionalisering van het vastgoedbeleid draagt zodoende bij aan maximaal creëren van maatschappelijke waarde met vastgoed voor de stad.

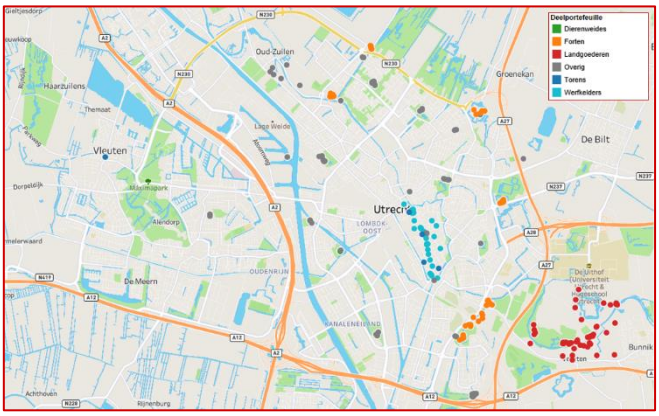
Door de groei van de stad is de verwachting dat de vraag naar culturele voorzieningen zal toenemen en daarmee de portefeuille Cultuur in aantal m2 zal toenemen. Hierbij wordt aangesloten bij de Cultuurnota 2021 – 2024 Kunst kleurt de stad. Met diverse subsidies stimuleert de gemeente een gevarieerd en

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 gestart met de ontwikkeling van dashboards. 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. De portefeuille Erfgoed is onder te verdelen in de volgende categorieën: forten, torens, landgoederen Amelisweerd/ Rhijnauwen, werfkelders, 'historisch belang overig', de visrechten en de Steedes en stadstuinen in gebruik bij Stichting Utrecht Natuurlijk.



Figuur 18: 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.

**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.

### 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). De NHW is een 'Nationaal Landschap' en het grootste rijksmonument. De NHW is in 2019 door Nederland voorgedragen voor UNESCO Werelderfgoed als uitbreiding op de Stelling van Amsterdam, samen vormen ze straks een Werelderfgoed 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.

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. Nabij en op alle bekledingsmuren groeien bomen die met de wortels tegen de muren het metselwerk kapot drukken. In het kader van de restauratie is het noodzakelijk dat er bomen worden geveld. Daarnaast zijn nog enkele kazematten niet gerestaureerd. Er is gestart met de gefaseerde uitvoering van de restauratie van de bekledingsmuren en de kazematten. Fort de Gagel is het laatste fort dat nog herontwikkeld gaat worden. Momenteel zijn de voorbereidingen gaande.

### Werfkelders

Afgelopen jaren heeft de gemeente bij enkele werfkelders de gewelven opnieuw waterdicht gemaakt naar aanleiding van lekkages. Ook in 2021 zal bij een werfkelder onderhoud aan het gewelf worden uitgevoerd. Hierbij wordt samengewerkt met het Programma Wervengebied en particuliere (mede)eigenaren. Over de voortang van dit programma is de gemeenteraad in december 2020 geïnformeerd[5].

### Nulmeting en strategische visie

Ook bij de portefeuille Erfgoed is een start gemaakt met het uitvoeren van een nulmeting en wordt vervolgens in nauwe samenwerking met het beleidsveld een meerjaren strategische visie en investeringsprogramma ontwikkeld. De portefeuille Erfgoed vervult een speciale rol binnen de gemeente. Een groot deel van de panden in deze portefeuille genereert geen of onvoldoende huur om de kosten te dekken, zij vervullen wel een grote betekenis voor de stad. Op dit moment ontbreekt het aan een actueel

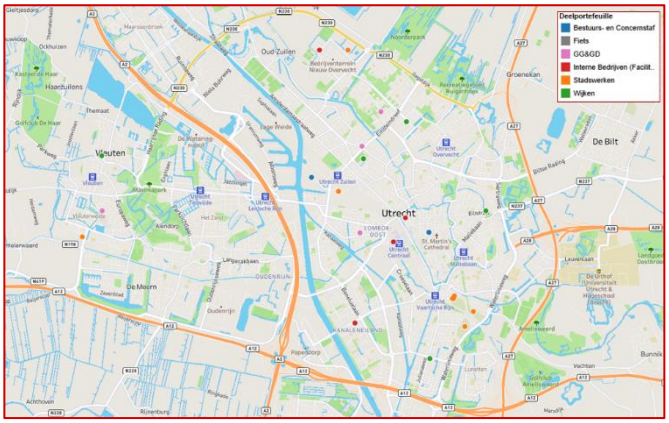
[5] Raadsbrief Voortgang programma wervengebied

(financieel)beleidskader die dit vastgoed ondersteunt en onderbouwing opleveren voor het in eigendom hebben van dit vastgoed.
De erfgoedportefeuille wordt onderworpen aan een nulmeting & analyse. Vervolgens wordt dit naast het beleidskader gelegd en resulteert dit in uitgangspunten. 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 kunnen voldoen en kansen te benutten voor het creëren van maatschappelijke meerwaarde.
De uitdaging is om de ambities van het coalitieakkoord te vertalen naar actueel en toekomstbestendig portefeuillemanagement. Daarbij wordt gekeken wat de waarde in den 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.

### 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 huisvestingsplan opgesteld. Het vertrekpunt van het huisvestingsplan zijn het bestaande huisvestingsplan uit 2018 en de resultaten van de beleidslijn Werken 3.0. Deze beleidslijn is richtinggevend voor de toekomstige huisvestingsbehoefte van de ambtelijke organisatie en wordt ontwikkeld door IPM en M&O (hoofdlijnen gereed Q1 2021).



Figuur 19: Spreiding portefeuille Gemeentelijke Huisvesting

**Stadskantoor**

Voordat maatregelen werden ingesteld om de verspreiding van COVID-19 in te perken, was de bezetting/benutting van het Stadskantoor “hoog”. Er zijn verschillende alternatieven onderzocht hoe hiermee om te gaan, zoals mogelijkheden om functiegericht te huisvesten en/of meer opgavegericht te werken. Het inzetten 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 /de activiteit waaraan gewerkt wordt. 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.

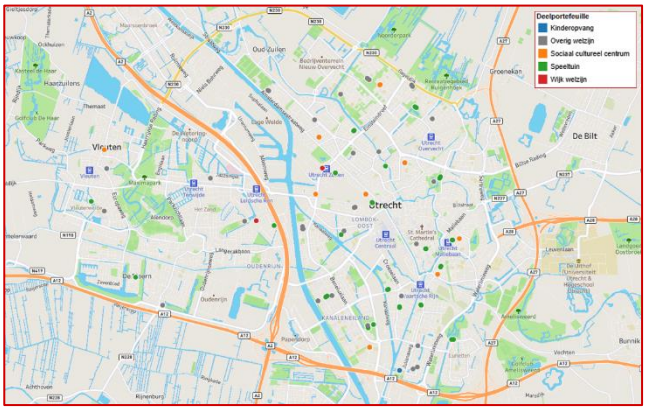
**Wijkbureaus**
Door te investeren in de huisvesting van wijkbureaus dragen wij bij aan het versterken van onze zichtbaarheid in wijken en versteviging van de samenwerking met partners in de stad. Er worden mogelijkheden onderzocht om wijkbureau West terug de wijk in te plaatsen. Ook wordt er een nieuwe locatie ingericht voor het wijkbureau Noordwest. 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 een nulmeting en afspraken hierover worden overgedragen aan VGU.

### 4.4.5 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.



Figuur 20: Spreiding portefeuille Welzijn

**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. 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.

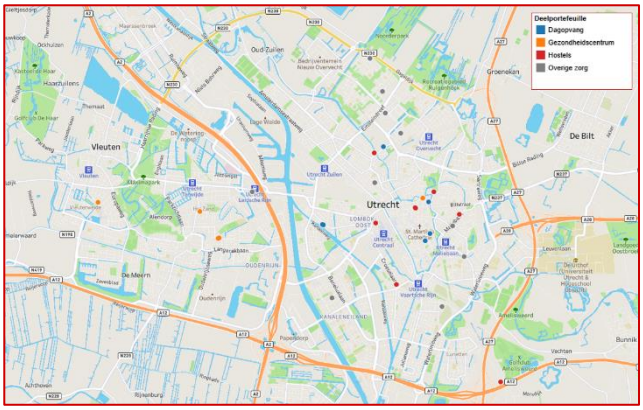
### Speeltuinen

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[6][7]:

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 21: 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.

[6] Uitvoeringsagenda Jeugd
[7] Uitvoeringsagenda Meedoen naar Vermogen

**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 en er is werk in uitvoering.

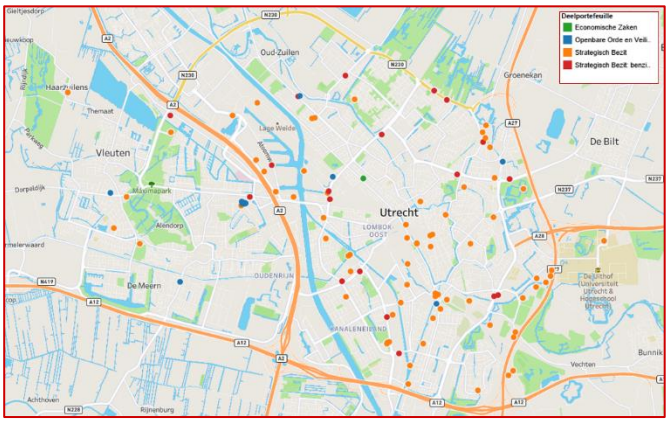
**Vluchtelingen en ongedocumenteerden**
De in- en uitstroom van vluchtelingen en ongedocumenteerden kenmerkt zich door onvoorspelbaarheid. Vanuit beleid wordt zoveel mogelijk ingezet op het behouden van kleinschalige opvang verspreid over de stad en het blijven exploiteren van twee middelgrote locaties. De huidige aantallen blijven behouden met gelijke in- en uitstroom. Een lichte groei van het aantal plekken is gezien de landelijke ontwikkelingen niet uitgesloten. Ook op migratieterrein zijn onverwachte ontwikkelingen niet uitgesloten. Dit vraagt flexibiliteit in ons huisvestingsprogramma.

### 4.4.7 Overig beleid

De deelportefeuille ‘overig beleid’ is een van de deelportefeuilles onder het programma Utrechts Vastgoed. Binnen de deze deelportefeuille kennen we de vier categorieën.

**Economische Zaken**
Dit betreft het Lumax-pand aan de Ondiep Zuidzijde. Het pand is in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw en ook gedeeltelijk eigen huisvesting

**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.



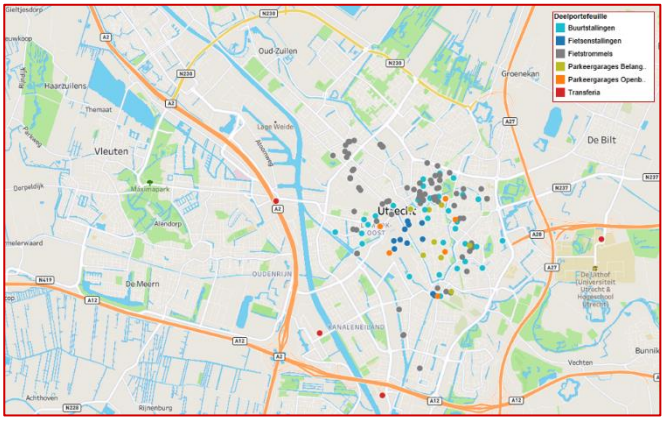
Figuur 22: Spreiding portefeuille Overig Beleid

**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. Als een pand geen gebruikswaarde, waaronder begrepen maatschappelijke (meer)waarde, meer vertegenwoordigt, kan eventueel tot verkoop worden overgegaan. Op dit zijn er geen panden met enige substantiële omvang die op de nominatie voor verkoop staan. De tweede categorie betreft bijvoorbeeld de busremise aan de Europalaan en 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.



Figuur 23: Spreiding portefeuille Bereikbaarheid

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

Daarnaast bestaat de deelportefeuille fiets uit: 11 openbare fietsstallingen, 5 pop-up stallingen, 34 buurtstallingen waarvan 23 locaties gehuurd en 102 fietstrommels.

### 4.5.1 Impact van RSU2040 op VGU investeringen en bemensing

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. (maar niet beperkt tot):

- 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. Eén gerealiseerd en één in ontwikkeling.
- Het verder uitbreiden van met name het aantal fietsgarages en buurt stallingen 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.

Het voorgaande is geen limitatieve opsomming. De voorgaande ontwikkelingen gaan zo snel en bieden zoveel kansen voor de bereikbaarheid en het leefklimaat van de stad dat we hierop in moeten blijven spelen. De geschetste mobiliteits- en parkeerknooppunten zijn de levensaders van onze stad en het is daarom cruciaal dat ze up-to-date zijn en blijven. Dit vergt veel van de vastgoed organisatie qua investeringen, bemensing en onderhoudsinspanning. Waar vastgoed vroeger vaak een reactieve beheerders benadering vergde, is m.n. “intelligent en up-to-date” mobiliteitsvastgoed nu *de* cruciale schakel voor de bereik- en leefbaarheid van de stad!

### 4.5.2 Opgeleverde projecten leerpunten voor nieuwe projecten

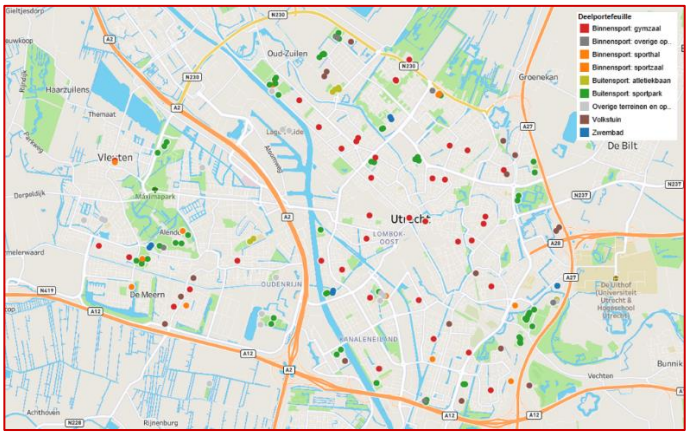
We hebben geconstateerd dat in de Grifthoekgarage en de P+R Westraven herstelwerkzaamheden aan het beton moeten plaatsvinden. Ook in de andere net opgeleverde projecten zoals P+R Berlijnplein en de stationspleinstalling zijn er de bijna onvermijdelijke restpunten en kinderziektes. Deze gaan we in 2021 uitvoeren.

We leren hier bovendien van om in de nieuwe mobiliteitsknooppunten in de ontwerpfase direct verbeteringen te implementeren en daarmee de Total Cost of Ownership (TCO) en gebruiks- en maatschappelijke waarde te verhogen. Door meer inzet- van mensen en middelen bij de ontwikkeling dalen de totale kosten van het vastgoed gezien over de hele levenscyclus en stijgen de gebruiks- en

maatschappelijke waarde. Het is dan ook cruciaal en heeft een hoog rendement om meer mensen en middelen te alloceren.

## 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 24: Spreiding portefeuille Sport

De infrastructuur bestaat momenteel uit de volgende gemeentelijke sportaccommodaties in beheer:
15 sporthallen, 9 sportzalen, 43 gymzalen, 26 sportparken met 150 sportvelden, 3 atletiekbanen, 15 volkstuinen en 4 zwembaden. Van bovenstaande sporthallen bevinden zich 4 sporthallen in een MFA en 1 sporthal in zelfbeheer.

**De Sportagenda**




Figuur 25: De Sportagenda

In deze agenda wordt de verbinding gelegd tussen een aantal documenten die de afgelopen jaren zijn uitgewerkt. De sportnota (verlengt tot 2025), het Utrechts Sportakkoord, het Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke Voorzieningen en de meest recente raming van de capaciteitsbehoefte voor sportaccommodaties door het Mulier Instituut. Voor een actuele prognose van sportaccommodaties, mede als gevolg van de groei van de stad wordt er in 2021 door het Mulier Instituut een nieuwe capaciteitsbehoefte berekening uitgevoerd voor de georganiseerde sport in de stad.

Bij de voorjaarsnota 2020 is er in het kader van de groei van de stad investeringsbudget toegekend voor en extra trainingssporthal in Zuidwest, de omzetting van een grasveld naar kunstgras in Oost, uitbreiding met een hockeyveld en voorbereiding van uitbreiding rugby in Strijkviertel, en uitbreiding met een korfbalveld in Overvecht. Ook wordt de grond gereserveerd voor een eventueel nieuw zwembad in het

Maximapark. De realisatie van deze uitbreidingsinvesteringen hangen nauw samen met gebiedsontwikkelingen waarin we gezamenlijk met Ruimte in de planningen optrekken.

Daarnaast staan er voor de komen jaren voor sport o.a de volgende herinvesteringen en groei van de stad projecten gepland, voor totaal zie de geheime projectenbijlage;

**Buitenaccommodaties**

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. Manitobadreef 8 (sportpark Overvecht)
   Aanleg kunstgrasveld op sportpark Overvecht t.b.v. EDO in combinatie met de komst van trainingsfaciliteiten voor FC Utrecht, betreft een rendabele investering door FC Utrecht betaald. Bodemsanering onder trainingsveldje gelijktijdige uitvoering. De aanleg van de velden voor FC Utrecht wordt niet door de gemeente uitgevoerd maar door FC Utrecht zelf georganiseerd. Deze geprognotiseerde rendabele investering kan hiermee vervallen.
3. Monarchvlinderlaan 70 (Atletiekbaan Amaliapark)
   Renovatie van de bestaande atletiekbaan, dit in combinatie met aanvullende functies en uitbreiding gebouwtje t.b.v. bezoekers en toiletvoorzieningen.
4. Koningsweg 139 (Sportpark Koningsweg)
   Omzetting van een grasveld naar een kunstgrasveld in kader van de groei van de stad en de ontwikkelingen rondom Maarschalkerweerd.
5. Rijnvliet 3-5 (Sportpark Rijnvliet)
   Uitbreiding met een rugbyveld door herschikking van de bestaande velden, in overleg met de bestaande rugby-vereniging.
6. Rio de Janeirodreef 201-203 (sportpark Vechtzoom)
   Realisatie uitbreiding hockeyvelden in combinatie met aanpassing kantines en renovatie kleedgebouwen.
7. Arienslaan 2 (sportpark de Berekuil)
   Vervangende nieuwbouw kleedgebouwen op het sportpark.
8. Manitobadreef 8 (sportpark Overvecht)
   Aanpassingen aan sportvelden en infrastructuur in relatie tot de komst van trainingsfaciliteiten voor FC Utrecht. Uitwerken plan van aanpak voor bestaande kleedgebouwen ten aanzien van renovatie of nieuwbouw.
9. Verlengde Hoogravenseweg (sportpark Hoograven)
   Inbreng renovatie kleedgebouwen in mogelijke herontwikkeling.
10. Loenenseboslaan 2 (sportpark de Meern)
    Dak van dienstverblijf voorzien van PV-panelen, mede voor toekomstig elektrisch materieel voor beheer van sportparken.
11. Tirionlaan 3 (sportpark Papendorp)
    Verwerving en groot onderhoud sportkantine boven gemeentelijk kleedgebouw, ten behoeve van verhuursituatie. Dit voor het mogelijk maken van de komst van een nieuwe voetbalvereniging.

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.

**Binnenaccommodaties**

1. Cremerstraat 253 (gymzaal Cremerstraat)
   Na renovatie en van welzijn en gymzaalaccommodatie aan de Cremerstraat kunnen en op deze locatie PV-panelen geplaats worden.
2. Heycopplein 5 (gymzaal Heycopplein)
   Plaatsen van PV-panelen op gebouwdelen waar dit mogelijk is.
3. Herculesplein 343 (Sportcentrum Galgenwaard)
   Deze locatie bestaat 20 jaar en er wordt een plan uitgewerkt om de installaties groot onderhoud uit te voeren in combinatie met onderzoek naar verbeteringen t.b.v. verduurzaming. Voor verwarming van gebouw en douches is deze locatie al gas-loos.



Figuur 26: Dave Brubecklaan

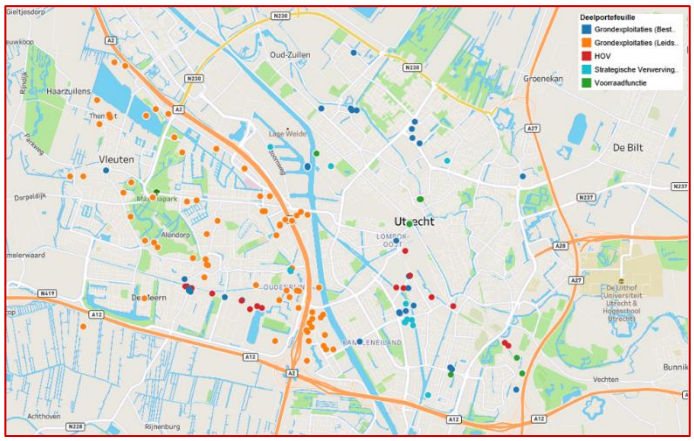
4. Dave Brubecklaan (gymzaal Terwijde)
   Ontwikkeling van een nieuwe gymzaal, na de ontwerpfase zijn de uitgewerkte plannen besproken door middel van participatie met toekomstige gebruikers en omwonende. De volgende projectfase kan worden ingegaan. Zie hiernaast de artist impressie met groene gevels en daken ten behoeve van de energie neutrale gymzaal.
5. Bontekoelaan (Sporthal Bontekoelaan)
   De gecombineerde ontwikkeling van de sporthal Bontekoelaan, in beheer bij schoolbestuur en buiten onderwijstijden beschikbaar voor sportverenigingen/breedtesport.
6. Merwedekanaalzone (sporthal)
   Realisatie (voorbereiding) van een nieuwe sporthal in combinatie met onderwijsontwikkeling.
7. Goeree 4 - 6 (gymzalen Goeree)
   Renovatie verduurzaming gymzalen.
8. Bangkokdreef 2 (gymzaal Bangkokdreef)
   Renovatie gymzaal in combinatie met verduurzamingswerkzaamheden.

**Zwembaden**

1. Middelweerdplaats 1 (Zwembad Fletiomare)
   Na versteviging van de bestaande dakconstructie worden op deze locatie PV-panelen geplaats worden. Plan van aanpak uitwerken om daar waar groot onderhoud op de andere zwembaden aan de zwembadwater- en werktuigkundige installaties wordt ingepland, dit in combinatie met verduurzamingswerkzaamheden uit te voeren.

## 4.7 Dienstverlening aan Programma Stedelijke Ontwikkeling

De gemeente heeft ook vastgoed en grondposities in bezit als strategisch instrument voor stedelijke ontwikkeling. Het betreft vastgoed dat de gemeente in (tijdelijk) eigendom heeft om toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Het betreft 56.405 m2 BVO, 53.816 m2 VVO, 3.822.722 m2 perceelsoppervlak, 37 panden en 109 percelen




Figuur 27: Spreiding Programma Stedelijke Ontwikkeling

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 Stedelijke Ontwikkeling, 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.
Voor deze panden wordt een huisvestingsstrategie ontwikkeld, het streven is om in 2021de strategie af te ronden. Voor deze strategie zal het nodige in beeld wordt gebracht in samenspraak met Stadsbedrijven, VGU en Facilitair & Huisvesting. In die strategie zal de nul situatie worden vastgesteld, in beeld zal worden gebracht wat de risico's zijn die we moeten duiden, incl. de noodzakelijke beheersmaatregelen daarop, wat is de behoefte (qua terrein, operationele locaties en kantoorfuncties), waar zit de groei en welke groeimogelijkheden hebben we nog op het bestaande terrein van de Tractieweg. We zoeken hierbij ook aansluiting bij de gemeentelijke ontwikkelingen met betrekking tot het nieuwe werken 3.0.
Eveneens brengen wij in beeld 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.

Momenteel liggen op de daken van de Tractieweg 2 1.834 zonnepanelen, waarmee een groot deel van de elektriciteit wordt opgewekt. Het elektriciteitsgebruik van de Tractieweg 2 is op dit moment 64 % fossielvrij. In een onderzoek van Greenchoice, de elektriciteitsleverancier van de gemeente Utrecht, onderzoeken we welke energiebesparende maatregelen in de werkplaats en op het terrein mogelijk zijn. Op grond van het vastgestelde ontwikkelingsperspectief voor Maarschalkerweerd (9 juli 2020) is na overleg met de huurder aan het best bestuur voorgesteld het huurcontract van de locatie aan de laan van

Maarschalkerweerd af te laten lopen op 31-12-2022. Het huurcontract is daarmee een jaar verlengd. De huurder wordt op deze manier in de gelegenheid gesteld een alternatieve locatie te zoeken voor zijn bedrijfswerkzaamheden, die niet passend zijn in de vastgestelde gebiedsvisie. De locatie wordt ontwikkeld voor sport, groen en recreatie, passend bij de ambities van het ontwikkelingsperspectief Maarschalkerweerd.

# 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

### 5.1.1 Inleiding

In 2020 is de Utrechtse Vastgoedorganisatie samengevoegd met de afdeling Vastgoedbeheer naar een nieuwe organisatie: Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU). In het transitieproces naar 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.

### 5.1.2 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.

### 5.1.3 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.

### 5.1.4 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 wordt het onderzoek uitgevoegd door Benchmark Gemeentelijk Vastgoed. Elke Nederlandse gemeente kan hierbij aansluiten. Dit maakt het mogelijk de uitkomsten (anoniem) te vergelijken met die van alle deelnemende gemeenten.

**Klantcontact**
Uit een eerder klanttevredenheidsonderzoek is gebleken, dat het oplossen van storingen en reparatieprocessen vaak lang duurt. Aangegeven werd dat het vaak veel moeite kost om een storing opgelost te krijgen. De samenvoeging van de Utrechtse Vastgoedorganisatie met de afdeling Vastgoedbeheer naar Vastgoedorganisatie Utrecht, is een eerste verbeterslag op dit punt.

Ook is geconstateerd dat het voor huurders soms onduidelijk is hoe zijn zij in contact met (voorheen) UVO/VGB kunnen komen met storingsmeldingen. Hiervoor is het Vastgoed Contact Centrum (VCC) opgericht. Een contactpunt waarbij huurders direct bij VGU hun storingen en defecten kunnen melden. Het VCC is 24/7 bereikbaar via 030-2864286 en VGB-Teammailbox@utrecht.nl. Daar wordt direct actie ondernomen en de meldingen afgehandeld.

**Gezamenlijk jaarplan en gepland onderhoud**
Om onze klant goed te kunnen bedienen, wordt per pand een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Dit doen wij in goed contact met onze huurders, wij maken gezamenlijk afspraken. Zo is voor alle partijen duidelijk wat er op welk moment in het pand gebeurt op het gebied van (onderhouds)werkzaamheden.

## 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<br>1 binnen-/buitenzwembad |
| **Sport/binnen** | 14 sporthallen<br>1 turnhal<br>9 sportzalen<br>43 gymzalen |
| **Sport/buiten** | 3 atletiekbanen<br>26 sportparken met 150 sportvelden<br>15 volkstuinen |
| **Welzijn/MFA's/FST** | 13 speeltuinen **(+2)**<br>23 buurtcentra **(+1)**<br>6 MFA's<br>11 jongerenvoorzieningen **(+3)**<br>1 speelgarage/speelgoed uitleen **(-1)**<br>8 kantoor/alt. gebouwen (FST) **(-3)** |
| **Parkeren (auto)**<br><br>**Parkeren (fiets)** | 8 belanghebbenden-autoparkeergarages<br>5 kortparkeer-autogarages<br>4 P+R-garages **(+1)**<br>11 openbare stallingen **(+2)**<br>34 buurtstallingen **(+1)**<br>101 trommels **(+4)**<br>11 fietskluizen **(+11)**<br>5 pop-up stallingen |
| **Begraafplaatsen** | 2 monumentale begraafplaatsen<br>2 begraafplaatsen |
| ***Totaal*** | **510 accommodaties** |

Figuur 28: Overzicht accommodaties in beheer bij Vastgoedexploitatie

### 5.2.1 De visie van Vastgoedexploitatie

Vastgoedexploitatie zorgt ervoor dat onze accommodaties door bewoners, verenigingen en scholen gebruikt kunnen worden. We creëren kansen voor de verschillende gebruikers (georganiseerd en ongeorganiseerd), binnen de kwalitatieve en financiële randvoorwaarden die we daarvoor hebben vastgesteld.

Binnen Stadsbedrijven regelt VGE de (gebruikers)exploitatie zelf, als blijkt dat in een bepaald gebied de basisvoorzieningen niet of onvoldoende door particulier initiatief opgepakt worden (bijvoorbeeld omdat ze te duur of onvoldoende toegankelijk zijn, er onvoldoende spreiding is of niet de juiste kwaliteit en capaciteit bieden). Om die reden verzorgt de gemeente die in 2027 naar 400.000 inwoners is gegroeid zelf de exploitatie van 485 accommodaties.

Om de maatschappelijke meerwaarde te verhogen sturen we in de periode 2018-2022 op 5 sturingslijnen:

1. De klantwaarde
2. Optimale bezetting/benutting
3. Digitale innovatie

## 1. De klantwaarde

De stip op de horizon: we kennen onze (potentiele) 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.

## 3. Digitale innovatie

Corona heeft gemaakt dat onze samenleving versneld is gedigitaliseerd. Nieuwe technieken en aandacht voor digitaliseren zijn in rap tempo in huishoudens doorgedrongen. Dit biedt in delen van onze dienstverlening ook nieuwe kansen om versneld met nieuwe technieken onze producten digitaal te vereenvoudigen. Hier gaan we de komende tijd ook mee aan de slag.
We betrekken inwoners met regelmaat actief in onze processen en wij blijven leren van hun input en passen daar continu onze dienstverlening flexibel op aan.

Naast deze directe terugkoppeling van de inwoners willen we de (digitale) toegankelijkheid van onze diensten vergroten. Zo onderzoeken we de mogelijkheden voor een app waarin inwoners eenvoudig ruimtes kunnen reserveren en waarmee we inwoners kunnen informeren. Daarnaast onderzoeken we of we onze dienstverlening kunnen aanbieden via online platformen, om zo de toegang voor (potentiële) klanten te vereenvoudigen.

Naast het inzetten van digitale innovatie om de klantwaarde te verhogen maken we ook gebruik van data om belangrijke stuurinformatie naar boven te halen. Zorgvuldige data-analyse en duiding geeft aan waar eventuele knelpunten zitten en zorgt ervoor dat processen efficiënter kunnen worden ingericht. Door slimme technologische oplossingen willen we maatschappelijke waarde toevoegen. We ontwikkelen een datasysteem om de energiedata op orde te hebben, we zetten het 'lichtproject' voort (test bij VGL, uitrol locaties). We gebruiken de applicatie Tableau om onze management/stuurinformatie te standaardiseren en te visualiseren. Zo ontwikkelen we dashboards waarin de bezettingscijfers geanalyseerd kunnen worden, om zo meer grip te krijgen op de prestaties en eventuele knelpunten. Ook kijken we naar hoe we data kunnen inzetten om de klant beter te begrijpen, zoals de ontwikkeling van een maandelijkse rapportage over het klantcontact en het standaardiseren van klanttevredenheidsonderzoeken.

We houden de ontwikkelingen op het gebied van digitale innovatie nauwlettend in de gaten en kijken kritisch naar welke technieken van toegevoegde waarde kunnen zijn. Voorbeelden van zulke technieken zijn de Digital Twin en beeldherkenning in de buitenruimte. De Digital Twin is een digitaal 3D-model van een object of systeem en kan gebruikt worden om inzicht te bieden in de huidige situatie, scenario's te voorspellen en participatie en inspraak te bieden. Beeldherkenning in de buitenruimte biedt de mogelijkheid om door middel van camerabeelden situaties te herkennen, een techniek die nu al wordt toegepast in het Slim Vegen project. Ook in 2021 blijven we betrokken bij ontwikkelingen op het gebied van digitale innovatie.

### 5.2.2 De acties van vastgoedexploitatie op de kortere termijn

2021 staat in het teken van klantonderzoeken, klantgesprekken, data-analyses, informeren en inspireren. Door middel van (online) onderzoeken en klantgesprekken (rondetafelsessies) zoeken wij de klant op. Enerzijds om de behoefte van de klanten te achterhalen en ze beter te leren kennen; anderzijds om klanten bondgenoot te maken, een ambassadeur voor de voorzieningen. Naast informeren van de klanten over de mogelijkheden bij de accommodaties, willen wij klanten vooral inspireren door waarde te creëren voor verschillende doelgroepen.
Communicatie is onmisbaar, zonder communicatie weten inwoners immers niet wat de maatschappelijke mogelijkheden zijn die de gemeente haar inwoners biedt. Inspireren doen we samen door specifieke doelgroepen met een specifieke communicatieboodschap te benaderen, activeren wij de klant om gebruik te maken van een voorziening. De gemeentelijke voorziening zijn er voor alle Utrechters, dus ook voor hen! Het vergroten van de kennis over de voorzieningen is een belangrijk doel voor 2021.

De klant is de persoon die een locatie boekt en/of bezoekt, maar ook organisaties en personen waar wij mee samenwerken zijn onze klant. Wij zetten de klant centraal. Belangrijke waarden in 2021 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 controleren we via klanttevredenheidsonderzoeken of we voldoen aan de verwachtingen van onze gebruikers. Wij meten voor elk onderdeel 1x per 2 jaar de klanttevredenheid. Waar mogelijk meten we de klanttevredenheid continu. In 2021 scoren wij minimaal een 7 scoren 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 2021 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.

- **Gebruiksgemak**
  We verbeteren onze digitale vindbaarheid en online informatievoorziening (bv. de website met klantgerichte visuele middelen of animaties). Wij maken onze klanttools gebruiksvriendelijk. Wij 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.

## 5.3 Resultaten klanttevredenheidsonderzoek

Door het onregelmatige gebruik hebben we in 2020 onder de gebruikers van de (binnen- en buiten) accommodaties geen enquête uitgezet om de klant tevredenheid te meten.

De zwembadbezoekers geven de zwembaden een goede beoordeling. In de baden kunnen bezoekers via een informatiezuil aangeven hoe zij het bezoek hebben ervaren. Ondanks de maatregelen m.b.t. COVID-19 waarin de bezoekers werd gevraagd voorafgaande het bezoek te reserveren en waarin de maximaal aantal bezoekers beperkt was werd de organisatie en personeelsvriendelijkheid als positieve punten benoemd. Als verbeterpunten werd de telefonische bereikbaarheid genoemd, zeker in de eerste weken na de lockdown waarin alleen telefonisch gereserveerd kon worden. Later is de reservering omzet in een online reserveringssysteem. De communicatie naar de klant is verbeterd door het aanpassingen van de website waardoor de activiteitenroosters goed leesbaar op de mobiele telefoon en tablets.

### 5.3.1 Bezetting accommodaties

Bij exploiteren ligt het accent in 2021 op het beter benutten van de accommodaties. Dat doen we vooral door het maken en uitvoeren van marketingplannen. 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 te halen. De beschikbare ruimte bij de begraafplaatsen – het groene hart van Utrecht – willen we via 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 2021 richten we ons vooral op de volgende onderwerpen om de bezetting te verbeteren:
We ondernemen acties om samen met de potentiele 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).

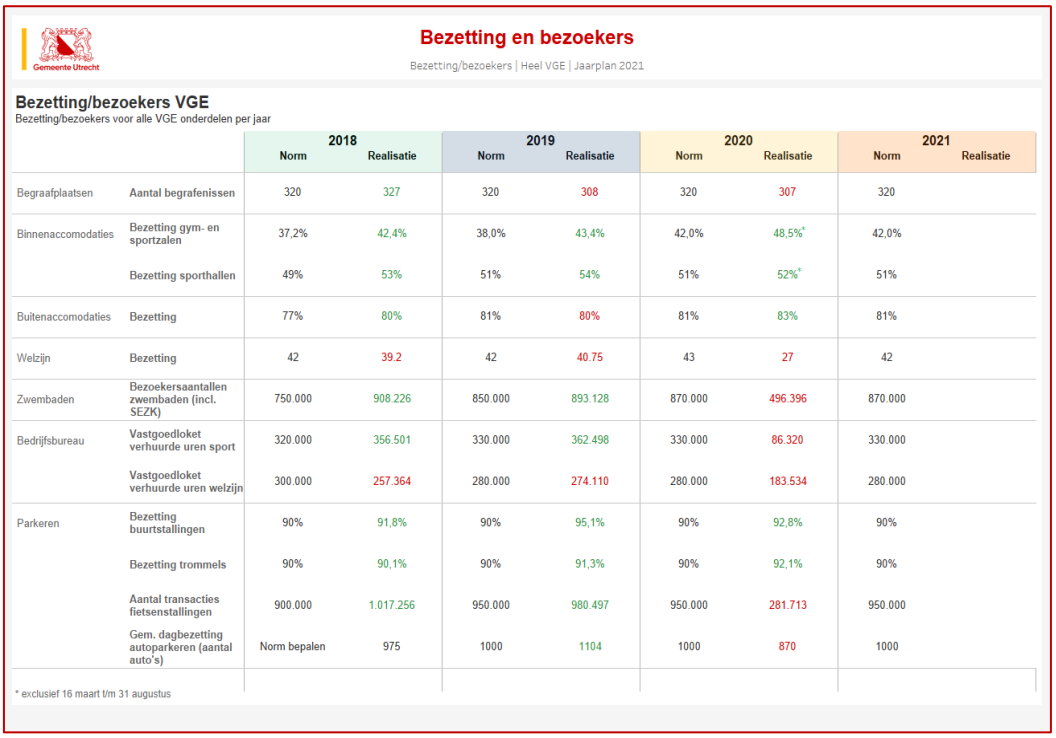
De rode draad in onze marketingcommunicatie is waarde creatie. Dit sluit aan bij onze missie, namelijk omdat we met maatschappelijk geld maatschappelijke waarde willen creëren. We maken marketingplannen voor:

- 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: Focus op sporthallen met een lagere bezetting (o.a. Hoograven en Zuilen) en de bezetting in de daluren van de gymzalen.
- Buitenaccommodaties: meer producten toevoegen aan de sportparken. We willen verenigingen uitdagen meer activiteiten te organiseren. Ook de sportparken Vechtzoom en Rijnvliet zijn proeftuinen.

In alle marketingactiviteiten zal inclusiviteit, duurzaamheid en creativiteit centraal staan. Wij willen dat klanten zich welkom voelen bij onze voorzieningen en betrokken voelen bij de buurt en de activiteiten die onder andere bedoeld zijn om ontmoetingen te realiseren.



## Bezetting en bezoekers

Bezetting/bezoekers | Heel VGE | Jaarplan 2021

### 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 | |
| Binnenaccomodaties | Bezetting gym- en sportzalen | 37,2% | 42,4% | 38,0% | 43,4% | 42,0% | 48,5%* | 42,0% | |
| | Bezetting sporthallen | 49% | 53% | 51% | 54% | 51% | 52%* | 51% | |
| Buitenaccomodaties | Bezetting | 77% | 80% | 81% | 80% | 81% | 83% | 81% | |
| Welzijn | Bezetting | 42 | 39.2 | 42 | 40.75 | 43 | 27 | 42 | |
| Zwembaden | Bezoekersaantallen zwembaden (incl. SEZK) | 750.000 | 908.226 | 850.000 | 893.128 | 870.000 | 496.396 | 870.000 | |
| Bedrijfsbureau | Vastgoedloket verhuurde uren sport | 320.000 | 356.501 | 330.000 | 362.498 | 330.000 | 86.320 | 330.000 | |
| | Vastgoedloket verhuurde uren welzijn | 300.000 | 257.364 | 280.000 | 274.110 | 280.000 | 183.534 | 280.000 | |
| Parkeren | Bezetting buurtstallingen | 90% | 91,8% | 90% | 95,1% | 90% | 92,8% | 90% | |
| | Bezetting trommels | 90% | 90,1% | 90% | 91,3% | 90% | 92,1% | 90% | |
| | Aantal transacties fietsenstallingen | 900.000 | 1.017.256 | 950.000 | 980.497 | 950.000 | 281.713 | 950.000 | |
| | Gem. dagbezetting autoparkeren (aantal auto's) | Norm bepalen | 975 | 1000 | 1104 | 1000 | 870 | 1000 | |

* exclusief 16 maart t/m 31 augustus

Figuur 29: Ontwikkeling bezetting & bezoekers (norm & realisatie)




Figuur 30: Ontwikkeling bezetting & bezoekers (grafieken)

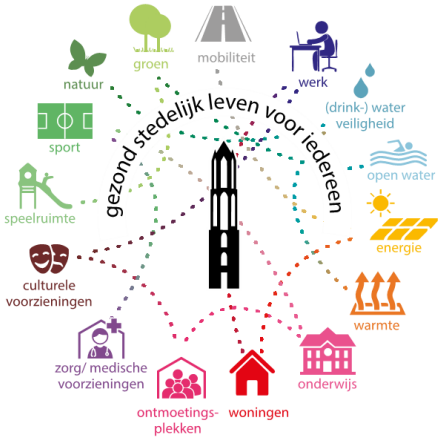
# 6 Mens & milieubewust bouwen aan gemeentelijk vastgoed

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 MPUV van vorig jaar werd kort ingegaan op wat de barcode-systematiek en de vier ontwikkelstrategieën betekenen voor de ontwikkeling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. In de inspraakversie van de RSU die eind januari is gepresteerd[8] staan ook 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 31: 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.

[8] Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (inspraakversie)

## 6.2 Opgave duurzame energie

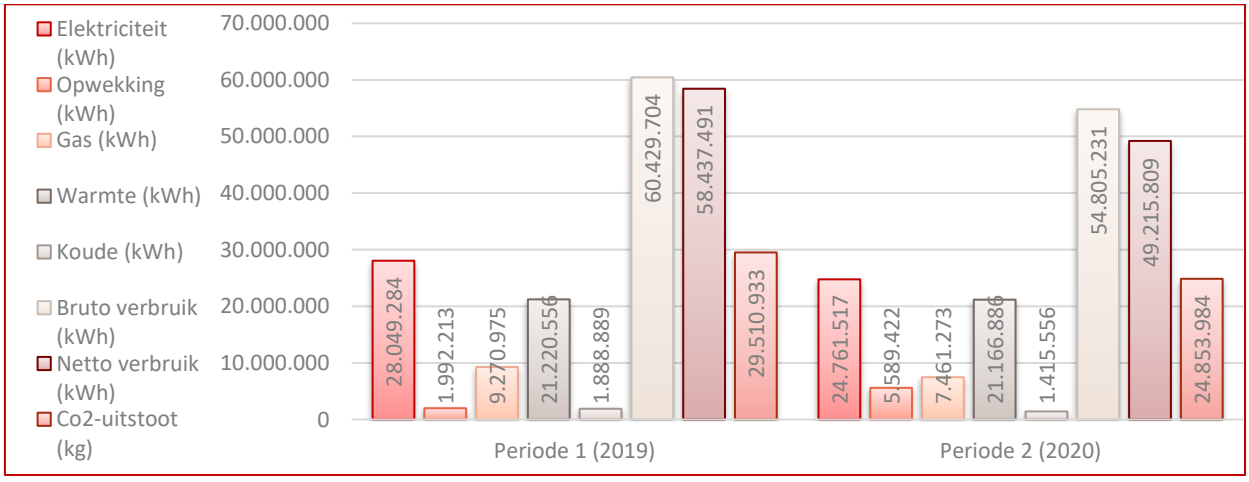
*"In Utrecht stappen we over op duurzame energie. Zo dragen we bij aan een prettige en gezonde stad."*

De opgave duurzame energie gaat over het verlagen van de CO2-uitstoot, hernieuwbare energieopwekking en het aardgasvrij maken van de stad. Binnen deze kaders werken wij gefaseerd aan een volledig verduurzaamde vastgoedportefeuille in 2040.

### 6.2.1 Co2 uitstoot, energieverbruik & energieopwekking

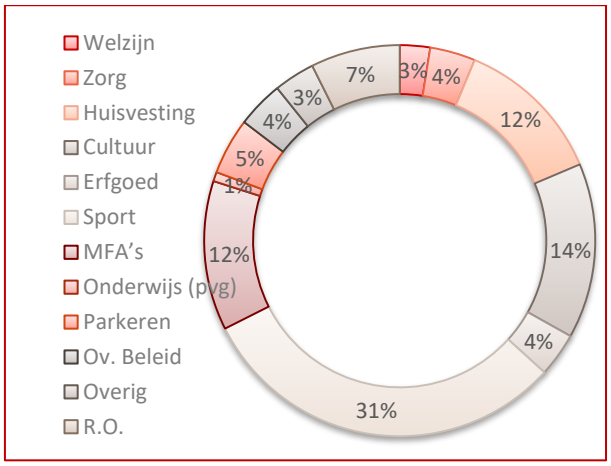
Elk jaar maken we stappen in het inzichtelijk maken van het totale werkelijke energieverbruik. Dit gaat geleidelijk door de uitrol van steeds meer slimme meters voor het verbruik van elektriciteit, warmte, gas en water. We hebben in veel gevallen toestemming nodig van huurders om deze meters uit te lezen. Inmiddels hebben we inzicht in het werkelijk verbruik bij 35% van gebouwen in de programma's vastgoed, sport en bereikbaarheid. De onderstaande grafieken zijn gedistilleerd uit deze verbruiksgegevens. We streven ernaar om voor het eind van deze coalitieperiode bij minimaal 80% van de gebouwen in deze programma's inzicht te hebben in het werkelijke verbruik.

In de onderstaande grafiek is het energieverbruik van 2020 in beeld gebracht. We hebben onderscheidt gemaakt in verschillende energiebronnen zoals elektriciteitsverbruik, energieopwekking (pv-panelen), gasverbruik, warmte (combinatie van stadverwarming en WKO's) en koude. Alle verbruiken zijn omgezet naar verbruik in kilowattuur. Aan de linkerzijde is het bruto verbruik, het netto verbruik (het totaal minus het aandeel duurzaam opgewekte energie) en de co2-uitstoot te zien.

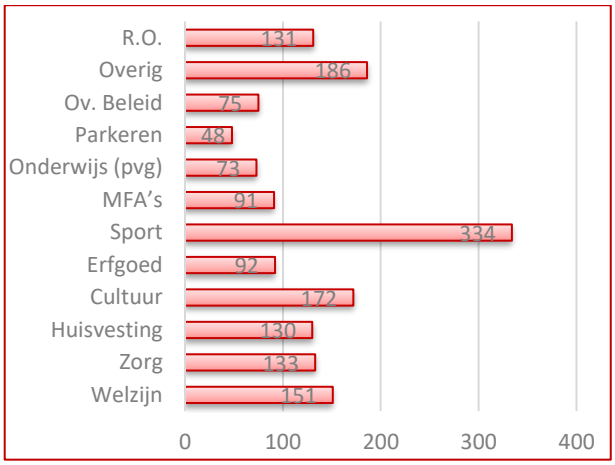



Figuur 33: Energieverbruiken vastgoed in programma's vastgoed, sport en bereikbaarheid

Wat opvalt is dat het totaal netto energieverbruik en de co-2uitstoot met 16% zijn afgenomen. Dit komt enerzijds omdat we meer inzicht hebben in de wat we werkelijk aan duurzame energie produceren, anderzijds komt een deel van de afname voort uit de coronamaatregelen. Zo is het gasverbruik met 20% afgenomen het afgelopen jaar zonder dat er op grote schaal verduurzamingsmaatregelen zijn uitgevoerd.




Figuur 34: Aandeel energieverbruik per deelportefeuille




Figuur 35: Gemiddelde energieprestatie per vierkante meter

In de bovenstaande linker grafiek is het aandeel energieverbruik per deelportefeuille inzichtelijk gemaakt. De vier deelportefeuilles met de grootste energieverbruiken zijn sport, de multifunctionele accommodaties, gemeentelijke huisvesting en cultuur. Deze deelportefeuilles hebben samen 55% van het totale brut vloeroppervlak en een aandeel van 71% in het totale energieverbruik.

De energiebehoefte per vierkante meter laat ook zien dat sport de grootste energiebehoefte heeft. Dit wordt vooral veroorzaakt door de vier zwembaden in deze portefeuille. De energiebehoefte in de portefeuille overig is groot vanwege de energielast van Tivoli Oudegracht. Aangezien dit pand wordt afgestoten is de verwachting dat hier volgend jaar een grote reductie zal plaatsvinden. De overige portefeuilles scoren relatief goed in vergelijking met de normering voor de nieuwe energielabelsystematiek.

### 6.2.2 Voortgang versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed

Het afgelopen jaar zijn er weer een aantal projecten de voorbereidingsfase ingegaan. In totaal zijn er nu 7 projecten afgerond, 32 projecten zijn in voorbereiding of in uitvoering en 8 moeten nog worden opgestart in deze NKG-periode. Daarnaast zijn er 11 projecten uitgesteld of komen te vervallen. Dit heeft vooral te maken met vervallen van drie nieuwbouwprojecten binnen de welzijnsportefeuille, het doorschuiven van projecten binnen de sportportefeuille.

| Bouwjaar-klasse | <1965 monu. | 1965 - 1974 | 1975-1987 | 1988-1991 | 1992-2011 | 2012-2014 | 2015 - 2017 | 2018-2020 | > 2020 (NIEUW) | Totaal | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Energielabel | G | G | F | E | D | A | A+ | A++ | (B)ENG | - | - |
| NKG-projecten | 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 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 3% |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Projecten in realisatiefase** | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | **3** | **5%** |
| **Projecten opgeleverd** | 2 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | **7** | **12%** |
| **Opgeleverd BVO** | 10.583 | 0 | 3.360 | 728 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.997 | **17.668** | **16%** |
| **Resterende BVO** | 19.618 | 3.325 | 13.092 | 529 | 56.277 | 2.554 | - | - | - | **95.395** | **84%** |

Figuur 36: 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 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.

We hebben de afgelopen twee jaar ervaring opgedaan bij het integreren van een verduurzamingsopgave in een regulier (natuurlijk) investeringsmoment. Als er een geactualiseerde toekomstvisie is opgesteld dan zijn er meerdere mogelijkheden om het gebouw bijvoorbeeld energieneutraal of aardgasvrij te maken. Het is een complexe puzzel om verschillende belangrijke financiële onderwerpen op elkaar af te stemmen. We zien dat projecten hierdoor vaak extra voorbereidingstijd nodig hebben, vandaar dat er relatief veel projecten nog in de definitiefase zitten in het bovenstaande overzicht.

### 6.2.3 Duurzaamheidsdashboard

Het afgelopen jaar 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.

Dit geeft ons snel en efficiënt zicht op aankomende grote uitgaven zodat we gebouw strategieën tijdig herijken zodat er toekomstbestendig keuzes gemaakt worden. Daarnaast gaan we in 2021 de huurders van gebouwen, behorende bij kernvastgoed, verzoeken om hun energiedata te delen. Dit om de CO2 uitstoot van het gehele kernvastgoed completer in beeld te krijgen. Inmiddels hebben we dit voor ons eigen gemeentelijk vastgoed, waaronder sport, welzijn, MFA's, gemeentelijke huisvesting. Hopelijk krijgen we een nog beter beeld van de algehele CO2 uitstoot, zodat we nog beter vinger aan de pols kunnen houden t.a.v. de voortgang.

Als schot voor de boeg gaan we de gebouw gebonden energiestromen meten bij de 'bijna energie neutrale gebouwen' (BENG). Deze zijn voornamelijk de afgelopen jaren opgeleverd. De gegevens gaan we in het duurzaamheidsdashboard visualiseren, analyseren en evalueren. De resultaten zetten we af tegen de uitgangspunten die in het ontwerp zijn aangehouden, zodat we hier meer over kunnen leren. We hebben het afgelopen jaar het eerste pilotproject gerealiseerd en gaan de eerste conclusies in beeld brengen. Daarnaast gaan we deze methode verder uitrollen.

Met deze stappen willen we verder invulling geven aan het continue verbeteren van de organisatie bij het behalen van de energiedoelen. 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).

### 6.2.4 Zon op gemeentedak 2021

In de zonnemonitor 2020[9] staat dat 26% 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. Dit percentage is opgebouwd uit een combinatie van sportaccommodaties, onderwijs (PO & VO) en overig kernvastgoed. Monumenten zoals werfkelders en kerktorens en strategisch aangekochte gebouwen in het kader van ruimtelijke ontwikkeling zijn hierin niet meegenomen.

Daarnaast hebben wij in november 2020 via de Raadsbrief zon-op-gemeentedak[10] acht daken ter beschikking gesteld voor het faciliteren van 'Zon op dak'. Inmiddels zijn er twee daken toegezegd aan initiatiefnemers. Zij zijn momenteel bezig met de uitwerking van haalbaarheidsstudies voor deze daken.

Bij de brandweerposten Voordorp en Schepenbuurt is in december gebleken dat de huidige ventilatiesystemen niet voldoen aan de richtlijnen die het RIVM hieraan stelt. Dit betekent dat deze gebouwen aangepast moeten worden. Gezien de cruciale functie van de brandweer, krijgen de verbouwingen om de installaties aan te passen voorrang boven Zon op dak. Om deze reden stellen wij deze daken niet meer ter beschikking voor bewonersinitiatieven. Bij de Burgemeester Verderlaan 17/19 is de benodigde exploitatietermijn niet haalbaar gebleken vanwege herontwikkeling op relatief korte termijn, deze locatie is daarom ook vervallen.
Verder is een pilot voor o.a. energieopwekking en multi gebruik daken voor de nieuwbouw cultuurgebouw Berlijnplein toegezegd.

## 6.3 Opgave veerkracht en gelijke kansen

*"Iedereen in Utrecht hoort erbij en kan meedoen."*

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

[9] Raadsbrief Stand van zaken zon op dak
[10] Raadsbrief zon-op-gemeentedak

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)

Het afgelopen jaar is er aan aandacht besteed aan de toegankelijkheid van parkeergarage Leidsche Rijn Centrum. In deze parkeergarage zijn 16 gehandicapten-parkeerplaatsen gerealiseerd. 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

Het afgelopen jaar zijn er verschillende scenario's verkend voor het versneld toegankelijk maken van bestaande ontoegankelijke gebouwen en stembureaus in gemeentelijk vastgoed. Het is helaas niet mogelijk gebleken om financiële middelen vrij te spelen om in deze opgave een versnelling te realiseren.

In de Raadsbrief Stand van zaken voorbereiding Tweede Kamerverkiezingen[11] is beschreven dat 92% van de stemlocaties dit jaar voor iedereen toegankelijk zullen zijn. In samenhang met de uitdagingen die corona met zich meebrengt deze verkiezingen is dit een bijzonder positief resultaat. Dit is vooral te danken aan het slim selecteren van stemlocaties en het toepassen tijdelijke maatregelen. We streven ernaar om dat zo snel als mogelijk via permanente voorzieningen te realiseren. We richten ons daarbij op de gemeenteraadsverkiezingen in 2022.

### 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[12].

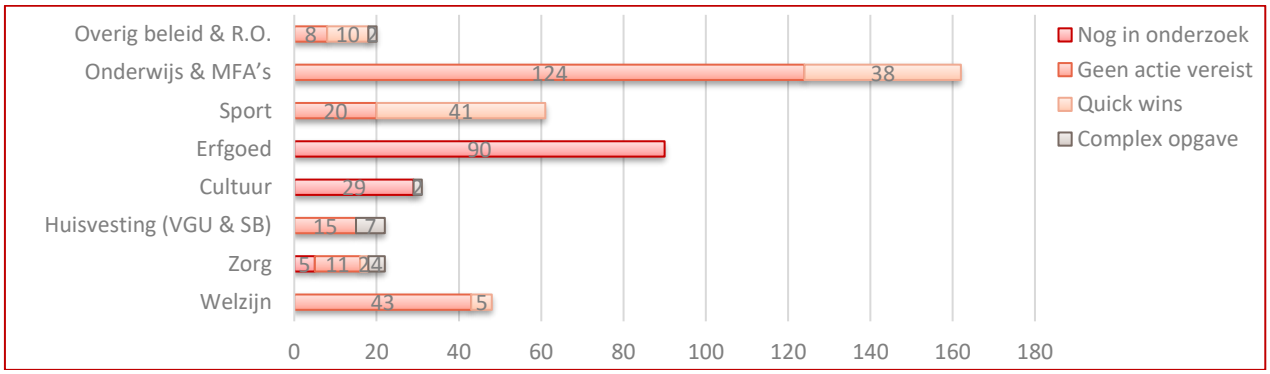
We kiezen ervoor om maatregelen te treffen vanuit een maatschappelijke verantwoordelijkheid voor onze gebruikers. Er bestaat geen verplichting om extra te investeren in ventilatiemaatregelen. Het RIVM adviseert dat het voor bedrijfsgebouwen, inclusief binnensportlocaties, vooralsnog niet nodig om af 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).

Wij doorlopen het volgende stappenplan bij het uitvoeren van deze opgave:

1. Inventarisatie: van de beschikbare technische informatie over de gebouwen

[11] Raadsbrief Stand van zaken voorbereiding Tweede Kamerverkiezingen
[12] Ventilatie en COVID-19 | LCI-richtlijnen (rivm.nl)

2. Quick Scan: bij twijfel of de ventilatie aan het Bouwbesluit voldoet, winnen wij het advies in van een onafhankelijk expert.
3. Nader onderzoek en advies maatregelen: Als de quick scan hier aanleiding toe geeft doet de externe installatiedeskundige nader onderzoek naar het gebouw en naar de mogelijkheden om toch aan de eisen te voldoen. Denk hierbij aan extra mogelijkheden tot natuurlijke ventilatie of aangepast gebruik van het gebouw.
4. Maatregelen treffen: in overleg met de huurders wordt bekeken en besloten op welke manier we aan de gestelde ventilatie-eisen kunnen voldoen. Hierbij maken we onderscheidt in:
    - Quick wins: denk hierbij aan het mogelijkheden tot natuurlijke ventilatie, het plaatsen van een rooster boven aanwezige ramen of sturen op een maximumaantal aanwezigen;
    - Complexe opgaven: denk hierbij aan een interventies en/ of uitbreidingen die gedaan moeten worden in klimaatinstallaties en ventilatiekanalen.




Figuur 37: Tussentijds overzicht inventarisatie ventilatiemaatregelen

In totaal zijn er 456 gebouwen onderzocht, bij 221 gebouwen is geen actie vereist. Bij 96 gebouwen kan worden voldaan met quick-win-maatregelen en bij 15 gebouwen moeten er complexe maatregelen getroffen worden.

## 6.4 Opgave vergroenen & verdichten in balans

***"We willen dat iedereen in Utrecht, in een gezonde en prettige omgeving terecht komt als hij of zij de deur uit stapt."***

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

In het plan Utrecht Circulair[13] hebben wij benoemd dat we, in lijn met Platform CB'23, de periode 2020 - 2023 gebruiken om te leren en ervaring willen opdoen op het gebied van circulaire techniek, meetbaarheid, registratie en businessmodellen. Deze leerervaringen werken we vervolgens uit in een systematiek voor circulair bouwen, circulair onderhouden en circulair demonteren.

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

- Eind 2019 is Gebouw T op het OPG-terrein circulair ontmanteld;
- Eind 2019 is het circulaire kleedgebouw de Nieuwe Lunet opgeleverd;
- Is de aanbesteding gestart voor het ontwikkelen en realiseren van het circulair cultuurcluster Berlijnplein[14].
- Is de voorbereiding gestart voor het circulair ontmantelen van het voormalige Utrechtse Bazaar;
- Is er een circulair onderhoudscontract gesloten voor binnensportvloeren;
- Is de voorbereiding gestart voor de ontwikkeling van een circulaire loods en schaftvoorziening bij begraafplaats Tolsteeg;
- 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[15] zijn geformuleerd. Deze doelen zijn gericht op het beschermen van (1) materiaalvoorraden, (2) het milieu en (3) bestaande waarde.

Naast deze drie kerndoelen zijn er in de Nota Inkoop en contractmanagement[16] vijf punten opgenomen die leidend bij het bepalen of een aanbesteding succesvol circulair is ingekocht. De inkoopnota stelt dat als er aan drie van de zes punten is voldaan een aanbesteding succesvol circulair is ingekocht. Wij bij vastgoedprojecten, waar inkoop een onlosmakelijk onderdeel van is, borgen dat er altijd wordt voldaan aan tenminste van deze drie punten én aan de kerndoelen voor circulair bouwen. Dit willen wij realiseren door de volgende sturingsindicatoren op termijn in projecten terug te laten komen:

- Instroom van grondstoffen: Bij ieder project worden een streefpercentage vastgesteld voor de hoeveelheid ingebrachte hergebruikte, gerecyclede en/ of biobased grondstoffen een gebouw. Afhankelijk van het type project en andere omgevingsfactoren wordt het streefpercentage bepaald op (1) minimaal 15%, (2) 30% tot 50% of (3) meer dan 50%.
- Milieu-impact: Bij ieder project wordt een streefwaarde vastgesteld op basis van de Milieu Prestatie Gebouwen indicator. Hoewel op er dit moment door het Rijk onderzocht wordt hoe deze indicator scherper en integraler uitgewerkt kan worden zien wij dit wel als de standaardsystematiek voor het bepalen van de milieu impact van een gebouw vertaald naar schaduwkosten. Hierbij hanteren wij voorlopig een ondergrens van 0,8.

[13] Utrecht Circulair 2020 - 2023
[14] Aanbesteding circulair cultuurcluster Berlijnplein
[15] Platform CB'23 - Meten van circulariteit – Leidraad 2.0
[16] Nota Inkoop en contractmanagement (2020)

- Circulaire ontwerpprincipes: bij ieder project wordt een streefwaarde vastgesteld waarmee onderbouw wordt in welke mate een gebouw lo maakbaar, flexibel of multifunctioneel inzetbaar is. Hier zijn verschillende waarderingsmethodes voor ontwikkeld zoals de Building Circularity Index (BCI) en de GPR Gebouw. We willen de komende jaren meer ervaring opdoen met de verschillende methodieken om te bepalen welke het beste aansluit bij de gemeentelijke ambities.

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. Op gebouw/ projectniveau zijn de bovenstaande indicatoren echter goed toe te passen. Vandaar dat deze indicatoren zijn overgenomen in de uitwerking van het waardenwiel. Hierbij krijgt circulariteit een stevige positie bij de integrale afweging die gemaakt wordt ten behoeve van gezond stedelijk leven en het gemeentelijke vastgoed.

### 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 genomen. De exacte hoeveelheid maatregelen zijn opgenomen in het duurzaamheidsverslag 2020.

### 6.4.4 Visie op het gebruik van gemeentelijk daken

De gemeente Utrecht wil in 2021 een integrale dakenvisie voor de gehele stad maken. De daken van het gemeentelijke vastgoed zullen ook een plek krijgen in de uitwerking van deze visie. Deze dakenvisie zal een belangrijke een kader vormen bij het afwegen welke benutting van het dak het beste aansluit bij de behoeftes van de directe omgeving en de technische staat van het gebouw. Daarnaast zal er op termijn onderzocht worden welke extra financiële middelen er nodig zijn voor het realiseren van de dakenvisie voor het onderdeel gemeentelijke daken en welk effect dat heeft op het huidige verduurzamingsbeleid (Versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed red.). Deze visie zal ook een belangrijk kader vormen bij het afwegen of de gemeente het dak zelf zal gaan benutten of dat er gebruiksmogelijkheden liggen voor initiatiefnemers uit de stad.

# 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. Eind 2019 zijn er extra projectleiders aangetrokken om de projecten uit de NKG 2020-2023 uit te voeren. De eerste helft van 2020 heeft dan ook in het teken gestaan van het opstarten van projecten. Sinds de zomer van 2020 is de volledige capaciteit van de projectleiders gevuld met projecten.

Corona heeft geen directe impact gehad op de bouwwerkzaamheden, maar wel op het tempo van afstemming en overleg. Vooral in de opstartfase van projecten, waar we in 2020 mee te maken hebben gehad, heeft de combinatie van nieuwe medewerkers, thuiswerken en de benodigde afstemming een vertragende werking gehad.

### 7.1.1 Projectbeheersing

Naast het opstarten van nieuwe projecten is er in 2020 ook gestart met het verder professionaliseren van de projectbeheersing. Belangrijke stappen waren de invoering van project kick-off, de kwartaalgesprekken en de eerste stappen naar een overzichtelijk dashboard voor projectfinanciën.

De project kick-off is in 2020 structureel ingezet bij de start van een project, 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.

Vanaf het derde kwartaal van 2020 worden er structureel kwartaalgesprekken gevoerd met alle projectleiders. Hierin komen alle beheer aspecten 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.

Daarnaast zijn we in 2020 gestart met het opzetten van een dashboard voor de projectfinanciën. Dit dashboard heeft als doel dat alle projectleiders eenvoudig en zelfstandig inzicht kunnen krijgen in de financiën van het project. In 2021 staat de verder doorontwikkeling van dit dashboard op de planning. 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.
Bij de Voorjaarsnota 2021 is structurele verwerking van prijscompensatie op basis van de bouwindex voorgesteld. Verwerking hiervan in de geautoriseerde investeringsprojecten zal plaats vinden bij de Programmabegroting 2022.
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 Kapitaal Goederen 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 2025.
Hier mee komen wij tot het volgende totaaloverzicht:

x € 1.000

| *Programma* | Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2021 | Gereedmeldingen Jaarstukken 2020 | Wijzigingen 1e berap 2021 | Totaal geautoriseerde uitgaven | Start in: 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Utrechts Vastgoed | 179.255 | -20.814 | 32.519 | 190.960 | 16.974 | 106.214 | 15.068 | 22.470 |
| Bereikbaarheid | 4.888 | -962 | -2.858 | 1.069 | 381 | - | - | 2.858 |
| Samenleven en Sport | 57.988 | -11.170 | -8.265 | 38.553 | 21.372 | 29.374 | 12.146 | 391 |
| **Totaal** | **242.131** | **-32.946** | **21.396** | **230.582** | **38.727** | **135.588** | **27.214** | **25.719** |

Figuur 38: 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 2021, gecorrigeerd voor de gereedmeldingen bij de Jaarstukken 2020 en de wijzigingen die bij de eerste bestuursrapportage 2021 en de Voorjaarsnota 2021 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 2022-2025 staan in bijlage 3.
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

| | LOPENDE VERVANGINGSINVESTERINGEN | | | | LOPENDE UITBREIDINGSINVESTERINGEN | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2021 | Gereedmeldingen Jaarstukken 2020 | Wijzigingen 1e berap 2021 | Totaal geautoriseerde uitgaven | Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2021 | Gereedmeldingen Jaarstukken 2020 | Wijzigingen 1e berap 2021 | Totaal geautoriseerde uitgaven |
| ***Uitgaven per portefeuille*** | | | | | | | | |
| Cultuur | 15.120 | - | 5.445 | 20.565 | 3.100 | - | 31.700 | 34.800 |
| Erfgoed | 51.708 | -695 | 439 | 51.452 | - | - | - | - |
| Gemeentelijke huisvesting | 12.516 | -10.600 | 360 | 2.276 | 1.400 | - | 349 | 1.749 |
| MFA's | 54.759 | - | -2.229 | 52.530 | 6.397 | -6.397 | - | - |
| Welzijn | 15.308 | - | -1.649 | 13.658 | 4.365 | -2.300 | - | 2.065 |
| Zorg | 4.543 | -822 | 700 | 4.420 | 590 | - | - | 590 |
| Overig/Overig beleid | 9.206 | - | -2.595 | 6.611 | 243 | - | - | 243 |
| Subtotaal uitgaven | 163.160 | -12.117 | 470 | 151.513 | 16.095 | -8.697 | 32.049 | 39.447 |
| ***Dekking incl. subsidies*** | | | | | | | | |
| Kapitaallasten budget | | | | 80.034 | | | | 4.269 |
| Huurverhoging | | | | 16.483 | | | | 33.039 |
| Groei van de stad | | | | - | | | | 2.065 |
| Duurzaamheid onrendabel | | | | 10.679 | | | | - |
| Duurzaamheid rendabel | | | | 15.753 | | | | - |
| Onderhoudsgelden | | | | 1.698 | | | | - |
| Vaste activa reserve | | | | 13.088 | | | | 74 |
| Bijdragen derden (extern) | | | | 12.093 | | | | - |
| VJN 2021 | | | | 1.685 | | | | - |
| Subtotaal dekking | - | - | - | 151.513 | - | - | - | 39.447 |

Figuur 39: 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 2021. De investeringen die gereed gemeld zijn bij de jaarstukken 2020 en de wijzigingsvoorstellen van de eerste bestuursrapportage 2021 zijn separaat weergegeven.

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

### 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”. Het vooronderzoek heeft geleid tot inzicht in de aanpassing en de haalbaarheid daarvan. Het plan maakt onderdeel uit van de investeringsvoorstellen met een geplande uitvoering in de zomer van 2022.

#### Tivoli Vredenburg (nazorg)

Verwachting was dat de werkzaamheden met betrekking tot het nazorgbudget al eerder konden worden afgerond. Voor de maatregel aan de installatie van Cloud Nine en het kantoor is de voorbereiding vertraagd en de uitvoering doorgeschoven, en zal daarom in 2021 de afronding plaatsvinden. Overige werkzaamheden zijn al enige tijd 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 de voorbereidingsfase is onderzoek gedaan naar balans tussen de doelmatige investering in duurzame

maatregelen, en het rendement voor de exploitatie en energielasten. Dit alles in combinatie met reguliere onderhoudswerkzaamheden en afgewogen op basis van Total Cost of Ownership (TCO).
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 worden afspraken gemaakt met de huurder: Centraal Museum. Uitvoering is voorzien voor eind 2021 en 2022.

### Vlampijpstraat 87-89 - 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 maken Universiteitsmuseum en Museum Speelklok ook deel uit van de voorbereiding. De Vastgoedorganisatie Utrecht en Culturele Zaken werken nauw met alle gebruikers samen aan de voorbereiding. Daartoe wordt een integraal ontwerpteam geselecteerd die invulling kan geven aan de specifieke vraag om collectie, duurzame en circulaire ambities en architectuur op deze bijzondere plek te verbinden.
Er is een kostendeskundige ingeschakeld om het programma van eisen om te zetten in een raming. Dit bedrag is opgenomen in de eerste bestuursrapportage paragraaf 5.2 Bijsturingsvoorstellen investeringsprojecten 2021 (tabel Uitbreidingsinvesteringen categorie A) en zal met het vaststellen van de eerste bestuursrapportage worden geautoriseerd. Start van het project is in 2021, de verwachte oplevering in 2024.

### Vlampijpstraat 50 - DePlaatsmaker

Voornemen tot grootschalig renovatieproject met het uitgangspunt het realiseren van een Energie Neutraal Gebouw (ENG). De investeringen in bestaande bouw worden terugverdiend door 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 om te bepalen welke investeringen, in combinatie met verduurzaming nodig zijn om te komen tot Energieneutraal. Hieruit is gebleken dat voor de renovatie aanvullende middelen nodig zijn. Planning is om na de zomer 2021 te starten met de voorbereiding van het project waaronder het PVE.

### 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. De huidige binnentuin wordt overkapt om op die manier een atrium te realiseren. Daarnaast wordt de huidige hoofdingang verplaatst naar het midden van het pand. Daarbij wordt ook het entreegebied aangepakt, er komt meer ruimte voor (ondersteunende) horeca en er wordt een verbinding gemaakt met het nieuwe atrium.  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. De oplevering is voorzien in 2022.

**Culturele voorziening Merwedekanaalzone**
In de nieuw te ontwikkelen stadswijk Merwede is een nieuw wijkcultuurhuis gepland voor 2024. 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 wordt de luchtbehandeling vernieuwd, waarbij rekening gehouden wordt met het toepassen van PCM's als duurzame oplossing voor de klimaatverbetering. De planning is dat het (onderhouds)project medio 2021 gereed zal zijn.

**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. De oplevering is voorzien voor 2022.

**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 februari 2021 heeft het college het Ontwikkelplan en investeringsvoorstel voor dit permanente cluster van gebouwen ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Parallel daaraan is het aanbestedingstraject van start gegaan. Medio 2021 wordt het raadsbesluit verwacht. 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**
In 2020 is gestart met een onderzoek naar het uitvoeren van groot onderhoud in combinatie met verduurzaming. Daarbij wordt onderzocht of eventuele gebruikerswensen tegelijkertijd kunnen worden meegenomen. Het project bevindt zich in de definitiefase waarin de technische en financiële haalbaarheid wordt onderzocht. Verwachting is dat in de tweede helft van 2021 het onderzoek is afgerond.

**Mgr Van de Weteringstraat**
In 2021 vindt onderzoek plaats naar plaatsing van een nieuwe BMI.

Met name op projecten in de opstartfase heeft corona een vertragende invloed gehad op de benodigde afstemming. Dit geldt onder meer voor de volgende projecten

- Bemuurde Weerd WZ 3 – Ekko
- Grave van Solmstraat 2 – De Plaatsmaker
- Spaarnestraat 11 – De Plaatsmaker
- Waterstraat 027 – 029 – Volksbuurtmuseum

In 2021 starten we bij deze panden met een onderzoek naar het uitvoeren van groot onderhoud in combinatie met verduurzaming voor de komende vijf jaar.

### 7.2.3 Erfgoed

**Forten**
Sinds het einde van de vorige eeuw is de gemeente Utrecht de eigenaar van acht rijks monumentale forten behorende tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). De NHW is een 'Nationaal Landschap' en het grootste rijksmonument. De NHW is door Nederland voorgedragen voor UNESCO Werelderfgoed als uitbreiding op de Stelling van Amsterdam, samen vormen ze straks een Werelderfgoed de 'Hollandse Waterlinies'. De aanwijzing als werelderfgoed is belangrijk voor het bewaren en ontwikkelen van de forten en voor het toerisme. In 2021 verwacht de NHW als uitbreiding van de Stelling van Amsterdam opgenomen te worden als Unesco Werelderfgoed.

**Forten Lunetten**
Van de acht forten in eigendom 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. Nabij en op alle bekledingsmuren groeien bomen die met de wortels tegen de muren het metselwerk kapot drukken. In het kader van de restauratie is het noodzakelijk dat er bomen worden geveld. Daarnaast zijn nog enkele kazematten niet gerestaureerd.

In 2019 is gestart met de voorbereiding en het maken van een plan van aanpak voor de restauratie van de bekledingsmuren en van de kazematten waarbij uitgegaan wordt van een fasering van de werkzaamheden. Naar verwachting wordt in de tweede helft van 2021 gestart met de gefaseerde uitvoering van de restauratiewerkzaamheden.

**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. Het ontwerp en bestek is gereed en de aanbesteding is opgestart. 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 in het project meegenomen. Hiervoor is aanvullend krediet benodigd, dat gedekt wordt door een bijdrage vanuit Programma Ruimte. Vanwege de vertraging is de oplevering beoogd in 2022 in plaats van in 2021.

**Fort aan de Klop 1e Polderweg**
In 2021 is de nieuwbouw op Fort aan de Klop gepland. Aanvullend vindt onderzoek plaats naar de plaatsing van zonnepanelen op één van de gebouwen.

### 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. De verwachting is dat Stichting Utrechts EigenDom de komende jaren genoeg fondsen zal werven om de kosten van de bezoekerslift te dekken.

### Landhuis Oud Amelisweerd

In 2020 is gestart met het opstellen van een pandvisie om te komen tot een toekomstbestendige invulling van het huis en is de tijdelijke invulling door Pop Up museum Huis Doorn beëindigd.
De pandvisie schetst het perspectief op langere termijn op basis van een analyse van o.a. het bouwhistorisch onderzoek, de relevante beleidskaders en de technisch- en ruimtelijke aspecten.
In het eerste kwartaal van 2021 is een intentieovereenkomst gesloten met Stadsherstel Utrecht voor het volledig onderhouden, beheren en exploiteren van het Landhuis voor de komende 10 jaar. Daarbij zal het Landhuis minimaal 150 dagen per kalenderjaar openblijven voor het publiek, want het bleek de afgelopen jaren een lastige opgave om een succesvolle exploitatie in het Landhuis te organiseren. Dit had vooral te maken met de hoog monumentale waarde en het specifieke beheer van het pand, zoals het beheer van het historisch behang. Stadsherstel Utrecht zal de inhoudelijke programmering in het landhuis vormgeven samen met vooraanstaande (culturele) partijen uit de stad. Het landhuis gaat functioneren als een open platform voor wisselende tentoonstellingen en initiatieven op het gebied van beeldende kunst, wetenschap en geschiedenis. Naar verwachting wordt de erfpachtovereenkomst in het tweede kwartaal van 2021 geformaliseerd.

### Koningslaan 1, 3 en 5 te Bunnik

Het koetshuis op Nieuw Amelisweerd bestaat uit 2 woningen en een bedrijfsruimte. In 2018/2019 is de achtergelegen woning opgeknapt. In 2019 zijn de middenwoning en de bedrijfsruimte leeggekomen. In 2021 starten we met een onderzoek om te komen tot een nieuwe toekomstbestendige invulling van het koetshuis.

### Julianaparklaan 1000

In 2021 wordt onderzoek gedaan naar het vervangen van de LBK/ventilatie.

### Stadhuisbrug (onder 3)

De laatste werkzaamheden, de renovatie van de dakbedekking en de hemelwaterafvoer zijn in 2020 afgerond. Het project is opgeleverd in 2020.

**Oudegracht aan de Werf 112A/B/C/D/E/L**
Renovatie dakbedekking van de werfkelder heeft plaatsgevonden in 2019, dit is gebeurd in combinatie met het openleggen van de straat in verband met de renovatie van het voormalige Postkantoor.
De afrondende werkzaamheden van het project renovatie dakbedekking van de werfkelder hebben plaatsgevonden in 2020.

### 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**
Dit project volgt de planning van de nieuwbouw kantoortoren Central Park. Volgens de huidige planning van Central Park worden in de tweede helft van 2021 de hellingbanen van de parkeergarage SKU gedemonteerd en wordt de nieuwe parkeergarage bouwkundig aangesloten.
**Dorpsplein 001**
Het wijkservicecentrum Vleuten-De Meern wordt verduurzaamd, verkleind en heringericht. Het project bevindt zich in de haalbarheidsfase en de start van de uitvoering is naar verwachting derde kwartaal 2021. Een gedeelte van het pand is al gesloopt en overgedragen aan een andere eigenaar ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuw gezondheidscentrum.

**Koploperstraat 50 - Stadswerf**
We zijn in goed gesprek met NS over het verlengen van de erfpachtsovereenkomst 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 (juni 2021) worden gecontinueerd.

**Mostperenlaan 2 - De Stits**
Daarnaast wordt het afvalverwerkingsstation De Stits verder verduurzaamd. Er worden momenteel vier scenario's uitgewerkt zodat een afgewogen beslissing kan worden genomen over de wijze waarop dit gebouw zal worden verduurzaamd.

**Maansteenweg 1**
Op begraafplaats Tolsteeg wordt een nieuw te bouwen opslagloods en schaftlocatie gerealiseerd. Het ontwerp is vastgesteld en afgelopen december is akkoord verkregen op de stichtingskosten raming die dit ontwerp met zich meebrengt. Momenteel worden de benodigde vergunningprocedures opgestart. Start van de uitvoering naar verwachting vierde kwartaal 2021.

### 7.2.5 MFA's

In de periode 2019 tot en met 2024 verwachten wij te investeren in de volgende panden in de portefeuille MFA's. Kenmerk van al deze investeringen is dat renovatie, verduurzaming en beheer & organisatie samen oplopen/opgepakt worden. Voor MFA 't Zand en MFA Weide Wereld worden een aantal

toekomstige eigenaarsinvesteringen gekoppeld aan de onderwijsinvestering om tijdens de komende renovatie zaken in één keer op te pakken en een extra verduurzamingsslag mogelijk te maken.

### MFA Sportcampus

Na een intensief ontwerp- en engineeringsproces, heeft in het laatste kwartaal van afgelopen jaar de aanbesteding plaatsgevonden van de bouwwerkzaamheden. Naast de aanpassingen die nodig zijn voor de uitbreiding van het Leidsche Rijn College, wordt dit gebouw verduurzaamd naar een energieneutraal gebouw (ENG). Het gebouw wordt in warmte en koude zelfvoorzienend.

Volgens de afspraken die eind 2019 gemaakt zijn met de gebruiker (het schoolbestuur), de huurder Vastgoed Exploitatie Binnensport en de versnellingsopgave energieneutraal kernvastgoed, is het ontwerp vertaald in een uitvoering gereed plan waarvan de uitvoering inmiddels (begin 2021) is gestart. De verwachting is dat eind 2021 het project opgeleverd wordt. De afhandeling van het project zal nog doorlopen in 2022.
Belangrijk risico wat nog aanwezig is, is de aanwezigheid van archeologische vondsten in de grond, aangezien er een tweetal grote warmtebuffers worden aangebracht in het aangrenzende terrein. Overigens zal dit het bedrijfsproces van de school niet beïnvloeden, omdat de primaire warmtevoorziening op dit moment al aanwezig is en zolang dit nodig is behouden kan blijven.

### MFA Cultuurcampus

Om het binnenklimaat in het Amadeus College te verbeteren worden de ventilatiesystemen van het gebouw vernieuwd. De dekking van dit project komt deels uit programma Onderwijs (Frisse scholen), deels vanuit de eigenaar (NKG) en deels vanuit het Amadeus College (split-incentives). Met het vernieuwen van de ventilatiesystemen wordt dat onderdeel van de gebouw gebonden installaties ook verduurzaamd. Afgelopen zomer is er gestart met de bouwwerkzaamheden welke in de zomer van 2021 worden afgerond. Dit lange traject komt omdat het project grotendeels uitgevoerd wordt in schoolvakanties.

Ook is het traject beheer en organisatie gestart, waarbij we samen met de huurders en gebruikers kijken naar de samenwerking en verantwoordelijkheden. Doel is om een gezamenlijk beheerplan op te leveren, zodat dit ook door iedereen gedragen wordt. Uit deze gesprekken volgen gebreken, knelpunten en gebruikersongemak. De eigenaars gerelateerde onderwerpen worden komend jaar uitgewerkt. Fase 2 van de bouwwerkzaamheden staan, afhankelijk van de impact op het gebruik, voor het einde van 2021 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. Begin 2021 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.  De ontwerpen worden in de volgende ontwerpfase verder uitgewerkt en zoveel mogelijk geoptimaliseerd. Daarnaast heeft Historische Vereniging Oud-Utrecht de gemeentelijke monumentale status aangevraagd voor zowel buiten als binnenzijde van de

Musketon. De aanvraag voor de binnenzijde, specifiek de theaterzaal, brengt eventueel knelpunten met zich mee die de planning en het project onder druk zetten. Planning is hierdoor verschoven en we gaan er nu vanuit dat medio 2021 een gedragen schetsontwerp kan worden vastgesteld. Rekening houdend met een jaar ontwerpen en aanbesteden betekent dit dat de bouwwerkzaamheden eind 2022 gestart kunnen worden en in de loop van 2024 wordt 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 wordt in overleg met de gebruikers en huurders het project verder gedefinieerd. Planning is dat de bouwwerkzaamheden in 2023 worden afgerond.

### MFA Nieuw Welgelegen

Het St-Gregorius College wordt gehuisvest in Nieuw Welgelegen. De inpassingkosten hiervoor worden bekostigd vanuit het programma onderwijs. 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. In 2021 wordt bekeken welke mogelijkheden er zijn en hoe het natuurlijke moment van renovatie gekoppeld kan worden aan deze visie. De renovatie is ook gekoppeld aan een nieuw beheer en organisatieplan voor het gebouw en wordt opgesteld in samenwerking met de huurders en gebruikers van het gebouw. Realisatie is gepland voor 2023 maar daarbij wel afhankelijk van de andere partners binnen de visie “de tuinen van Moreelse”.

### MFA KC Voorn, KDV

MFA Voorn is onderdeel van het project ‘4 MFA’s’, waarbij vanuit programma Onderwijs de scholen worden gerenoveerd. Ook wordt er een domeinscheiding tussen de scholen en domein gemeente gerealiseerd. Het kinderdagverblijf, wat in domein gemeente zit als huurder, krijgt ook nieuwe klimaatinstallaties. Het project zal, als onderdeel van het totale renovatieproject, in 2021 worden opgeleverd.

### 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. Dit wordt vanuit de huur gefinancierd. In overleg met de huurder wordt het project verder gedefinieerd en de haalbaarheid onderzocht. De werkzaamheden staan gepland in 2022.

### 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. Realisatie is gepland voor 2023 maar is afhankelijk van de te maken afspraken.

De bibliotheek Overvecht heeft afgelopen jaar haar interieur en uitstraling vernieuwd. In overleg met de bibliotheek zijn verschillende werkzaamheden reeds uitgevoerd, zodat er later geen interne veranderingen nodig zijn en het vernieuwde interieur gehandhaafd blijft. Ook zijn de werkzaamheden aan de gevel reeds uitgevoerd, om aan te sluiten bij de vernieuwde uitstraling van de bibliotheek Overvecht. Deze bouwwerkzaamheden staan voor het voorjaar van 2021 gepland.

### 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 ligt mede door corona op dit moment stil. Realisatie is nu gepland voor 2024, 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 2024 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 2024, maar is afhankelijk van de te maken afspraken.

### 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 opgestart en we verwachten start uitvoering van werkzaamheden rond de zomer van 2021.

**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 in het tweede kwartaal van 2021 wordt de buurt geconsulteerd.

**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 die in het voorjaar van 2021 wordt besproken met de buurt. Voor Samuel van Houtenstraat is het haalbaarheidsonderzoek bijna afgerond.

**Rotsoord (Briljantlaan)**
Met het afronden van de haalbaarheidsstudie in het voorjaar van 2020 is er zicht op structurele en duurzame verbetering van de huisvesting van de kinderboerderij en herinrichting van het terrein. Het verbeteren van de kleinschalige buurtvoorzieningen van de kinderboerderij sluiten het beste aan bij het behoud van de groene structuur op Groen Rotsoord en bij de vergroeningsopgave van Rotsoord als geheel. Door het zoveel mogelijk beperken van bebouwing in het plangebied, blijft er meer ruimte over voor het behouden en versterken van groen. De verbeteringen worden uitgevoerd in zelfbeheer.

**Peltlaan 172**
Op basis van inventariserende gesprekken met de beleidsvelden en huurders Stichting JOU en Jongerencultuurhuis Kanaleneiland is een pandvisie opgesteld. Deze heeft in februari 2021 geleid tot het opstarten van een project om het schetsontwerp en de kostprijsdekkende huur verder uit te werken.

Uitgangspunt is bouwtechnische en visuele opwaardering en verduurzaming met zoveel mogelijk hergebruik van het bestaande gebouw, met name de hoofddraagconstructie.

**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 nu in de opstartfase.

**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.

**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**
Vanuit de ambitie om de bestaande nachtopvang om te vormen naar een opvang die 24-uur toegankelijk is voor bezoekers, wordt geïnvesteerd in de functionaliteit en verduurzaming van de NOiZ (nachtopvang in zelfbeheer). De aannemer heeft het werk in uitvoering en we verwachten oplevering van het pand medio 2021.

**Het Nieuwe Zandpad**
Met het Nieuwe Zandpad wil het college een veilige, schone en transparante werkomgeving maken voor sekswerkers met een minimum aan overlast voor de omgeving. Om dienst- en hulpverlening mogelijk te maken wordt een huiskamer voor sekswerkers en een VTH-post gerealiseerd. Volgens de huidige planning worden deze gebouwen in het eerste kwartaal van 2022 gerealiseerd. Er is bewust voor gekozen om deze gebouwen te realiseren voorafgaand aan de ontwikkeling van de werkruimten.

**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.

**Special: 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

### 7.2.8 Overig Beleid

**Belcampostraat 10 - VRU**
In 2020 hebben we de haalbaarheidsstudie opgestart. De studie doet onderzoek naar de noodzakelijke investeringen om tot een energie neutraal gebouw te komen. De resultaten van de studie worden eind van het eerste kwartaal 2021 verwacht. De WKO is onderdeel van de haalbaarheidsstudie. Afhankelijk van de uitkomsten start de uitvoering in het tweede kwartaal.

**Meerndijk 17 - VRU**
Er zijn voor 2021-2022 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 2021- 2022 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**
In 2020 hebben we zonnepanelen geplaatst zodat het pand energielabel C heeft. Hierdoor behoudt het pand ook na 2023 de kantoorfunctie.
Na vaststelling van de pandvisie (gereed eind 2021) gaan we dit pand verder verduurzamen.
In 2021 voeren we wel al werkzaamheden in het kader van de ventilatie uit.

**Marco Pololaan 10**
Voor dit pand gaat een pandvisie ontwikkeld worden. De verduurzaming schuift naar achteren. Start staat nu gepland op 2023.

**Choorstraat 3/Oudegracht 167/ Stadhuisbrug 5**
Voor dit complex in de binnenstad is een pandvisie opgesteld waarin het toekomstperspectief voor het pand wordt omschreven. Het advies is om het complex aan te houden en als gemeente te ontwikkelen met een combinatie van commerciële en maatschappelijke functies. In 2021 zal er worden gewerkt aan een investeringsvoorstel om te komen tot een toekomstbestendig complex.

## 7.3 Programma Bereikbaarheid

### 7.3.1 Overzicht investeringen

x € 1.000

| | LOPENDE VERVANGINGSINVESTERINGEN | | | | LOPENDE UITBREIDINGSINVESTERINGEN | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2021 | Gereedmeldingen Jaarstukken 2020 | Wijzigingen 1e berap 2021 | Totaal geautoriseerde uitgaven | Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2021 | Gereedmeldingen Jaarstukken 2020 | Wijzigingen 1e berap 2021 | Totaal geautoriseerde uitgaven |
| ***Uitgaven per categorie*** | | | | | | | | |
| Fiets | - | - | - | - | 3.820 | -962 | -2.858 | - |
| Auto | 1.069 | - | - | 1.069 | - | - | - | - |
| Subtotaal uitgaven | 1.069 | – | – | 1.069 | 3.820 | -962 | -2.858 | – |
| ***Dekking incl. subsidies*** | | | | | | | | |
| Kapitaallasten budget | | | | 356 | | | | - |
| Voorjaarsnota 2020 | | | | - | | | | - |
| Exploitatie (huur) | | | | - | | | | - |
| Groei van de stad | | | | - | | | | - |
| Duurzaamheid onrendabel | | | | - | | | | - |
| Duurzaamheid rendabel | | | | - | | | | - |
| Onderhoudsgelden | | | | - | | | | - |
| Vaste activa reserve | | | | - | | | | - |
| Bijdragen derden (extern) | | | | 712 | | | | - |
| Subtotaal dekking | – | – | | 1.069 | – | – | | – |
| **Saldo** | – | – | | – | – | – | | – |

Figuur 40: 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 2021. De investeringen die gereed gemeld zijn bij de jaarstukken 2020 en de wijzigingsvoorstellen van de eerste bestuursrapportage 2021 zijn separaat weergegeven.

**Labradordreef 17-19 - Tijdelijk fietsdepot**

In verband met de herontwikkeling Merwedekanaalzone wordt het fietsdepot Kanaalweg 50 verplaatst. Een definitieve toekomstige locatie die aansluit op de groeiambitie van het fietsprogramma en de handhavingsactiviteiten was niet beschikbaar. De locatie Belcampostraat 12 is enige tijd onderzocht echter vanwege de functie in relatie tot het gebied, bereikbaarheid en hoge investering in verband met nieuwbouw is deze locatie alsnog afgevallen. Voor de periode 2021-2026 is er een tijdelijke locatie gehuurd op industrieterrein Overvecht-Noord. Medio 2021 wordt het tijdelijke fietsdepot na inrichting in gebruik genomen.

**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 geschikt 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 de periode 2021-2022 wordt een voorstel voor deze locatie met als functie fietsdepot verder uitgewerkt.

**Stationspleinstallingen**

In het stationsgebied wordt het aantal fietsstallingsplaatsen op vier locaties uitgebreid. Specifiek op twee locaties aan de Jaarbeurszijde en twee locatie ter plaatse van Hoog Catharijne. In 2021 worden de programma's van eisen uitgewerkt. Eind 2021 wordt de tender voor 1 van de locaties gepubliceerd

**House Modernes - openbare fietsenstalling (raadsbesluit)**

Medio 2021 wordt de door de gemeente gehuurde ruimte in het gebouw House Modernes door de ontwikkelaar aan de gemeente opgeleverd. Na oplevering wordt de ruimte ingericht. Eind 2021 zal het

project afgerond zijn. Daarmee worden ca. 900 fietsparkeerplaatsen toegevoegd aan het areaal van openbare fietsenstallingen.

### Nieuwe Keizersgracht 34 - buurtstalling

Het programma fiets heeft als opgave haar programma jaarlijks uit te breiden met twee buurtstallingen. In 2021 wordt 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. Klepierre 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.

### Laadinfrastructuur en brandveiligheid

We gaan zijn bezig een het plan van aanpak te maken voor elektrisch laden in parkeergarages. De eerste stap is het in kaart brengen van de mogelijkheden van de huidige installaties en elektra-aansluitingen en wat er nodig is om meer laadpalen toe te voegen. Dit wordt gezien als de nul-status. We gaan in kaart laten brengen wat de kosten zijn om verschillende percentages van de totale parkeerplekken beschikbaar te maken voor elektrisch laden. Hiervoor zal een onafhankelijk bureau worden ingeschakeld. Verder wordt het onafhankelijk bureau gevraagd te adviseren op brandveiligheidseisen die gepaard gaan met het realiseren van de laadinfrastructuur.

### Lange Lauwerstraat - belanghebbende (auto) parkeergarage

In 2021-2023 wordt de belanghebbende garage Lange Lauwerstraat (Boekhoeven) verduurzaamd. In deze periode zijn er verschillende vervangingsmomenten ten aanzien van de verlichting en ventilatiesystemen. Deze elementen worden aangegrepen om de energielast te verlagen.

### Tuinstraat - belanghebbende (auto) parkeergarage

Het project dat zich wendt tot het vervangen van de sprinklerinstallatie is al in uitvoering. In 2021 wordt er gezocht naar een tijdelijke alternatieve parkeergelegenheid waarop vervolgens de werkzaamheden worden uitgevoerd.

### Grifthoek - openbare (auto) parkeergarage en buurtstalling

De parkeergarage Grifthoek wordt in 2021-2022 verduurzaamt. 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.

### Westraven en Grifthoek - openbare (auto) parkeergarage

Tijdens een jaarlijkse inspectie is er betonschade geconstateerd in de parkeergarages P+R Westraven en Grifthoek. De betonschade leidt niet tot een direct veiligheidsprobleem. Wel dient dit opgepakt te worden om de bouwkundige status van de gebouwen te blijven borgen.

**Vaartsche Rijn - openbare (auto) parkeergarage**

De verlichting in de parkeergarage valt sinds de oplevering uit. In het ontwerp is een niet in de situatie passend verlichtingsplan opgenomen. Het verlichtingsplan is niet bestand tegen trillingen. De trillingen treden op via het bovengelegen spoordek. Een deel van de verlichting in deze parkeergarage wordt vervangen voor een verlichtingsplan dat trillingen kan opvangen.

**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 2021 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 2021 worden de onderzoeksresultaten bekend gemaakt inclusief een marktconsultatie voorzien van een kostenramin. Gezien de hinder van werkzaamheden voor omwonende wordt er naar verwachting veel tijd besteed aan de voorbereidingsperiode. Uitvoering zal niet eerder dan eind 2022 plaatsvinden.

## 7.4 Programma Samenleven en Sport

### 7.4.1 Overzicht investeringen

x € 1.000

| | LOPENDE VERVANGINGSINVESTERINGEN | | | | LOPENDE UITBREIDINGSINVESTERINGEN | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2021 | Gereedmeldingen Jaarstukken 2020 | Wijzigingen 1e berap 2021 | Totaal geautoriseerde uitgaven | Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2021 | Gereedmeldingen Jaarstukken 2020 | Wijzigingen 1e berap 2021 | Totaal geautoriseerde uitgaven |
| ***Uitgaven per categorie*** | | | | | | | | |
| Binnensportaccommodaties *(gebouwen en installaties)* | 7.401 | -145 | -1.293 | 5.963 | 4.971 | - | -1.010 | 3.961 |
| Buitensportaccommodaties *(gebouwen en installaties)* | 9.110 | -2.658 | -1.900 | 4.552 | 4.018 | - | 105 | 4.123 |
| Buitensportaccommodaties *(velden/sportconstructies)* | 19.738 | -6.590 | -2.851 | 10.297 | 8.941 | -926 | -506 | 7.509 |
| Volkstuinen *(gebouwen)* | 155 | -155 | - | - | - | - | - | - |
| Zwembaden *(gebouwen en installaties)* | 3.654 | -696 | -810 | 2.148 | - | - | - | - |
| Subtotaal uitgaven | 40.058 | -10.244 | -6.854 | 22.960 | 17.931 | -926 | -1.411 | 15.594 |
| ***Dekking incl. subsidies*** | | | | | | | | |
| Kapitaallasten budget | | | | 15.370 | | | | 2.752 |
| Exploitatie (huur) | | | | 592 | | | | 105 |
| Groei van de stad | | | | - | | | | 10.678 |
| Duurzaamheid onrendabel | | | | 1.081 | | | | - |
| Duurzaamheid rendabel | | | | 604 | | | | - |
| Onderhoudsgelden | | | | - | | | | - |
| Vaste activa reserve | | | | 648 | | | | - |
| Bijdragen derden (extern) | | | | 4.664 | | | | 2.059 |
| Stedenbouwkundige eisen | | | | - | | | | - |
| Subtotaal dekking | - | - | - | 22.960 | - | - | - | 15.594 |
| SALDO | - | - | - | - | - | - | - | - |

Figuur 41: 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 2021. De investeringen die gereed gemeld zijn bij de jaarstukken 2020 en de wijzigingsvoorstellen van de eerste bestuursrapportage 2021 zijn separaat weergegeven.

### 7.4.2 Buitensportaccommodaties

In 2020 is er voor de buitensport op sportpark de Vrijheit in kader van de groei voor de stad een natuurgrasveld omgezet naar een kunstgrasveld om de trainingscapaciteit te verhogen. In het kader van reguliere renovaties zijn er zeven kunstgras voetbalvelden gerenoveerd. Bij drie daarvan zijn SBR-rubbergranulaat velden volgens planning vervangen door een TPE ingestrooid kunstgrasveld. Er zijn in de gemeente Utrecht nog slechts twee SBR-sportvelden op de sportparken Elinkwijk en Hoograven. Deze worden vervangen bij de herontwikkeling van deze sportgebieden waarbij Elinkwijk in 2021 op de

planning staat. Aanvullend zijn er twee kunstgrasvelden in combinatie met leveranciersgarantie vervangen en twee hockeyvelden op verzoek van de vereniging omgezet naar een waterveldconstructie. Bij deze renovaties werden 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 is in 2020 het locatieonderzoek naar de sporthal op Sportpark Voordorp uitgevoerd. Voor de sporthal, opgenomen in de VO-school op het Berlijnplein is het definitief ontwerp afgerond. Verder wordt gewerkt aan massastudies voor de sporthallen in Merwedekanaalzone en Cartesiusdriehoek en wordt gewerkt aan het ontwerp van de sporthal in Kanaleneiland Zuid. Er is gestart met voorbereiding renovatie gymzaal Wevelaan in combinatie met renovatie schoolgebouw. En voor de nieuwe gymzaal Dave Brubeck is het ontwerp afgerond en heeft participatie met omwonende plaatsgevonden.

### 7.4.4 Volkstuin gebouwen

Geen bijzonderheden te melden.

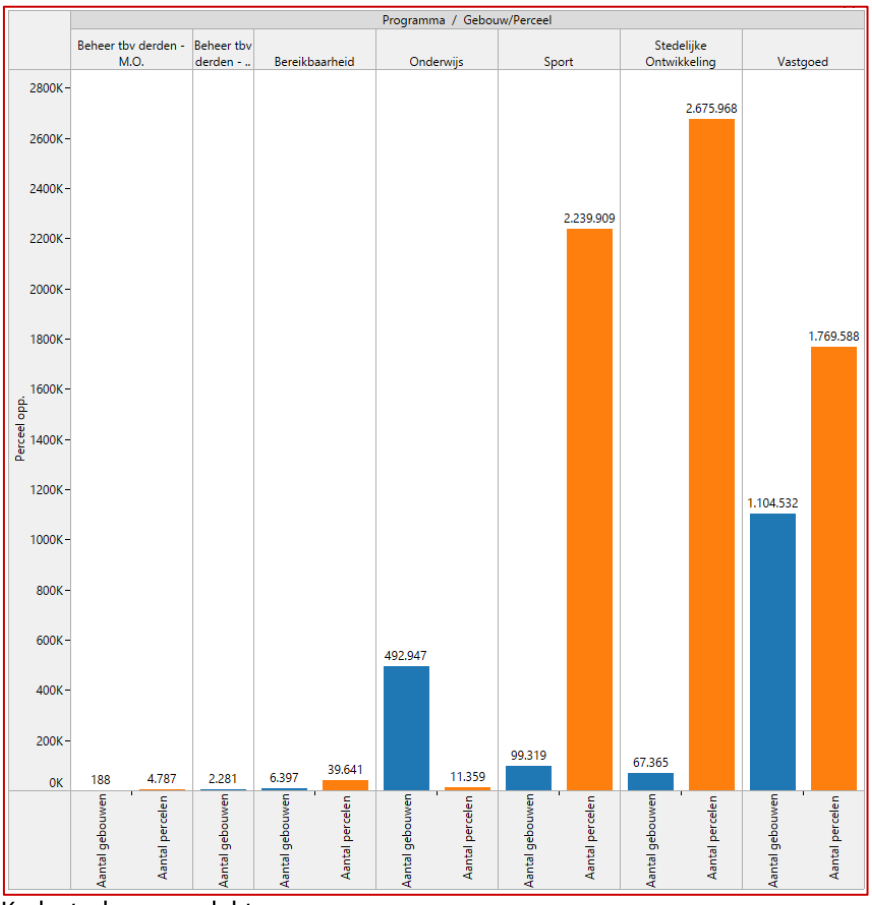
### 7.4.5 Zwembaden

Geen bijzonderheden te melden, plan voorbereidingen groot onderhoud.

# Bijlage 1. Kadastrale oppervlakte, gebouwen en percelen per programma

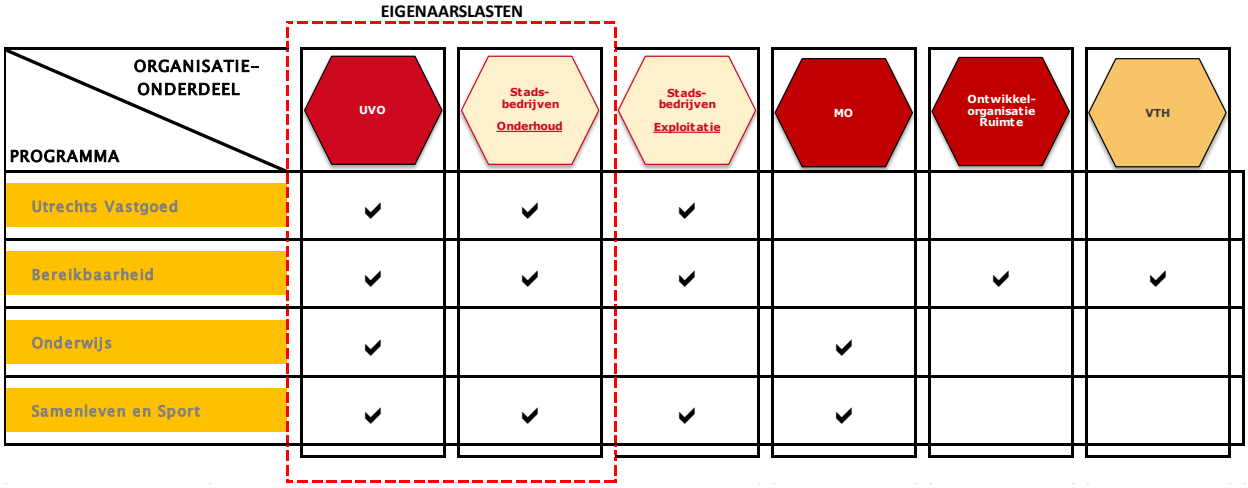
Gebouwen en percelen per programma

| | | Aantal gebouwen | | | | | | | Aantal percelen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Eigendom | Vastgoed | Stedelijke Ontwikkeling | Sport | Onderwijs | Bereikbaarheid | Beheer tbv derden - Volksgezondheid | Beheer tbv derden - M.O. | Vastgoed | Stedelijke Ontwikkeling | Sport | Onderwijs | Bereikbaarheid | Beheer tbv derden - M.O. |
| Aantal Gebouwen en Percelen | J | 350 | 43 | 108 | 65 | 117 | 1 | 6 | 424 | 161 | 56 | 5 | | 4 |
| | N | 22 | | 4 | 116 | 21 | 1 | 26 | 1 | | | | 1 | |
| Aantal Huurobjecten | J | 626 | 98 | 145 | 100 | 123 | 1 | 6 | 498 | 190 | 93 | 5 | | 5 |
| | N | 28 | | 4 | 129 | 22 | 1 | 39 | 1 | | | | 1 | |
| Bruto Vloeroppervlak | J | 454.583 | 59.712 | 91.671 | 125.955 | 73.957 | 457 | 446 | | | | | | |
| | N | 13.890 | | 1.843 | 232.552 | 4.996 | 1.520 | 9.236 | | | | | | |
| Perceel opp. | J | 1.100.179 | 67.365 | 99.319 | 148.197 | 6.239 | 761 | 188 | 1.768.818 | 2.675.968 | 2.239.909 | 11.359 | | 4.787 |
| | N | 4.353 | | | 344.750 | 158 | 1.520 | | 770 | | | | 39.641 | |
| Verhuurbaar Vloeroppervlak | J | 378.470 | 57.053 | 88.834 | 124.066 | 71.867 | 388 | 433 | | | | | | |
| | N | 13.225 | | 1.843 | 231.103 | 4.846 | 1.520 | 9.106 | | | | | | |




Kadastrale oppervlakte per programma

# Bijlage 2. Aansluiting tussen eigenaarslasten en jaarstukken 2020




## Programma Utrechts Vastgoed

| EIGENAARSLASTEN<br>Subdoelstelling(en) | | | Actuele begroting 2019 | Realisatie 2019 | Nominale begroting 2020 | Actuele begroting 2020 | Realisatie 2020 | Verschil actueel/ realisatie | Actuele begroting 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12-1-1-1 | Duurzame en toegankelijke accommodaties | Baten | 29.927 | 25.658 | 27.147 | 26.671 | 22.271 | -4.400 | 26.833 |
| & | | Lasten | 15.986 | 16.003 | 16.009 | 16.043 | 13.131 | 2.912 | 22.814 |
| 12-2-1-1 | Multifunctionele accommodaties | Toevoeging reserves | 7.608 | 7.608 | 485 | 3.326 | 3.326 | - | 1.371 |
| | | Onttrekking reserves | 4.962 | 6.816 | 2.396 | 3.039 | 3.140 | 101 | 3.105 |
| | | **Saldo baten en lasten** | **11.295** | **8.863** | **13.049** | **10.341** | **8.954** | **-1.387** | **5.752** |
| | | | | | | | | | x € 1.000 |
| **OVERIGE LASTEN**<br>Subdoelstelling(en) | | | Actuele begroting 2019 | Realisatie 2019 | Nominale begroting 2020 | Actuele begroting 2020 | Realisatie 2020 | Verschil actueel/ realisatie | Actuele begroting 2021 |
| 12-2-2-1 | Facilitair beheer | Baten | 1.064 | 1.111 | 1.064 | 1.099 | 912 | -188 | 1.130 |
| | | Lasten | 1.405 | 1.456 | 1.384 | 1.426 | 1.250 | 176 | 1.433 |
| | | Toevoeging reserves | - | - | - | - | - | - | - |
| | | Onttrekking reserves | - | - | - | - | - | - | - |
| | | **Saldo baten en lasten** | **-341** | **-345** | **-320** | **-327** | **-339** | **-12** | **-303** |
| | | | | | | | | | x € 1.000 |
| **TOTAAL EIGENAARSLASTEN + OVERIGE LASTEN**<br>Subdoelstelling(en) | | | Actuele begroting 2019 | Realisatie 2019 | Nominale begroting 2020 | Actuele begroting 2020 | Realisatie 2020 | Verschil actueel/ realisatie | Actuele begroting 2021 |
| 12-1-1-1 | Duurzame en toegankelijke accommodaties | Baten | 30.991 | 26.769 | 28.211 | 27.770 | 23.183 | -4.587 | 27.963 |
| 12-2-1-1 | Multifunctionele accommodaties | Lasten | 17.390 | 17.459 | 17.393 | 17.469 | 14.381 | 3.088 | 24.247 |
| 12-2-2-1 | Facilitair beheer | Toevoeging reserves | 7.608 | 7.608 | 485 | 3.326 | 3.326 | - | 1.371 |
| | | Onttrekking reserves | 4.962 | 6.816 | 2.396 | 3.039 | 3.140 | 101 | 3.105 |
| | | **Saldo baten en lasten** | **10.955** | **8.518** | **12.729** | **10.014** | **8.615** | **-1.399** | **5.449** |

# Programma Bereikbaarheid

x € 1.000

| EIGENAARSLASTEN<br>Subdoelstelling(en) | | | Actuele begroting 2019 | Realisatie 2019 | Nominale begroting 2020 | Actuele begroting 2020 | Realisatie 2020 | Verschil actueel / realisatie | Actuele begroting 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 04-1-3-1 & 04-1-3-2 | Uitvoeren van maatregelen autoparkeren<br>Uitvoeren van maatregelenen fietsparkeren | Baten | – | 43 | 33 | 25 | 1.423 | 1.397 | 26 |
| | | Lasten | 7.101 | 6.634 | 6.650 | 6.906 | 7.772 | -866 | 7.370 |
| | | Toevoeging reserves | – | – | – | 39 | 39 | – | – |
| | | Onttrekking reserves | 2.392 | 2.392 | 2.167 | 2.738 | 2.779 | -41 | 1.255 |
| | | **Saldo baten en lasten** | **-4.709** | **-4.199** | **-4.450** | **-4.182** | **-3.610** | **490** | **-6.089** |

x € 1.000

| OVERIGE LASTEN<br>Subdoelstelling(en) | | | Actuele begroting 2019 | Realisatie 2019 | Nominale begroting 2020 | Actuele begroting 2020 | Realisatie 2020 | Verschil actueel / realisatie | Actuele begroting 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 04-1-3-1 | Uitvoeren van maatregelen autoparkeren | Baten | 44.898 | 44.213 | 45.741 | 48.278 | 39.950 | -8.328 | 50.310 |
| 04-1-3-2 | Uitvoeren van maatregelenen fietsparkeren | Lasten | 29.945 | 23.657 | 23.769 | 27.398 | 24.189 | 3.210 | 24.017 |
| 04-1-2-3 | Uitvoeren van maatregelenen mob. en verkeersman | Toevoeging reserves | – | – | – | – | – | – | – |
| | | Onttrekking reserves | 7.433 | 3.378 | 3.745 | 3.708 | 2.826 | 882 | 1.236 |
| | | **Saldo baten en lasten** | **22.386** | **23.934** | **25.717** | **24.588** | **18.587** | **-4.237** | **27.529** |

x € 1.000

| TOTAAL EIGENAARSLASTEN + OVERIGE LASTEN<br>Subdoelstelling(en) | | | Actuele begroting 2019 | Realisatie 2019 | Nominale begroting 2020 | Actuele begroting 2020 | Realisatie 2020 | Verschil actueel / realisatie | Actuele begroting 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 04-1-3-1 | Uitvoeren van maatregelen autoparkeren | Baten | 44.898 | 44.256 | 45.774 | 48.304 | 41.373 | -6.931 | 50.337 |
| 04-1-3-2 | Uitvoeren van maatregelenen fietsparkeren | Lasten | 37.046 | 30.290 | 30.419 | 34.304 | 31.961 | 2.343 | 31.387 |
| 04-1-2-3 | Uitvoeren van maatregelenen mob. en verkeersman | Toevoeging reserves | – | – | – | 39 | 39 | – | – |
| | | Onttrekking reserves | 9.825 | 5.769 | 5.912 | 6.446 | 5.604 | -841 | 2.491 |
| | | **Saldo baten en lasten** | **17.676** | **19.734** | **21.267** | **20.406** | **14.977** | **-5.429** | **21.440** |

# Programma Samenleven en Sport

x € 1.000

| EIGENAARSLASTEN<br>Subdoelstelling(en) | | | Actuele begroting 2019 | Realisatie 2019 | Nominale begroting 2020 | Actuele begroting 2020 | Realisatie 2020 | Verschil actueel / realisatie | Actuele begroting 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19-2-1-1 | Buitenaccommodaties | Baten | 4.043 | 2.164 | 1.919 | 1.898 | 2.326 | 428 | 1.913 |
| 19-2-1-2 | Binnensportaccommodaties | Lasten | 14.103 | 12.875 | 13.796 | 15.334 | 16.442 | -1.108 | 15.267 |
| 19-2-1-3 | Zwembaden | Toevoeging reserves | 1.311 | 1.311 | 48 | 115 | 115 | – | – |
| | | Onttrekking reserves | 2.462 | 2.520 | 2.462 | 24.746 | 24.879 | 133 | 2.467 |
| | | **Saldo baten en lasten** | **-8.909** | **-9.502** | **-9.464** | **11.195** | **10.648** | **-547** | **-10.888** |

x € 1.000

| OVERIGE LASTEN<br>Subdoelstelling(en) | | | Actuele begroting 2019 | Realisatie 2019 | Nominale begroting 2020 | Actuele begroting 2020 | Realisatie 2020 | Verschil actueel / realisatie | Actuele begroting 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19-2-1-1 t/m 19-2-1-4 | Voldoende kwalitatief goede en toegankelijke sportaccommodaties | Baten | 9.521 | 11.301 | 8.610 | 9.776 | 8.849 | -927 | 9.552 |
| | | Lasten | 20.757 | 21.262 | 19.811 | 20.979 | 20.194 | 784 | 20.603 |
| | | Toevoeging reserves | – | – | – | – | – | – | – |
| | | Onttrekking reserves | 227 | 228 | 42 | 42 | 44 | -1 | 42 |
| | | **Saldo baten en lasten** | **-11.010** | **-9.734** | **-11.160** | **-11.161** | **-11.302** | **-144** | **-11.008** |

x € 1.000

| TOTAAL EIGENAARSLASTEN + OVERIGE LASTEN<br>Subdoelstelling(en) | | | Actuele begroting 2019 | Realisatie 2019 | Nominale begroting 2020 | Actuele begroting 2020 | Realisatie 2020 | Verschil actueel / realisatie | Actuele begroting 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19-2-1-1 t/m 19-2-1-4 | Voldoende kwalitatief goede en toegankelijke sportaccommodaties | Baten | 13.564 | 13.465 | 10.528 | 11.674 | 11.175 | -499 | 11.465 |
| | | Lasten | 34.860 | 34.137 | 33.608 | 36.313 | 36.636 | -324 | 35.870 |
| | | Toevoeging reserves | 1.311 | 1.311 | 48 | 115 | 115 | – | – |
| | | Onttrekking reserves | 2.689 | 2.748 | 2.504 | 24.788 | 24.922 | 135 | 2.509 |
| | | **Saldo baten en lasten** | **-19.918** | **-19.236** | **-20.624** | **34** | **-654** | **-688** | **-21.896** |

# Bijlage 3. Prognose onderhoudskosten

| Rijlabels | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | Gemiddeld 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bereikbaarheid | € 693.312 | € 440.473 | € 449.827 | € 555.316 | € 831.064 | € 928.130 | € 514.096 | € 754.788 | € 1.043.309 | € 719.277 | € 692.959 |
| Eigenaar | € 401.595 | € 239.539 | € 320.419 | € 266.110 | € 640.316 | € 731.908 | € 320.732 | € 485.706 | € 893.988 | € 534.318 | € 483.463 |
| Gebruiker | € 282.120 | € 191.337 | € 119.811 | € 279.609 | € 181.151 | € 186.469 | € 183.767 | € 259.485 | € 139.724 | € 175.362 | € 199.884 |
| Servicekosten | € 9.597 | € 9.597 | € 9.597 | € 9.597 | € 9.597 | € 9.753 | € 9.597 | € 9.597 | € 9.597 | € 9.597 | € 9.613 |
| Maatschappelijke Ondersteuning | € 31.764 | € 22.926 | € 52.927 | € 22.681 | € 119.597 | € 55.251 | € 30.494 | € 32.681 | € 31.539 | € 24.136 | € 42.399 |
| Eigenaar | € 8.670 | € 641 | € 19.982 | € 823 | € 14.557 | € 641 | € 5.076 | € 10.823 | € 8.852 | € 2.278 | € 7.234 |
| Gebruiker | € 23.094 | € 22.285 | € 32.945 | € 21.858 | € 105.040 | € 54.610 | € 25.418 | € 21.858 | € 22.687 | € 21.858 | € 35.165 |
| Onderwijs | € 499.160 | € 501.746 | € 333.074 | € 967.941 | € 808.351 | € 1.043.057 | € 503.510 | € 720.326 | € 283.213 | € 801.940 | € 646.232 |
| Eigenaar | € 468.304 | € 467.720 | € 304.873 | € 781.166 | € 708.546 | € 908.685 | € 417.424 | € 535.126 | € 244.938 | € 768.226 | € 560.501 |
| Gebruiker | € 19.532 | € 17.550 | € 17.084 | € 19.623 | € 56.601 | € 17.084 | € 51.586 | € 113.181 | € 17.084 | € 19.133 | € 34.846 |
| Servicekosten | € 11.324 | € 16.476 | € 11.117 | € 167.152 | € 43.204 | € 117.288 | € 34.500 | € 72.019 | € 21.191 | € 14.581 | € 50.885 |
| Sport | € 2.641.992 | € 1.918.398 | € 2.264.780 | € 2.462.046 | € 2.818.824 | € 2.575.342 | € 4.183.876 | € 2.689.284 | € 2.898.403 | € 3.937.169 | € 2.839.011 |
| Eigenaar | € 1.498.904 | € 973.562 | € 1.096.702 | € 1.475.086 | € 1.730.433 | € 1.638.654 | € 1.852.575 | € 1.245.883 | € 1.475.955 | € 1.998.361 | € 1.498.611 |
| Gebruiker | € 1.133.481 | € 933.255 | € 1.153.705 | € 973.804 | € 1.073.909 | € 908.523 | € 2.322.619 | € 1.433.838 | € 1.389.287 | € 1.930.126 | € 1.325.255 |
| Servicekosten | € 9.607 | € 11.581 | € 14.373 | € 13.156 | € 14.482 | € 28.165 | € 8.682 | € 9.563 | € 33.161 | € 8.682 | € 15.145 |
| Stadsbedrijven | € 606.267 | € 289.875 | € 207.214 | € 1.213.004 | € 414.873 | € 262.344 | € 504.289 | € 747.700 | € 1.542.843 | € 903.843 | € 669.225 |
| Eigenaar | € 462.788 | € 154.093 | € 112.346 | € 1.057.885 | € 316.041 | € 174.222 | € 385.184 | € 433.525 | € 1.413.558 | € 750.123 | € 525.976 |
| Gebruiker | € 140.551 | € 132.704 | € 91.940 | € 139.361 | € 95.754 | € 85.194 | € 116.177 | € 311.097 | € 126.357 | € 108.874 | € 134.801 |
| Servicekosten | € 2.928 | € 3.078 | € 2.928 | € 15.758 | € 3.078 | € 2.928 | € 2.928 | € 3.078 | € 2.928 | € 44.846 | € 8.448 |
| Stadskantoor | € 707.984 | € 1.100.432 | € 1.193.602 | € 1.728.077 | € 961.977 | € 1.116.312 | € 1.418.526 | € 1.310.365 | € 2.073.907 | € 1.701.620 | € 1.331.280 |
| Eigenaar | € 189.739 | € 594.697 | € 491.404 | € 1.205.762 | € 441.242 | € 571.396 | € 881.211 | € 646.348 | € 1.513.991 | € 1.179.305 | € 771.509 |
| Gebruiker | € 15.998 | € 15.998 | € 15.998 | € 15.998 | € 15.998 | € 15.998 | € 15.998 | € 15.998 | € 15.998 | € 15.998 | € 15.998 |
| Servicekosten | € 502.247 | € 489.737 | € 686.200 | € 506.317 | € 504.737 | € 528.918 | € 521.317 | € 648.019 | € 543.918 | € 506.317 | € 543.773 |
| Utrechts Vastgoed | € 9.898.915 | € 9.637.352 | € 7.422.876 | € 7.789.705 | € 8.074.291 | € 8.319.032 | € 7.293.837 | € 7.416.484 | € 9.421.239 | € 12.853.632 | € 8.812.736 |
| Eigenaar | € 7.822.945 | € 7.481.763 | € 5.685.025 | € 5.576.256 | € 6.014.568 | € 5.931.824 | € 5.334.515 | € 5.624.331 | € 5.855.466 | € 10.218.122 | € 6.554.481 |
| Gebruiker | € 738.364 | € 637.013 | € 462.658 | € 836.619 | € 717.505 | € 758.076 | € 620.194 | € 452.805 | € 2.252.400 | € 995.664 | € 847.130 |
| Servicekosten | € 1.337.606 | € 1.518.576 | € 1.275.193 | € 1.376.830 | € 1.342.218 | € 1.629.132 | € 1.339.128 | € 1.339.348 | € 1.313.373 | € 1.639.846 | € 1.411.125 |
| Volksgezondheid | € 15.860 | € 16.073 | € 32.305 | € 13.804 | € 27.972 | € 26.700 | € 20.223 | € 21.195 | € 14.401 | € 34.972 | € 22.351 |
| Eigenaar | € 10.375 | € 10.588 | € 26.820 | € 8.319 | € 22.487 | € 21.215 | € 14.738 | € 15.710 | € 8.916 | € 29.487 | € 16.866 |
| Gebruiker | € 1.343 | € 1.343 | € 1.343 | € 1.343 | € 1.343 | € 1.343 | € 1.343 | € 1.343 | € 1.343 | € 1.343 | € 1.343 |
| Servicekosten | € 4.142 | € 4.142 | € 4.142 | € 4.142 | € 4.142 | € 4.142 | € 4.142 | € 4.142 | € 4.142 | € 4.142 | € 4.142 |
| **Eindtotaal** | **€ 15.095.253** | **€ 13.927.272** | **€ 11.956.605** | **€ 14.752.573** | **€ 14.056.950** | **€ 14.326.167** | **€ 14.468.851** | **€ 13.692.822** | **€ 17.308.852** | **€ 20.976.587** | **€ 15.056.193** |

# Bijlage 4. Overzicht investeringsprojecten 2022-2025

## Programma Utrechts Vastgoed - Vervangingsinvesteringen

x € 1.000

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|
| *Uitgaven per portefeuille* | | | | |
| Cultuur | 934 | - | - | - |
| MFA's | - | 6.145 | 7.741 | 17.333 |
| Overig/Overig beleid | - | 740 | - | - |
| Subtotaal uitgaven | 934 | 6.885 | 7.741 | 17.333 |
| | | | | |
| *Dekking incl. subsidies* | | | | |
| Kapitaallasten budget | - | 4.448 | 5.159 | 14.806 |
| Huurverhoging | 410 | 740 | - | - |
| Groei van de stad | - | - | - | - |
| Duurzaamheid onrendabel | - | 771 | 1.203 | 1.263 |
| Duurzaamheid rendabel | - | 925 | 1.379 | 1.263 |
| Onderhoudsgelden | - | - | - | - |
| Vaste activa reserve | 524 | - | - | - |
| Bijdragen derden (extern) | - | - | - | - |
| Subtotaal dekking | 934 | 6.885 | 7.741 | 17.333 |
| | | | | |
| SALDO | - | - | - | - |

## Programma Utrechts Vastgoed – Uitbreidingsinvesteringen categorie A

x € 1.000

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|
| ***Uitgaven per portefeuille*** | | | | |
| Welzijn | 3.500 | 5.554 | 590 | – |
| Zorg | – | – | 1.600 | – |
| Subtotaal uitgaven | 3.500 | 5.554 | 2.190 | – |
| | | | | |
| ***Dekking incl. subsidies*** | | | | |
| Kapitaallasten budget | – | 2.824 | – | – |
| Huurverhoging | – | – | – | – |
| Groei van de stad | – | 2.687 | 590 | – |
| Duurzaamheid onrendabel | – | 18 | – | – |
| Duurzaamheid rendabel | – | 26 | – | – |
| Onderhoudsgelden | – | – | – | – |
| Vaste activa reserve | 3.500 | – | 1.600 | – |
| Bijdragen derden (extern) | – | – | – | – |
| Subtotaal dekking | 3.500 | 5.554 | 2.190 | – |
| | | | | |
| SALDO | – | – | – | – |

## Programma Utrechts Vastgoed – Uitbreidingsinvesteringen categorie B

x € 1.000

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|
| ***Uitgaven per portefeuille*** | | | | |
| Cultuur | 12.540 | 86.811 | 5.137 | 5.137 |
| Welzijn | – | 6.963 | – | – |
| Subtotaal uitgaven | 12.540 | 93.775 | 5.137 | 5.137 |
| | | | | |
| ***Dekking incl. subsidies*** | | | | |
| Kapitaallasten budget | – | – | – | – |
| Huurverhoging | 6.745 | 37.725 | 2.182 | 2.182 |
| Groei van de stad | 5.795 | 25.930 | 2.956 | 2.956 |
| Duurzaamheid onrendabel | – | – | – | – |
| Duurzaamheid rendabel | – | – | – | – |
| Onderhoudsgelden | – | – | – | – |
| Vaste activa reserve | – | 30.119 | – | – |
| Bijdragen derden (extern) | – | – | – | – |
| Subtotaal dekking | 12.540 | 93.775 | 5.137 | 5.137 |
| | | | | |
| SALDO | – | – | – | – |

## Programma Bereikbaarheid – Vervangingsinvesteringen

x € 1.000

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|
| ***Uitgaven per portefeuille*** | | | | |
| Auto | 381 | – | – | – |
| Subtotaal uitgaven | 381 | – | – | – |
| | | | | |
| ***Dekking incl. subsidies*** | | | | |
| Kapitaallasten budget | 127 | - | - | - |
| Voorjaarsnota 2020 | - | - | - | - |
| Exploitatie (huur) | - | - | - | - |
| Groei van de stad | - | - | - | - |
| Duurzaamheid onrendabel | - | - | - | - |
| Duurzaamheid rendabel | - | - | - | - |
| Onderhoudsgelden | - | - | - | - |
| Vaste activa reserve | - | - | - | - |
| Bijdragen derden (extern) | 254 | - | - | - |
| Subtotaal dekking | 381 | – | – | – |
| | | | | |
| SALDO | – | – | – | – |

## Programma Bereikbaarheid – Uitbreidingsinvesteringen

x € 1.000

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|
| ***Uitgaven per portefeuille*** | | | | |
| Fiets | – | – | – | 2.858 |
| Subtotaal uitgaven | – | – | – | 2.858 |
| | | | | |
| ***Dekking incl. subsidies*** | | | | |
| Kapitaallasten budget | - | - | - | - |
| Voorjaarsnota 2020 | - | - | - | - |
| Exploitatie (huur) | - | - | - | 2.858 |
| Groei van de stad | - | - | - | - |
| Duurzaamheid onrendabel | - | - | - | - |
| Duurzaamheid rendabel | - | - | - | - |
| Onderhoudsgelden | - | - | - | - |
| Vaste activa reserve | - | - | - | - |
| Bijdragen derden (extern) | - | - | - | - |
| Subtotaal dekking | – | – | – | 2.858 |
| | | | | |
| SALDO | – | – | – | – |

## Programma Samenleven en Sport – Vervangingsinvesteringen

x € 1.000

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|
| ***Uitgaven per categorie*** | | | | |
| Binnensportaccommodaties *(gebouwen en installaties)* | 968 | 13.939 | 6.385 | - |
| Buitensportaccommodaties *(gebouwen en installaties)* | 2.353 | 2.040 | - | - |
| Buitensportaccommodaties *(velden/sportconstructies)* | 1.775 | 1.895 | 1.975 | 391 |
| Volkstuinen *(gebouwen)* | 50 | - | - | - |
| Zwembaden *(gebouwen en installaties)* | - | 750 | 1.452 | - |
| Subtotaal uitgaven | 5.146 | 18.624 | 9.812 | 391 |
| | | | | |
| ***Dekking incl. subsidies*** | | | | |
| Kapitaallasten budget | 3.700 | 14.147 | 7.313 | - |
| Exploitatie (huur) | - | - | - | - |
| Groei van de stad | - | - | - | - |
| Duurzaamheid onrendabel | 123 | 400 | - | - |
| Duurzaamheid rendabel | 251 | 72 | 48 | - |
| Onderhoudsgelden | 350 | - | - | - |
| Vaste activa reserve | - | 147 | - | - |
| Bijdragen derden (extern) | 722 | 3.858 | 2.451 | 391 |
| Stedenbouwkundige eisen | - | - | - | - |
| Subtotaal dekking | 5.146 | 18.624 | 9.812 | 391 |
| | | | | |
| SALDO | - | - | - | - |

## Programma Samenleven en Sport – Uitbreidingsinvesteringen

x € 1.000

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|
| ***Uitgaven per categorie*** | | | | |
| Binnensportaccommodaties *(gebouwen en installaties)* | 15.300 | 8.150 | - | - |
| Buitensportaccommodaties *(gebouwen en installaties)* | - | 997 | 1.409 | - |
| Buitensportaccommodaties *(velden/sportconstructies)* | 926 | 1.603 | 926 | - |
| Subtotaal uitgaven | 16.226 | 10.750 | 2.335 | - |
| | | | | |
| ***Dekking incl. subsidies*** | | | | |
| Kapitaallasten budget | - | - | 340 | - |
| Exploitatie (huur) | - | - | - | - |
| Groei van de stad | 11.042 | 7.908 | 1.586 | - |
| Duurzaamheid onrendabel | - | - | - | - |
| Duurzaamheid rendabel | - | - | - | - |
| Onderhoudsgelden | - | - | - | - |
| Vaste activa reserve | - | - | - | - |
| Bijdragen derden (extern) | 2.332 | 1.325 | 409 | - |
| Stedenbouwkundige eisen | 2.851 | 1.518 | - | - |
| Subtotaal dekking | 16.226 | 10.750 | 2.335 | - |
| | | | | |
| SALDO | - | - | - | - |