

Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed 2023



Gemeente Utrecht

Colofon

Uitgave

Vastgoedorganisatie Utrecht
Gemeente Utrecht
030 - 286 00 00
secretariaatvgu@utrecht.nl

In opdracht van

Afdeling Vastgoedorganisatie Utrecht
Gemeente Utrecht

Internet

www.utrecht.nl

Inhoud

Samenvatting Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed 2023

1. Inleiding	7
1.1 Vastgoedportefeuille Vastgoedorganisatie Utrecht	7
1.2 Leeswijzer MPUV	8
1.3 Moties en toezeggingen	9
2. Trends en ontwikkelingen	10
2.1 Ontwikkelingen in de vastgoedmarkt	10
2.2 Ontwikkelingen in wet- en regelgeving, jurisprudentie	12
3. Algemene ontwikkelingen binnen de gemeentelijke vastgoedkaders	14
3.1 Financieel overzicht vastgoedportefeuille	14
3.2 Onderhoud	15
4. Voldoende en optimaal gespreid gemeentelijk vastgoed	18
4.1 Omvang, samentelling en spreiding	18
4.2 Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, aanbod en spreiding	19
4.3 Verhuurbeleid, leegstand & tijdelijk beheer	20
4.4 Voortgang programma Utrechts Vastgoed	22
4.5 Voortgang programma Bereikbaarheid	33
4.6 Voortgang programma Samenleving & Sport	34
4.7 Dienstverlening aan programma Stedelijke Ontwikkeling	37
4.8 Voortgang programma Openbare Ruimte/ Stadsbedrijven	37
5. Tevredenheid van huurders en eindgebruikers	38
5.1 Klanttevredenheid	38
5.2 Vastgoedexploitatie	40
6. Mens & milieubewust bouwen aan gemeentelijk vastgoed	43
6.1 Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en mens en milieubewust bouwen	43
6.2 Opgave Energie Transitie	44
6.3 Opgave veerkracht en gelijke kansen	47
6.4 Opgave vergroenen & verdichten in balans	48
Bijlage 1 Voortgangsrapportage Nota Kapitaal Goederen 2020-2023	49

Samenvatting Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed 2023

In het Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed (MPUV) 2023 leggen we verantwoording af over het gevoerde vastgoedbeleid in het afgelopen boekjaar. Ook blikken we vooruit en sturen we bij op de vastgoedprogramma's Utrechts Vastgoed, Samenleving en Sport en Bereikbaarheid en een deel van het programma Openbare Ruimte en Groen.

De onderwijspanden exclusief de MFA's maken geen deel uit van dit MPUV. Het MPUV brengt het beheer van de vastgoedportefeuille (panden en percelen) transparant en systematisch in beeld. In hoofdzaak wordt langs de lijn van de drie hoofddoelen voor het maatschappelijk vastgoed, zoals vastgelegd in de Programmabegroting, verantwoord t.w.:

1. Voldoende en optimaal gespreid vastgoed;
2. Tevredenheid van huurders en eindgebruikers;
3. Mens en milieubewust bouwen aan vastgoed.

Trends en ontwikkelingen

Zoals in voorgaande jaren, signaleren we ook in 2023 trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het Utrechts Maatschappelijk Vastgoed. De trend van de stijgende kosten voor het Maatschappelijk Vastgoed zet zich voort. Oorzaken zijn de marktontwikkeling, hoge inflatie, het bouwen in hoge dichtheden, en onze eigen ambities ten aanzien van duurzaamheid en gezondheid. In diverse projecten over de hele stad, maar zeker in gebieden als Leidsche Rijn Centrum, omgeving Berlijnplein, Beurskwartier en Merwede zien we dat de normbudgetten die we hanteren niet meer passen bij de hoogstedelijke uitgangspunten en ambities. Daarnaast leidt voortschrijdend inzicht in ons vastgoed tot hogere kosten, denk aan brandveiligheid en andere wettelijke eisen.

Begin 2022 is door de landelijke beheerder van ons elektriciteitsnet netcongestie afgekondigd in Utrecht. In November 2022 is deze verbreed ook naar de afname, specifiek voor grootgebruikers wordt er geen toestemming meer gegeven nieuwe aansluitingen in gebruik te nemen of bestaande aansluitingen te verzwaren. Nieuwe aanvragen komen op een wachtlijst. Een ontwikkeling die van invloed is op de start, uitvoering en voortgang van vastgoedprojecten in de stad. Tot slot heeft netcongestie een negatief effect op twee andere opdrachten waarvoor uitvoeringsprogramma's via het gemeentelijk vastgoed ontworpen worden: 1) Utrecht Aardgasvrij en 2) de herijking van de versnellingsopgave. De technische haalbaarheid van deze opgaves staat onder druk.

Voor de noodopvang van Oekraïense vluchtelingen zijn 1.000 plekken in ons eigen vastgoed gerealiseerd. Alhoewel de doelstelling 1.200 is, is er in Utrecht geen tekort. Een deel van de 1.450 vluchtelingen hebben zelf een onderkomen geregeld of zijn ondergebracht in een gastgezin. Toch blijft het een constante zoektocht naar nieuwe geschikte locaties.

Uit onderzoek blijkt dat de Utrechtse bouwproductie in Natura 2000 gebieden niet zorgt voor een extra stikstofdepositie en we daarom vooralsnog geen last krijgen van beperkende maatregelen. We maken ons wel zorgen over toenemende regelgeving en strenger wordende normen en daarom houden we contact met deskundigen binnen de gemeente Utrecht. Het toepassen van de uitspraak in het HR Didam arrest heeft relatief grote impact op de organisatie en de verhuurprocessen. Binnen VGU is hier in 2022 een werkwijze voor opgesteld en wordt gevolg gegeven aan de maatstaf zoals in dit arrest neergelegd.

Onderhoud

In het jaarplan 2023 was voor het programma Utrechts Vastgoed planmatig onderhoud een forse stijging geprognoseerd. De redenen hiervoor zijn het opvoeren van extra zorgplicht handelingen, de inflatie en de prijsstijgingen uit de markt. Vanwege de beperkte beschikbare middelen is een deel van dit onderhoud naar latere jaren verschoven. De noodzakelijke budgetten voor de zorgplicht (brandscans, reparaties t.a.v. de brandscans, NEN1010 en reparaties van de NEN1010) hebben we eveneens uitgesmeerd over meer jaren, waarbij het waarborgen van de veiligheid altijd voorop staat. Bij de knelpuntenlijst van de Voorjaarsnota 2023 hebben we aangegeven dat er voor de komende twee tot drie jaar voldoende budget is om het noodzakelijke onderhoud uit te kunnen voeren.

De prognose in de Meerjaren Onderhoudsvoorziening (MJOP) blikt vier jaar vooruit. Als we wat verder vooruit kijken naar de meerjaren onderhoudskosten voor het maatschappelijk vastgoed, verwachten we ook na 2025 een verdere stijging en een oplopend tekort voor onderhoud. Structureel en op de lange termijn is er echter een probleem omdat er onvoldoende middelen beschikbaar zijn om te kunnen voldoen aan alle onderhoudsverplichtingen.

Leegstand- en tijdelijk beheer

Het leegstaand vastgoed wordt op twee manieren tijdelijk beheerd. Op klassieke wijze, kortdurend voor 0-6 maanden en maatschappelijk gericht leegstandsbeheer voor de periode van langer dan zes maanden. Voor het klassiek leegstandsbeheer is in 2022 een nieuwe aanbesteding voorbereid die april 2023 gereed is.

Voor de periode van meer dan zes maanden wordt in 2023 onderzocht welke verschillende vormen van tijdelijk beheer er zijn waarbij we meer willen werken met een flexibele en/of buurtgerichte inzet van het tijdelijk leegstaand vastgoed. Onderzocht wordt welke financiële, juridische en praktische consequenties dit heeft.

Klanttevredenheid

Monitoren en bijstellen: VGU meet tweejaarlijks door middel van deelname aan de Benchmark gemeentelijk vastgoed de tevredenheid over de werkzaamheden van de vastgoedorganisatie en de diverse aspecten die leiden tot (on)tevredenheid. Denk aan de samenwerking, communicatie en kwaliteit van het vastgoed. 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.

In het MPUV 2022 hebben we het belang van het meten van de klanttevredenheid onderschreven en een aantal KPI's benoemd. Vorig jaar zijn we hiermee aan de slag gegaan. Het beeld wat in het MPUV 2022 is afgegeven, om op alle onderdelen op een gemiddelde van de benchmark uit te komen, is niet geheel realistisch geschetst. We verwachten niet dat we de benoemde KPI's voor 2022 en 2023 volledig gaan halen. De geschetste sprongen zijn te groot om in een relatief korte tijd te behalen. In 2023 investeren we daarom verder in de dienstverlening, het proces rondom het onderhoudsjaarplan en het verhogen van de respons op enquêtes. Tevens neemt VGU in 2023 opnieuw deel aan de benchmark om de klanttevredenheid te meten. Op basis van deze uitkomsten weten we hoe we scoren ten opzichte van 2021 en kunnen verdere verbeterpunten voor 2024 worden vastgesteld.

Vastgoedexploitatie

Bij elke accommodatiesoort verschilt de optimale vorm en de indicator die we willen meten. Voor bezetting en bezoekers is in 2022 voor 11 van de 12 indicatoren op de norm of daarboven gescoord. Bij VGE zetten we de klant centraal. Belangrijke waarden in 2023 zijn: klanttevredenheid vergroten, investeren in klantkennis en klantbinding en het gebruiksgemak van onze voorzieningen.

Opgave Energietransitie

De opgave Energietransitie gaat over het verlagen van de CO₂-uitstoot, hernieuwbare energieopwekking en het aardgasvrij maken van de stad. In samenwerking met het beleidsveld Energietransitie is in 2019 het beleid- en uitvoeringskader "Versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed 2040" in het leven geroepen om aan deze opgave gehoor te geven. Vanwege de complexiteit en diversiteit van de portefeuille zijn er destijds verschillende deelopgaven geformuleerd op het kernvastgoed, onderwijshuisvesting, Zon op Dak en monumenten. Helaas heeft dit uitvoeringsprogramma tot teleurstellende prestatie geleid zoals ook beschreven in het

Rekenkamerrapport “Onbegonnen Werk” wat het beperkte resultaat onderschrijft en constatering doet met betrekken tot financiële tekorten. Het evaluatierapport door Ecorys, wat het resultaat beaamt, komt met aanbevelingen van organisatorische aard ter verbetering van de opgave. Tegelijkertijd zijn er ook twee additionele rapporten afgerond. De eerste betreft Zon op het Dak van Ecorys, waaruit blijkt dat energieneutraliteit op onze panden niet mogelijk is en deze doelstelling enkel op gebiedsniveau gehaald kan worden. De tweede betreft het Monumentenplan vanuit TNO waarin de speciale rol van monumentaal vastgoed gespecificeerd wordt met bijbehorend afwijkend ambitieniveau.

Deze rapporten zijn eind 2022 gepresenteerd aan de raad samen met een plan van aanpak om tot een herijking van het beleid en uitvoeringsprogramma te komen. In het voorjaar wordt de raad geïnformeerd over de vervanging van de Versnellingsopgave.

Utrecht Standaard Toegankelijk

Uitgangspunt bij renovatie en nieuwbouw van gemeentelijk vastgoed is dat we projecten toetsen aan toegankelijkheid conform UST (Utrechtse Standaard Toegankelijk). Op verzoek van de raad is de UST in 2022 geëvalueerd en zijn stevige aanbevelingen naar voren gekomen.

Voordat we overgaan tot het verder uitvoeren van toegankelijkheidsmaatregelen, willen we een beter beeld hebben van de mogelijke aanpassingen in de verschillende panden. Daarom laten we ons nu uitgebreider informeren door het opstellen van professionele inventarisaties. Dit kost meer tijd, maar geeft ons wel een beter beeld van de mogelijkheden, waardoor door de uitvoering naar achteren is geschoven. Dit betekent een onderbesteding van de beschikbare middelen voor het programma toegankelijkheid.

Nota Kapitaal Goederen

De Nota Kapitaal Goederen 2021-2023 Maatschappelijk Vastgoed (NKG) geeft inzicht in de geplande vervangings- en uitbreidingsinvesteringen van het vastgoed. In de bijlage van dit MPUV wordt een actualisatie ten opzichte van het moment van vaststelling (d.d. 3 oktober 2019) van de NKG gepresenteerd. Deze voortgangsrapportage betreft voornamelijk de tijdsplanning van en nadere specificatie van het kostenoverzicht van de investeringsprojecten.

Het MPUV en de NKG zijn aan vernieuwing toe. Een nota die verder vooruit kijkt, beter aansluit bij andere beleidsnota's en de nieuwe koers rond sturen en verantwoorden. Het jaar 2023 wordt gebruikt om dit verder vorm en inhoud te geven.



1. Inleiding

In het Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed (MPUV) 2023 leggen we verantwoording af over het gevoerde vastgoedbeleid in het afgelopen boekjaar. Ook blikken we vooruit en sturen we bij op programma's. Dit betreft zowel het gehele programma Vastgoed, als het vastgoeddeel in de programma's Bereikbaarheid en Sport. De onderwijspanden exclusief de MFA's maken geen deel uit van dit MPUV. Het MPUV brengt het beheer van de vastgoedportefeuille (panden en percelen) transparant en systematisch in beeld.

1.1 Vastgoedportefeuille Vastgoedorganisatie Utrecht

De totale vastgoedportefeuille in beheer bij de Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) is onderverdeeld in vier programma's: Utrechts Vastgoed, Samenleving en Sport, Bereikbaarheid en Onderwijs. Het vastgoed in deze vier programma's wordt begroot en verantwoord in de administratie van VGU. Daarnaast adviseert VGU over en voert taken uit voor de programma's Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen en Erfgoed, Maatschappelijke Ontwikkeling en Volksgezondheid.



De verantwoording in dit MPUV over het gevoerde vastgoedbeleid betreft het gehele programma Vastgoed en het vastgoeddeel in de programma's Samenleving en Sport, Bereikbaarheid en een deel van Openbare Ruimte en Groen. Deze rapportering biedt een beleidsmatig en integraal overzicht van het totale maatschappelijk vastgoed.

In de jaarstukken wordt daarnaast per programma verantwoording afgelegd. Deze verantwoording vindt plaats aan de hand van de effect- en prestatiedoelstellingen en daarbij behorende kpi's per programma (m.u.v. onderwijshuisvesting).

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 4.

Organisatieontwikkeling VGU

Op 1 februari 2021 zijn de Utrechtse Vastgoedorganisatie en Vastgoedbeheer samengevoegd tot Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU). Hiermee zijn alle taken en verantwoordelijkheden van het Utrechts gemeentelijk vastgoed samengebracht in één vastgoedorganisatie. In 2022 is de nieuwe organisatie verder uitgebouwd en vorm gegeven. Dit creëert de randvoorwaarden voor uniforme werkwijzen en -processen. Zo zorgen wij samen voor voldoende veilig, duurzaam en eigentijds maatschappelijk vastgoed in een groeiende en verdichtende stad.

In de raadsbrief van 19 april 2023 bent u geïnformeerd over het verder op orde brengen van de Vastgoedorganisatie Utrecht.

1.2 Leeswijzer MPUV

Het MPUV richt zich op de verantwoording over het gevoerd vastgoedbeleid. De verantwoording in het MPUV gaat over het gehele programma Utrechts Vastgoed en het vastgoeddeel in de programma's Samenleven en Sport en Bereikbaarheid en een deel van Openbare Ruimte en Groen.

Hoofdstukken 2 tot en met 6

Dit MPUV rapporteert in hoofdzaak langs de lijn van de drie hoofddoelen voor het maatschappelijk vastgoed, zoals vastgelegd in de Programmabegroting, t.w.:

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

In *hoofdstuk 2* worden de algemene trends en ontwikkelingen voor de gehele vastgoedportefeuille belicht. Deze trends beschrijven de context waarin dit MPUV is geschreven en welke ontwikkelingen er gaande zijn. Daarnaast beschrijven we welke effecten de trends op het maatschappelijk vastgoed kunnen hebben, nu en in de toekomst.

Vervolgens in *hoofdstuk 3* bespreken we 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 effecten van de verschillende uitvoeringsprogramma's (in ontwikkeling) en het resultaat op de maatschappelijke vastgoedportefeuille van de gemeente.

Voortgangsrapportage en bijstelling NKG

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, Samenleving en Sport en Bereikbaarheid. In deze Nota zijn vanuit het programma Bereikbaarheid alleen de parkeergarages en het fietsparkeren in beeld gebracht, de overige investeringen zijn terug te vinden in het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR).

De gepresenteerde actualisatie ten opzichte van het moment van vaststelling van de Nota Kapitaal Goederen (d.d. 3 oktober 2019) omvat voornamelijk de tijdsplanning van de investeringsprojecten en een nadere specificatie van het kostenoverzicht van deze projecten. Hiervoor wordt in de eerste Bestuursrapportage om autorisatie gevraagd.

In *bijlage 1* 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 2023 tot en met 2025. De totale investeringsbedragen worden gepresenteerd in het verwachte jaar van aanvang van de werkzaamheden. De individuele projecten worden per programma inhoudelijk toegelicht.

Op de investeringsprojecten die gestart zijn in het kalenderjaar 2023 wordt een toelichting gegeven en is reeds autorisatie gevraagd bij de Programmabegroting 2023.

Nieuw format MPUV & NKG 2024

De huidige NKG heeft een looptijd van 2020-2023. De financiële verordening schrijft voor dat de NKG moet worden vervangen “als daartoe aanleiding is”. Dit jaar geven we de vernieuwing van de NKG verder vorm en werken we deze uit met als doel in het voorjaar van 2024 een nieuwe NKG op te leveren. We willen daarbij ook de naamgeving van het document herzien en in lijn brengen met vergelijkbare beleidsrapportages die naar de raad gaan, zoals het Meerjarenperspectief Ruimte (MPR) en het Meerjarenperspectief Onderwijshuisvesting (MPOHV). In lijn met het MPOHV willen we daarbij ook verkennen of het mogelijk is een “NKG nieuwe stijl” in te richten met een langere doorkijk (10 a 15 jaar i.p.v. 4 jaar).

Daarnaast wordt bekeken hoe het MPUV en de NKG beter aangesloten kunnen worden bij de nieuwe gemeentelijke programma indeling van de Programmabegroting die op dit moment wordt ontwikkeld. Dan kunnen het MPUV en de NKG aangepast worden op de nieuwe visie op sturen en verantwoorden die ook betekenis heeft voor gemeentelijke producten die naar college en raad gaan.

1.3 Moties en toezeggingen

Moties en toezeggingen die in dit MPUV worden behandeld:

Moment	Nummer	Beschrijving	Verwijzing MPUV
Raad 15-07-21	Toezegging 21/T250	M289 ‘Community Right to Bid’ (overgenomen): In kader 4 van de Kadernota 2023 is hier invulling aan gegeven. Raadsbrief Pilotprojecten Ambitiedocument Maatschappelijke Waarde Vastgoed Utrecht – iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)	Kadernota 2023
Raad 15-07-21	Toezegging 21/T251	In Kader 1 van de Kadernota wordt invulling gegeven aan maatschappelijk leegstandsbeheer als leidend principe. In de raadsbrief van 20 januari 2023 is aangegeven dat de invulling hiervan nader wordt uitgewerkt. Daarnaast wordt een stand van zaken in het MPUV opgenomen.	Hoofdstuk 4, paragraaf 4.3
Cie ROGV 20-11-22	Toezegging 22/T395	In de raadsbrief van 13 april 2023 is de raad geïnformeerd over de stand van zaken van de toegankelijkheid van het eigen vastgoed. Daarnaast wordt een stand van zaken in het MPUV opgenomen.	Hoofdstuk 6, paragraaf 6.3

2. Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk wordt de context waarin dit MPUV zich bevindt beschreven aan de hand belangrijke trends en ontwikkelingen. Deze trends en ontwikkelingen hebben invloed op het Utrechts maatschappelijk vastgoed.

2.1 Ontwikkelingen in de vastgoedmarkt

Kostenstijgingen maatschappelijk vastgoed

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

- **Marktontwikkeling**

De inval in Oekraïne heeft afgelopen jaar tot stijgende energieprijzen en een grotere schaarste aan bouwmaterialen geleid. Tegelijkertijd stond de markt al onder druk door de impact van de coronacrisis op de beschikbaarheid van bouwmaterialen, personeel en de aanhoudende vraag. De stijgende prijzen hebben ook het effect gehad dat de centrale banken het afgelopen jaar de rente zijn gaan verhogen. Wat de impact hiervan op de bouwsector zal zijn en hoe lang deze effecten aan zullen houden is op dit moment nog moeilijk te voorspellen.

- **Inflatie**

Na een periode van relatief lage inflatie in de afgelopen jaren, zijn de prijzen in de zomer in de lift gekomen en heeft deze ontwikkeling zich verder voortgezet. Op jaarbasis is het inflatiecijfer in februari 2023 gestegen naar 6,2%.

Het CPI-prijsindexcijfer volgt hiermee de trend die eerder al was ingezet in bouwwereld (onderhoud). Aanvankelijk was de stijging van de cijfers voornamelijk te wijten aan de stijging van de energieprijzen na aflopen van de coronacrisis. Het is nu lastig te voorspellen of deze stijging stand zal houden of zal gaan afvlakken, mede door de ontwikkelingen in Oost-Europa.

De gecombineerde problematiek van de stijgende energieprijzen, de inflatie en de huurindexaties zorgt bij onze huurders voor financiële zorgen. Het is juist de combinatie van zaken waardoor de problematiek cumuleert. In 2022 is daarom besloten om de huren eenmalig met een lager percentage te indexeren. In 2023 kijken we hoe we in 2024 gaan indexeren. Daarnaast wordt er in 2023 een pakket aan maatregelen gelanceerd om onze maatschappelijke partners te ondersteunen die door de prijsstijgingen in de problemen raken.

Hierover is de raadsbrief “CPI-indexatie van de huurprijzen voor gemeentelijk huurders eenmalig terugbrengen tot kerninflatie” verzonden.

Daarnaast heeft de gemeente als tegemoetkoming een aantal steunmaatregelen in het leven geroepen:

1. Noodsteun voor maatschappelijke instellingen (3 miljoen euro per jaar voor 2023 t/m 2025).
2. Incidentele tegemoetkoming in de gestegen prijzen voor maatschappelijke instellingen (4,5 miljoen euro voor 2023).
3. Structurele generieke tegemoetkoming gestegen prijzen. De inzet van deze middelen is o.a. bedoeld voor stijgende kosten van buurt- en dorpshuizen (ca. 6 miljoen euro structureel). Hierover is de raadsbrief “Tegemoetkoming prijsstijgingen maatschappelijke partners” verzonden.

Noodopvang oorlogsvluchtelingen Oekraïne

In 2022 is de oorlog in Oekraïne uitgebroken en die duurt ook in 2023 nog voort. Velen zijn gevlucht voor de oorlog en opgevangen in de EU. In Utrecht werken MO-VGU-Ruimte samen aan het realiseren van opvang en verzorging van de vluchtelingen in het programma 'Opvang Oekraïne'.

Gemeente Utrecht heeft als doelstelling om 1.200 opvangplekken te realiseren. Daarvan is nu een groot deel gereed, maar gezien de tijdelijk aard van de meeste opvangplekken blijft het een constante zoektocht naar nieuwe locaties. Voor een deel is deze opvang nu gerealiseerd in eigen vastgoed, voor een deel in aangehuurd vastgoed en in tijdelijke huisvesting.

Hoewel de doelstelling van 1.200 opvangplekken nog niet gehaald is, is er geen tekort. Het streven is om met de ontwikkeling van nieuwe plekken ongeveer gelijk te lopen met de behoefte. Er stromen nu mensen vanuit gastgezinnen door naar gemeentelijke opvang, op dit moment is er geen sprake van een wachtlijst. De gemeente Utrecht beschikt nu over ongeveer 1000 plekken en deze groeien door als dat nodig is. Ondanks het feit dat er op dit moment 1.450 Oekraïense vluchtelingen in Utrecht zijn, is er geen sprake van een tekort aan opvangplekken. Een deel van de vluchtelingen heeft zelf een plek geregeld of zijn ondergebracht in een gastgezin.

Netcongestie

Tennet, de landelijke netbeheerder van onze elektriciteit, heeft begin 2022 netcongestie afgekondigd in Utrecht. In November 2022 is deze verbreed ook naar de afname, specifiek voor grootgebruikers wordt er geen toestemming meer gegeven om nieuwe aansluitingen in gebruik te nemen of bestaande aansluitingen te verzwaren. De aanvragen worden door Stedin op een wachtlijst gezet.

Bij het grootste deel van het gemeentelijk vastgoed hebben we te maken met grootverbruik-aansluitingen (een elektriciteitsaansluiting groter dan 3 x 80 ampère). Bestaand vastgoed ondervindt gelukkig geen significant negatieve effecten door de netwerkcongestie. Met het vastgoed dat we op het moment ontwikkelen lopen we echter wel een groot risico op vertraging. Dit geldt voor zowel nieuwbouw als voor de renovaties van bestaande panden.

Uit een eerste inventarisatie blijkt dat er ongeveer 20 vastgoedprojecten zijn die we dit jaar voorbereiden op uitvoering. Het gaat vaak om projecten in grootschalige gebiedsontwikkelingen, bijvoorbeeld nieuwe scholen. Deze projecten komen op de wachtlijst van Stedin. Een andere mogelijkheid is dat we projecten terugbrengen naar de tekentafel. In beide situaties loopt het project vertraging op en bestaat het risico dat een pand niet tijdig opgeleverd kan worden. Als een project terug moet naar de tekentafel, zoeken we naar haalbare alternatieven om het project met zo min mogelijk vertraging door te laten gaan. We verwachten dat geen enkele oplossing op korte termijn toepasbaar is op de brede projectenportefeuille. Het is in ieder geval reëel om rekening te houden met significante meerkosten door overmacht die niet ingecalculeerd zijn. Een alternatieve keuze is om een project te stoppen.

Tot slot heeft netcongestie een negatief effect op twee andere opdrachten waarvoor uitvoeringsprogramma's via het gemeentelijk vastgoed ontworpen worden: 1) Utrecht Aardgasvrij en 2) de herijking van de versnellingsopgave. De technische haalbaarheid van deze opgaves staat onder druk.

Stikstof

In veel natuurgebieden slaat er meer stikstof neer dan de natuur aan kan en worden depositiewaarden overschreven. Het kabinet stelt dat in 2030 74% van het stikstofgevoelig Natura 2000-areaal onder de kritische depositiewaarde moet zijn gebracht. Er is onderzocht hoe groot de stikstofbijdrage is van Utrechtse bouwproductie in Natura 2000 gebieden. De eerste resultaten laten zien dat veel Utrechtse bouwprojecten niet zorgen voor extra stikstofdepositie en daarom geen last krijgen van beperkende maatregelen. In de lopende projecten voor maatschappelijk vastgoed zijn we hier ook nog niet tegen aan gelopen. We maken ons wel zorgen over toenemende regelgeving en strenger wordende normen en daarom houden we contact met de deskundigen binnen de gemeente Utrecht.

Covid-19 crisis

Gedurende de covidcrisis heeft de gemeente haar huurders ondersteund middels het verstrekken van huurkortingen tussen maart 2020 en juni 2022. In totaal is er voor ruim € 650.000 aan (voorlopige) huurkortingen verstrekt. Aan de raad is hierover op 14 september 2022 een uitgebreide brief gestuurd.

Figuur 1 | Huurkortingen mrt 2020 -juni 2022

	Totaal	Gem. per maand
Huurkorting maart - juni 2020	€ 198.499	€ 49.625
Huurkorting juli - december 2020	€ 197.760	€ 32.960
huurkorting januari - april 2021	€ 164.085	€ 41.021
Huurkorting mei - september 2021	€ 105.853	€ 21.171
Huurkorting oktober - december 2021	€ 28.130	€ 9.377
Huurkorting januari - maart 2022	€ 28.261	€ 9.420
Huurkorting april - juni 2022	€ 10.230	€ 3.410
Totaal 2020-2022	€ 732.818	
<i>Definitieve huurkorting 2020</i>	<i>- 71.000</i>	
Totaal 2020-2022	€ 661.818	

Voortgang Investeringsprojecten

Mede door de gevolgen van de COVID-19 crisis zijn verschillende reguliere investeringsprojecten vertraagd. Hierover treft u in de bijlage 1 Voortgangsrapportage Nota Kapitaal Goederen een nadere toelichting aan.

2.2 Ontwikkelingen in wet- en regelgeving, jurisprudentie

Omgevingswet & Besluit Bouwwerken Leefomgeving

De invoering van de Omgevingswet wordt voor de vijfde keer uitgesteld. De Omgevingswet zal inwerking treden op 1 januari 2024. 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 toetsen, is dit met de komst van 1 digitaal loket vereenvoudigd. Het moet makkelijker worden om op deze manier ruimtelijke projecten te starten.

Uitspraak zaak Didam

De Didam uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 heeft grote impact. De Hoge Raad oordeelt in de Didam uitspraak dat wanneer de gemeente grond of vastgoed verkoopt, zij alle potentiële kopers “gelijke kansen” moet bieden als er meerdere gegadigden (te verwachten) zijn. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel. De verplichting om gelijke kansen te bieden houdt in dat de gemeente alle potentieel geïnteresseerde partijen in de gelegenheid moet stellen om onder gelijke voorwaarden mee te dingen naar het te verkopen vastgoed, door middel van een openbare selectieprocedure. De Hoge Raad biedt één uitzondering: als op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria mag worden aangenomen dat er maar één serieuze gegadigde is. In dat geval moet de gemeente haar voornemen tot verkoop, inclusief de motivering waarom zij denkt dat er op grond van de hiervoor bedoelde criteria maar één serieuze gegadigde is, tijdig voorafgaand aan de verkoop bekend maken. Binnen de in de publicatie genoemde termijn kunnen derden zich melden.

In navolging van deze uitspraak is in de lagere rechtspraak inmiddels geoordeeld dat de maatstaf uit het Didam arrest ook geldt voor huur en pacht.

Binnen VGU is hier inmiddels een werkwijze voor opgesteld en wordt gevolg gegeven aan de maatstaf zoals neergelegd in het HR Didam arrest. Dit vraagt wel een nieuwe manier van werken voor de Vastgoedorganisatie. Het toepassen van de uitspraak heeft relatief grote impact op de organisatie en de verhuurprocessen. Daarnaast is er op het gebied van huur nog veel onduidelijk en brengt dit beperkingen met zich mee ten aanzien van wijzigingen van overeenkomsten, toekennen van eerste rechten van huur en/of koop, etc. De ontwikkelingen in de jurisprudentie worden nauwlettend in de gaten gehouden en indien nodig wordt de werkwijze daarop aangepast.

Wijziging Wet Markt en Overheid

Er is een wetsvoorstel ingediend voor wijziging van de Wet Markt en Overheid. Met dit wetsvoorstel komt het tijdelijk karakter van de Wet Markt en Overheid te vervallen. De voorwaarden voor het gebruik van de uitzonderingen op basis van het algemeen belang (de algemeen belang besluiten) worden aangescherpt. Dit zal waarschijnlijk impact hebben voor de algemeen belang besluiten die toezien op het gebruik en verhuur van vastgoed. Gedacht werd dat de wetswijziging 1 juli 2023 in werking zou treden. Op dit moment ligt het voorstel nog voor besluitvorming in de Tweede Kamer en is onduidelijk of de wetswijziging dit jaar zal plaatsvinden.

Verplichting energielabel C kantoorruimte

Per 1 januari 2023 is het voor kantoorruimte verplicht om minimaal energielabel C te hebben. Dit geldt ook voor de kantoorruimte in de vastgoedportefeuille van de gemeente. Alle kantoorpanden van de gemeente voldoen aan label C. De gemeente is hard op weg om verdere duurzaamheidsmaatregelen te realiseren. Verwacht wordt dat in 2030 een kantoorruimte minimaal energielabel A dient te hebben.

Wet opvang asielzoekers

Er is een nieuwe wet in de maak op basis waarvan er een wettelijke plicht tot opvang van asielzoekers zal ontstaan. De gemeente spant zich hard in om opvanglocaties te realiseren. Gekeken wordt welk effect dit mogelijk gaat hebben, de verwachting is echter dat de invloed van deze wet op zichzelf beperkt zal zijn. Uiteraard blijft de daadwerkelijk opvang van asielzoekers en het realiseren van opvanglocaties een onverminderd grote uitdaging.



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 vastgoedportefeuille

Het vastgoed binnen de vier programma's Utrechts Vastgoed, Sport en Samenleving, Bereikbaarheid en Onderwijs, wordt begroot en verantwoord in de administratie van de VGU. Hierbij wordt de gebruikelijke planning en control-cyclus van de gemeente gevolgd.

Eigenaarslasten

Onder de eigenaarslasten van de vier bovenstaande programma's 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. In bijlage 2 zijn de cijfers van de eigenaarslasten van de hierboven benoemde programma's weergegeven. Het uitgangspunt bij dit overzicht is de Jaarstukken 2022. 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 geadmistreerd. In bijlage 2 is voor deze programma's een overzicht opgenomen waarin de aansluiting wordt gepresenteerd tussen de cijfers uit figuur 4 en de jaarstukken. De specifieke toelichting op de verschillen tussen de begroting en de realisatie is terug te vinden in de Jaarstukken 2022 bij de desbetreffende programma's en subdoelstellingen.

WOZ-waarde

De totale WOZ-waarde van de gemeentelijke vastgoedportefeuille bedraagt ruim € 1,448 miljard euro. Dit is een stijging van 1,6% ten opzichte van vorig jaar. Veruit het grootste aandeel van de WOZ-waarde zit in het programma vastgoed, €661 miljoen. Daarna volgt het programma onderwijs €465 miljoen en het programma Samenleven en Sport € 177 miljoen.



Figuur 2 | WOZ-waarde per programma

Peildatum	WOZ waarde						Totaal
	Beheer tbv derden - M.O.	Bereikbaarheid	Onderwijs	Sport	Stedelijke Ontwikkeling	Vastgoed	
31-12-2012			217 053 000	56 600 000	137 803 675	345 783 000	757 239 675
31-12-2013		32 267 000	292 086 000	134 685 000	136 854 000	367 636 000	963 528 000
31-12-2014	1 013 000	37 936 000	368 801 000	165 464 000	129 381 000	371 224 000	1 073 819 000
31-12-2015	2 056 000	47 759 000	359 047 000	165 945 000	114 194 000	673 034 000	1 362 035 000
31-12-2016	2 047 000	44 994 000	359 361 000	163 139 000	91 019 000	662 618 000	1 323 178 000
31-12-2017	1 807 000	61 420 000	386 395 000	161 841 000	82 904 000	630 558 000	1 324 925 000
31-12-2018	770 000	57 245 000	403 373 000	171 447 000	78 061 000	627 652 000	1 338 548 000
31-12-2019	7 446 000	74 335 000	447 649 000	171 746 000	35 385 000	661 895 000	1 398 456 000
31-12-2020	1 993 000	83 814 000	455 092 000	176 771 000	36 719 000	673 567 000	1 427 956 000
31-12-2021	1 859 000	82 316 000	461 763 000	173 698 000	33 313 000	672 457 000	1 425 406 000
31-12-2022	1 846 000	101 644 000	465 074 000	176 923 000	41 708 000	661 504 000	1 448 699 000

Weerstandsvormogen

De in hoofdstuk 2 beschreven bouwkostenstijging is ook in 2023 het belangrijkste risico. Doordat de prijsontwikkeling nog steeds bovengemiddeld is, staan investeringskredieten onder druk en zien we ook bij lopende opdrachten dusdanige prijsstijgingen, dat het risico niet eenzijdig volledig bij opdrachtnemers neergelegd kan worden. Binnen het MPUV zal moeten worden geprioriteerd om te compenseren voor de verwachte prijsstijging van nog te starten projecten, daar waar deze niet uit een verhoging van de huur kunnen worden gedekt.

Debiteuren

Debiteurenbeheer is een belangrijk aspect voor een verhuurder. Er bestaat altijd een risico dat (gemeentelijke) debiteuren hun rekeningen niet (op tijd) betalen.

In 2022 is gesignaleerd dat in de sportsector problematische betalingsachterstanden ontstonden. Na overleggen met een tweetal huurders is op basis van bedrijfseconomische gronden besloten om een deel van de huurachterstand kwijt te schelden. Bij het toekennen hiervan zijn vanuit juridisch perspectief het gelijkheidsbeginsel en het eventuele risico op staatssteun in acht genomen.

Eind 2021 is een nieuw kader voor het omgaan met (dubieuze) debiteurenrisico opgesteld. Er wordt niet meer gekeken naar de ouderdom in de jaren van de vordering, omdat de ervaring leert dat er geen relatie is tussen oninbaarheid en ouderdom. Voor de bepaling van de voorziening dubieuze debiteuren is gekeken naar de openstaande posten van eind 2022. Alle posten van openbare lichamen en subsidies worden hieruit verwijderd, omdat voor deze posten het risico op oninbaarheid nihil is. Ook de posten die als dubieus op de balans staan (posten die zijn overgedragen aan incassobureau, deurwaarder, of failliet zijn, of in behandeling zijn bij advocaat) worden hieruit gehaald. Deze posten hebben een hoger risico op oninbaarheid (inschatting kans op oninbaarheid 20%). Van de rest is uit het verleden gebleken dat bij VGU gemiddeld 1,9% oninbaar zal zijn. Voor VGU betekent dit dat voor de dubieuze posten € 2.762,02 in de voorziening wordt opgenomen en voor de overige debiteuren € 118.420,01.

3.2 Onderhoud

In deze paragraaf rapporteren we over de onderhoudswerkzaamheden die we verrichten aan het gemeentelijke vastgoed. We lichten kort toe hoe we door middel van de Utrechtse Onderhoud Methodiek de (technische) kwaliteit van het vastgoed borgen en we presenteren het financiële resultaat van 2022.

Kader: Utrechtse Onderhoud Methodiek

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

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

Jaarplan 2022

Het vastgoed van de gemeente Utrecht is onderverdeeld in diverse programma's. Deze programma's zijn:

1. Utrechts Vastgoed
2. Sport en Samenleving
3. Bereikbaarheid
4. Onderwijs

Programma Utrechts Vastgoed is hiervan het grootste programma, hierin zitten multifunctionele accommodaties, welzijn, zorg, cultuur, erfgoed, gemeentelijke huisvesting, veiligheid en overige panden.

Voor het jaar 2022 geldt voor alle programma's in grote lijnen dezelfde conclusie t.a.v. instandhouding onderhoud. Planmatige bestede onderhoudskosten vallen wat lager uit ten opzichte van de prognoses opgenomen in het Jaarplan 2022. Het saldo is aan de voorziening planmatig onderhoud toegevoegd, in lijn met de bedoeling van deze voorziening. VGU heeft relatief hoge kosten voor het preventief en correctief onderhoud.

Jaarplan 2023

In het jaarplan 2023 was voor het programma Utrechts Vastgoed planmatig onderhoud een forse stijging geprognoseerd. De redenen hiervoor zijn het opvoeren van extra zorgplicht handelingen, de inflatie en de prijsstijgingen uit de markt. Vanwege de beperkte beschikbare middelen is een deel van dit onderhoud naar latere jaren verschoven. De noodzakelijke budgetten voor de zorgplicht (brandscans, reparaties t.a.v. de brandscans, NEN1010 en reparaties van de NEN1010) hebben we eveneens uitgesmeerd over meer jaren, waarbij het waarborgen van de veiligheid altijd voorop staat. Bij de knelpuntenlijst van de Voorjaarsnota 2023 hebben we aangegeven dat er voor de komende twee tot drie jaar voldoende budget is om het noodzakelijke onderhoud uit te kunnen voeren; structureel is er echter een probleem omdat daarna er onvoldoende middelen beschikbaar zijn om te kunnen voldoen aan alle onderhoudsverplichtingen.

Onderhoudswerkzaamheden worden daar waar mogelijk en voorgeschreven is duurzaam uitgevoerd. De Erkende maatregelenlijst bevat de energiebesparende maatregelen die dit betreft. Vanaf 2024 is een bedrag van jaarlijks € 3,45 miljoen opgenomen in de onderhoudsbegroting. Dit bedrag wordt terugverdiend in de huur of in vergoedingen.



Onderhoudsprogramma's 2023-2032

Afgelopen jaar is er nog meer aandacht besteed aan het opvoeren van handelingen t.a.v. de zorgplicht. Daarnaast wordt er in 2023 een onderzoek door een extern bureau uitgevoerd t.a.v. de compliance zorgplicht om ervoor te zorgen dat we ook voldoen aan onze zorgplicht volgens wettelijke normen. Door dit inzicht in de staat van het onderhoud is het meerjarenbudget voor onderhoud naar verwachting onvoldoende. Op korte termijn wordt de oplossing gevonden in het temporiseren. Structureel is er onvoldoende budget voor het uitvoeren van planmatig onderhoud. Voor de overige programma's, waar het jaarlijkse onderhoudsbudget aanzienlijk lager is dan bij het Utrechts Vastgoed, speelt deze problematiek niet of in mindere mate.

Loden leidingen

In 2022 zijn bij 126 van 194 mogelijke risico panden (bouwjaar < 1960) metingen uitgevoerd. Bij 60 panden bleek een verhoogd percentage lood aanwezig te zijn. Na het uitvoeren van een tweede meting blijkt dat bij 40 panden alsnog een verhoogde concentratie lood wordt gemeten. Eind 2022 is een start gemaakt met het bemonsteren van deze 40 panden volgens een andere meetmethodiek, de resultaten hebben we in Q1 2023 ontvangen.

Volgens de in Nederland geldende meetmethode moeten alle tappunten bemonsterd worden, ook die nooit gebruikt worden. Volgens een andere methodiek (Duitse methode) moeten alle tappunten eerste gespoeld voordat er bemonsterd wordt. Vervolgens worden de tappunten nogmaals bemonsterd, na minimaal 6 uur stilstand. Met deze laatste methode wordt een beter beeld gevormd van de kwaliteit van het drinkwater en de installatie. Afhankelijk van de uitslag van deze metingen wordt een vervolg actieplan opgesteld. Verwacht wordt dat medio april 2023 het actieplan gereed is, ondertussen zijn zes urgente panden in uitvoering of worden de werkzaamheden binnenkort gestart.

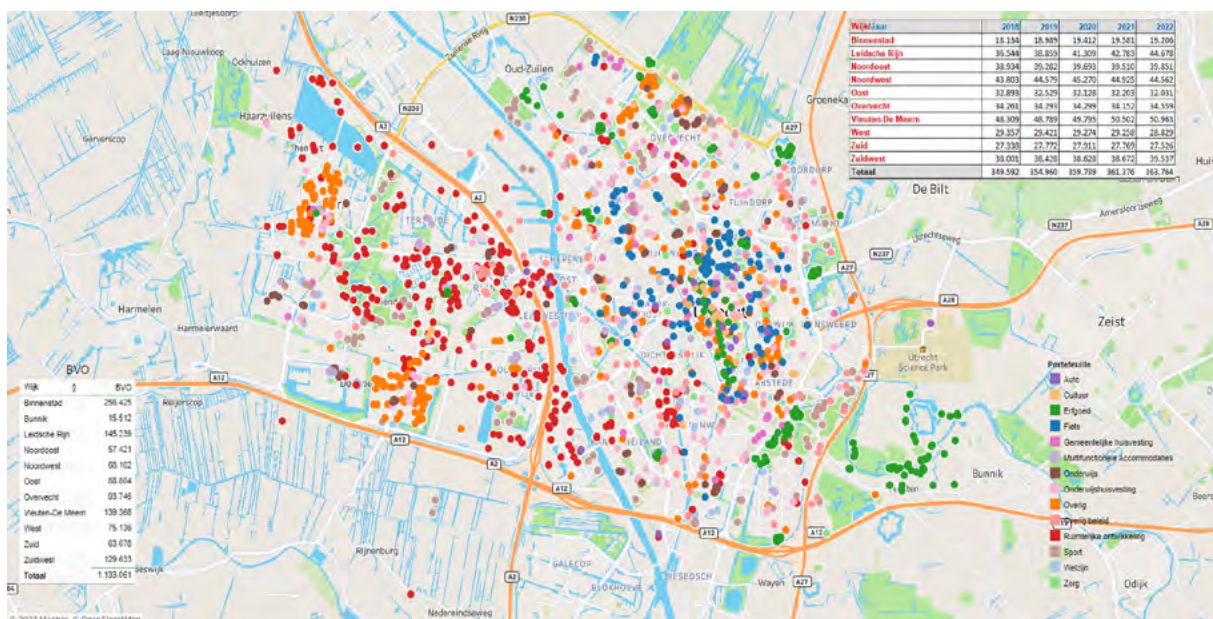
4. Voldoende en optimaal gespreid gemeentelijk vastgoed

In dit hoofdstuk staat sturing op het hoofddoel “voldoende en optimaal gespreid gemeentelijk vastgoed” centraal. We kijken terug op de resultaten van afgelopen jaar en blikken we op onderdelen vooruit.

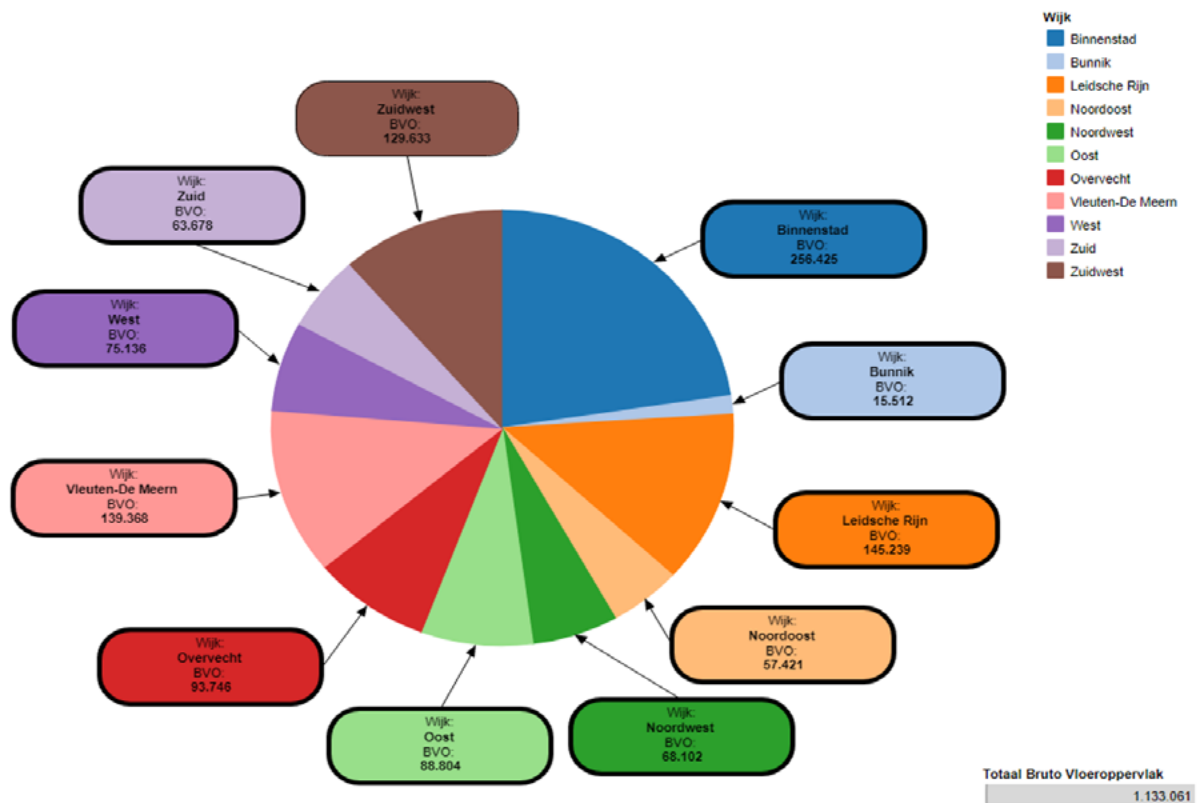
4.1 Omvang, samentelling en spreiding

De totale vastgoedportefeuille in beheer bij Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) is onderverdeeld in de programma's Utrechts Vastgoed, Sport en Samenleving, Bereikbaarheid en Openbare Ruimte/ Stadsbedrijven. De onderwijspanden exclusief de MFA's maken geen deel uit van dit MPUV. Figuur 5 & 6 geven een overzicht van aanbod en spreiding van alle gemeentelijke gebouwen en het bruto vloeroppervlak in de stad.

Figuur 3 | Spreiding van gemeentelijk vastgoed in de stad



Figuur 4 | Spreiding van bruto vloeroppervlak per wijk van het gemeentelijk vastgoed



4.2 Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, aanbod en spreiding

In de *RSU2040* is de ambitie gesteld om gebalanceerd te groeien, waarbij gezond stedelijk leven centraal staat. De stad mag ontwikkelen met kwaliteit en met voorzieningen die meegroeien met het aantal inwoners.

Een jaar geleden is geconstateerd dat de stad nog niet helemaal groeit met balans, en dat bijsturing noodzakelijk was. In het coalitieakkoord is daarom een pakket maatregelen opgenomen om de balans te herstellen. Dat pakket omvat extra investeringen in groen, in integrale projecten in de openbare ruimte, in maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijshuisvesting en sportaccommodaties, en in mobiliteit (met name fiets en ov).

In de afgelopen twaalf maanden hebben externe ontwikkelingen nieuwe uitdagingen opgeleverd voor de ontwikkeling van de stad. Er heeft zich een grote omslag in de woningmarkt voorgedaan die nieuwbouw hindert, met overbelasting van het elektriciteitsnetwerk waardoor grootverbruikers geen aansluiting kunnen krijgen ("netcongestie"), en met allerlei tekorten op de arbeidsmarkt. Utrecht heeft in 2022 bovendien veel vluchtelingen uit de Oekraïne ontvangen. Mede daardoor zien we dat het aantal inwoners in 2022 sneller is toegenomen dan eerder was verwacht.

In financieel opzicht leidt de combinatie van ontwikkelingen van de afgelopen 12 maanden tot mee- en tegenvallers in de budgetten voor ruimtelijke investeringen. Door de hoger dan verwachte bevolkingstoename in 2022 is er sprake van een structurele meevaller in het financiële groeikader. Daar staat tegenover dat in de komende jaren nauwelijks tot geen extra inkomsten wordt verwacht uit woningbouw en gebiedsontwikkeling (grondexploitaties, kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen, erfpacht). In het structurele beeld (vanaf 2027) houden deze ontwikkelingen elkaar

ongeveer in evenwicht. In de tussenliggende jaren hebben we te maken met een incidenteel tekort. Dit incidentele tekort kan grotendeels worden opgevangen met incidentele meevallers.

In de voorjaarsnota wordt een bijsturingsvoorstel opgenomen voor ruimtelijke investeringen. Met het bijsturingsvoorstel blijft werken aan groei in balans centraal staan door in te zetten op kwaliteit in de bestaande stad, op integrale projecten in de openbare ruimte, op groen en op duurzame mobiliteit. Ook wordt budget vrij gemaakt voor investeringen sportaccommodaties, onderwijshuisvesting en cultuur.

4.3 Verhuurbeleid, leegstand & tijdelijk beheer

Verhuurbeleid

In 2023 wordt de nieuwe Kadernota Maatschappelijk Vastgoed ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. In dit voorstel wordt het verhuurbeleid van de Kaderbrief Vastgoed 2017 geactualiseerd naar de laatste wet- en regelgeving. Het Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde, het nieuwe coalitieakkoord, 'wonen voor aandacht groepen' en de gewijzigde visie op het leegstandsbeheer worden daarbij opgenomen.

In de kern wordt het verhuurbeleid niet aangepast: voor panden die een beleidsdoel dienen, wordt een kostprijs dekkende huur in rekening gebracht. Wanneer de kostprijs dekkende huur hoger is dan de markthuur, betaalt de huurder de lagere markthuur. Het beleidsveld dient het verschil tussen markt- en kostprijs dekkende huur vooraf te dekken. Huurders die geen beleidsdoel dienen, betalen een marktconforme huur. Er wordt in alle gevallen door de Vastgoedorganisatie geen subsidie of oneigenlijke staatsteun verstrekt via een lagere huurprijs.

De wijze waarop een toekomstige huurders een kans krijgt om gemeentelijk vastgoed te huren is sinds het Didam-arrest verbeterd. Een overheidslichaam is volgens de Didam maatstaf gehouden om gelijke kansen te bieden zodra redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zijn. Deze verplichting is gebaseerd op het gelijkheidsbeginsel, of wel het bieden van gelijke kansen. Via het Makelpunt worden door de gemeente openbare selectieprocedures georganiseerd waarbij het huisvesten van huurders met beleidsdoelen en maatschappelijke waarde creatie voor de buurt veelal de belangrijkste criteria zijn.

In 2023 gaan wij verder met het opstellen van pandvisies en ontwikkeling van een afwegingskader waarin duidelijk wordt op welke wijze we bij herbestemming van panden tot een integrale afweging komen wat nieuwe passende functies zijn.

Leegstandsbeheer

Het leegstandsbeheer van de gemeente Utrecht heeft de aandacht, omdat de stad groeit en we aan deze groeiende vraag willen voldoen binnen onze beperkte ruimte. Om deze reden is ook leegstandsbeheer belangrijk, zodat we ons maatschappelijk vastgoed zo optimaal mogelijk inzetten. 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 leegstandsbeheer bij:

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

Utrecht heeft met circa 3,3 % in 2022 (peildatum 1-1-2023) relatief weinig leegstand. Er is een kleine vermindering van 0,45 % ten opzichte van het jaar ervoor.

Figuur 5 | Contractstatus van alle huurobjecten van de gemeente Utrecht

Contract status totaal				
Beslisboom vastgesteld	Gebouw/Perceel	Aantal huurobjecten	BVO	% van totaal BVO along Tab..
Leegstand	GEBOUW	83	37.693	3,28%
Leegstand met reden	GEBOUW	15	13.639	1,19%
Aflopend contract	GEBOUW	16	8.947	0,78%
Lopend contract ter verlenging	GEBOUW	71	31.406	2,73%
Lopend contract	GEBOUW	1.188	1.058.883	92,03%
Totaal		1.375	1.150.569	100,00%

Tijdelijk beheer

Tijdens de raadsvergadering op 15 juli 2021 is de motie M290 'Divers leegstandsbeheer' overgenomen. In deze motie werd opgeroepen om actiever met leegstandsbeheer om te gaan en daarbij te gaan werken met meerdere aanbieders van leegstandsbeheer met verschillende profielen. Tevens werd gevraagd om voor de periode van maximaal 6 maanden leegstand het 'klassieke leegstandsbeheer' te voeren.

In april 2023 loopt het huidige contract met onze leegstandsbeheerder Ad Hoc af. Dit is dan ook een natuurlijk moment voor een nieuwe werkwijze. In deze werkwijze willen we invulling geven aan de overgenomen motie en daarnaast werken aan de afspraak uit het Coalitieakkoord 2022 – 2026 om in 2023 een slag te maken naar meer maatschappelijk gericht leegstandsbeheer. We willen hiermee ons maatschappelijke vastgoed nog meer inzetten voor verschillende doelgroepen en initiatieven waarbij een integrale afweging plaats vindt.

Om hieraan uitvoering te geven starten wij twee trajecten:

- Een eerste traject om het contract voor het 'klassieke leegstandsbeheer' van 0 tot 6 maanden te vernieuwen en aan te besteden, zodat deze vanaf 1 april 2023 geëffectueerd kan worden. Dit 'klassieke leegstandsbeheer' beleggen we bij een externe partij omdat zij de expertise hebben om vastgoed voor een korte termijn met maatschappelijke functies te kunnen invullen. Voor het klassiek leegstandsbeheer is in 2022 een nieuwe aanbesteding voorbereid die begin 2023 wordt uitgezet.
- Een tweede traject om voor de periode van meer dan 6 maanden te komen tot actief tijdelijk beheer door middel van verhuur. Waarbij de keuze is tussen aanbesteden of in eigen beheer uit te voeren. Hiermee gaan wij werken aan een flexibele en/of buurtgerichte inzet van het vastgoed van de gemeente Utrecht. Voor dit traject stellen we een plan van aanpak op. Om de keuzes verder in kaart te brengen onderzoeken we de financiële, juridische en praktische consequenties van de verschillende vormen van actief maatschappelijk tijdelijk beheer van meer dan 6 maanden. Als eerste is reeds gestart met een grondige analyse van de huidige contracten (termijnen, gebruikers, kosten, opbrengsten). Hierna onderzoeken we de vormen van nieuw tijdelijk beheer. Mogelijke financiële consequenties worden in de vormen meegenomen en waar nodig overlegd.

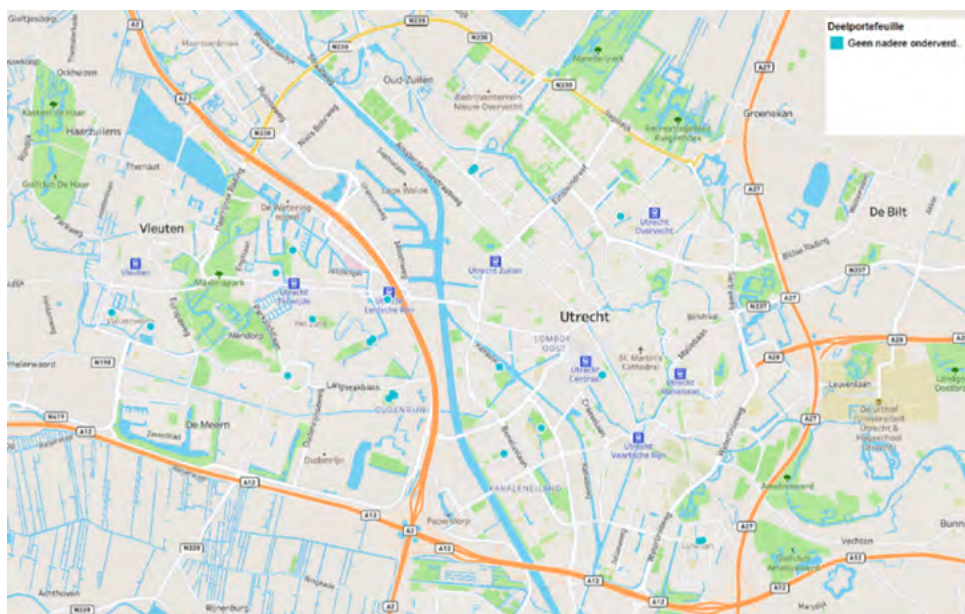
4.4 Voortgang programma Utrechts Vastgoed

Hier beschrijven we het hoofddoel ‘voldoende en optimaal gespreid gemeentelijk vastgoed’ binnen het programma Utrechts Vastgoed. We kijken terug op de resultaten van afgelopen jaar per portefeuille.

Multifunctionele accommodaties

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

Figuur 6 | Spreiding MFA's



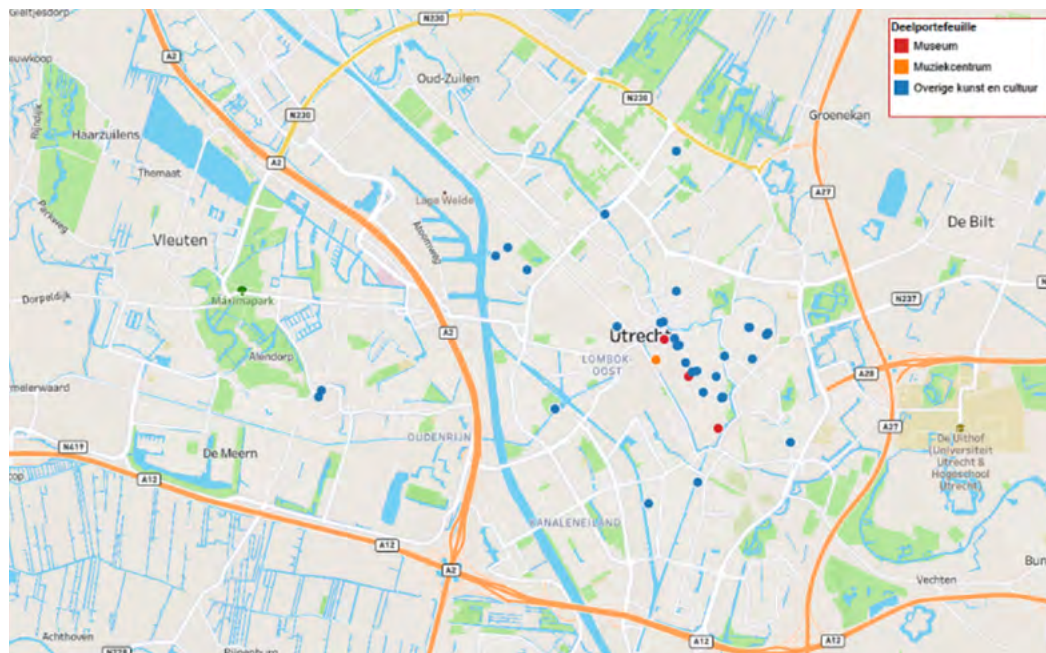
De opgedane ervaring met de aanpak van de vier MFA's in Leidsche Rijn, leert dat aandacht hiervoor noodzakelijk is en blijft. In de verschillende investeringsprojecten worden de beheer- en organisatievraagstukken gelijkwaardig aan het bouwproces ontwikkeld. Zo wordt aan de voorkant ingezet op heldere structuren en afspraken en het vastleggen hiervan vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden. De theorie is eenvoudig, de praktijk blijft complex. Des te belangrijker om de geleerde lessen uit de bestaande MFA's toe te blijven passen. Juist om te waarborgen dat er in nieuwe situaties een duurzame en succesvolle samenwerking kan ontstaan, met meerwaarde voor onze stad, en de aandacht niet voortdurend hoeft te gaan naar beheer- en organisatievraagstukken. Inzet voor de komende jaren blijft dan ook het verbeteren van de structuren en afspraken in de bestaande MFA's, en het implementeren van de geleerde lessen en ervaringen in andere samenwerkingsvormen binnen het maatschappelijk vastgoed.

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 in het najaar 2023).

Cultuur

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

Figuur 7 | Spreiding portefeuille Cultuur



Groei van 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 zetten we ons in voor een zoekvraag naar een jongerencultuurhuis in Leidsche Rijn/Vleuten de Meern. Ook is uit de nulmeting gebleken dat in Lunetten beperkt culturele voorzieningen aanwezig zijn. Daarom wordt er gekeken in de wijk Lunetten naar het huisvesten van een wijkcultuurhuis. Daarnaast is de behoefte aan een bovenregionale voorziening in de stad nog niet ingevuld. In 2023 zal hier een hoofdlijnenberaad over plaatsvinden. Ook dit kan consequenties hebben op de omvang van de portefeuille cultuur. Als laatst wordt er concreet onderzocht of er aanvullende broedplaatsen gerealiseerd kunnen worden, deels permanent en deels tijdelijk. De verwachting is daarom dat er binnen de portefeuille cultuur veel dynamiek zal zijn de aankomende jaren.

Beleid Culturele Zaken

Het beleidsveld heeft haar ambities en wensen vanuit de cultuurnota 'Kunst kleurt de stad' vertaald naar de uitvoeringsnota cultureel en creatief vastgoed. Dit is een kader waarin de vraag naar culturele meters nu, voor de middellange en lange termijn worden geconcretiseerd en benoemd. In dit kader worden tevens benoemd voor welke onderwerpen verdere uitwerking nodig is. De inzichten vanuit de nulmeting zijn hierin meegenomen, denk onder andere aan spreiding van culturele voorzieningen over de stad. Het college heeft deze uitvoeringsnota in het najaar van 2021 vastgesteld.

Hieruit voortvloeiend heeft de gemeente met het broedplaatsennetwerk begin 2022 een convenant gesloten. Daarin hebben we een inspanningsverplichting afgesproken, om gezamenlijk te

onderzoeken hoeveel (betaalbare) vierkante meters waar en op welke wijze in de stad gerealiseerd kunnen worden. In 2022 zijn deze onderzoeken opgestart en de voortgang hiervan is met de raad gedeeld via de Raadsbrief Voortgang uitvoeringsnota cultureel en creatief vastgoed Utrecht – iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl) d.d. 22 november 2022. Daarnaast is in het eerste kwartaal van 2023 de nachtvisie vastgesteld. In deze visie wordt ook aangegeven dat het gebrek aan ruimte in de stad één van de knelpunten is voor een levendige nachtcultuur. Er wordt in 2023 voor drie gemeentelijke panden onderzocht in hoeverre hier nachtcultuur mogelijk is.

In 2025 komt er een nieuwe cultuurnota. De uitgangspunten hiervan worden ook in de Voorjaarsnota (VJN) 2023 vastgesteld. Op het moment dat een instelling geen subsidie meer ontvangt in de nieuwe cultuurnota en wel gemeentelijk vastgoed huurt, zal dit consequenties hebben voor vastgoed. In de aanloop naar de nieuwe cultuurnota zal er samen met Culturele Zaken bekeken worden of dit aan de orde komt en hoe we op tijd nieuwe huurders zoeken, zodat leegstand wordt voorkomen.

Meerjaren Strategisch Programma Cultuur

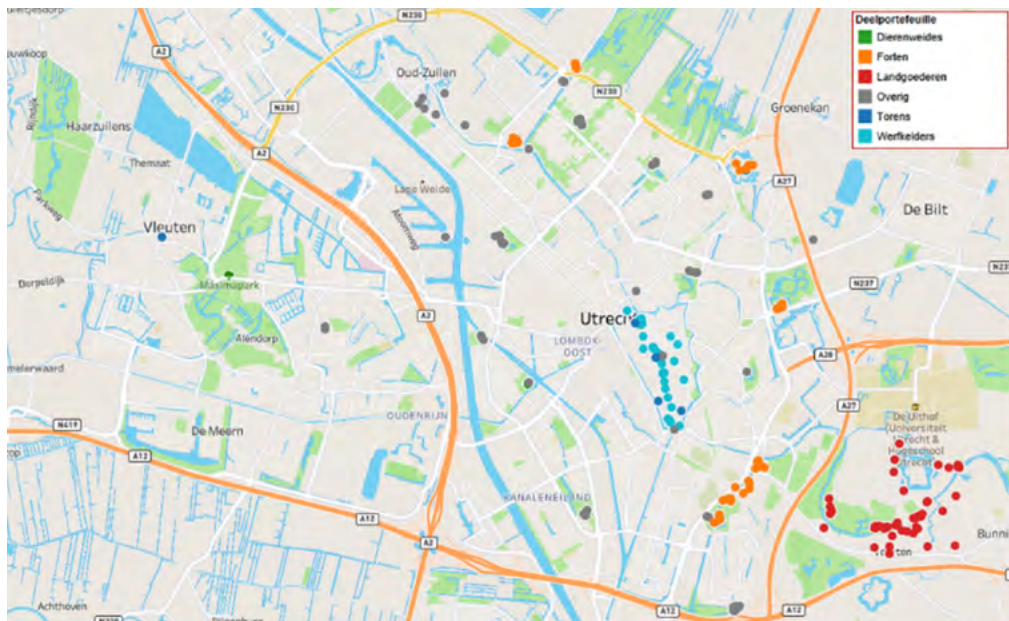
Voor de portefeuille Cultuur is in nauwe samenwerking met het beleidsveld een Meerjaren Strategisch Programma (MSP) in ontwikkeling. De basis hiervan is een nulmeting van de portefeuille met als doel te komen tot een visie waar beleid, vraag & aanbod, nieuwe ontwikkelingen en financiën worden samengebracht. Zodoende kunnen de ambities van het College van Burgemeester & Wethouders worden vertaald naar een actueel en toekomstbestendig portefeuillemanagement. De reeds uitgevoerde nulmeting, inclusief een klanttevredenheidsonderzoek, heeft in 2020 plaatsgevonden. In 2022 is de meerjaren programmering voor het cultureel vastgoed grotendeels gereed gemaakt. In 2023 zal de vertaalslag worden gemaakt naar de financiële consequenties. Dit vormt de basis voor de NKG vanaf 2024 en verder. Voor onderliggend MPUV heeft de huidige programmering van het MSP als basis gediend. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal investeringsprojecten die geprognosticeerd stonden in de NKG voor 2019 nu later in de tijd zijn geprogrammeerd en er prioriteit wordt gegeven aan andere projecten. De toelichting per project staat omschreven in hoofdstuk 7. Hierbij is ook speciaal aandacht voor de projecten die in het coalitieakkoord zijn genoemd, namelijk Domplein 4-5 en Magazijn De Zon.

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 of daar een samenhang mee hebben. Het gaat om gebouwen en terreinen die de stad van oudsher in bezit heeft, om eigendom dat is verworven voor eigen gebruik vanwege het belang voor de stedelijke samenleving (Amelisweerd/ Rhijnauwen) of vanwege het belang van die objecten op zichzelf (o.a. torens en forten). Het behoud van dit bezit is van grote betekenis voor de stad en het bezit ervan dient een stedelijk belang.



Figuur 8 | Spreiding portefeuille Erfgoed



Alle monumenten vragen onderhoud, waar bij een aantal geen kostprijs dekkende huur tegenover staat. Een voorbeeld hiervan zijn de torens. Een deel van het erfgoed zit in andere portefeuilles, omdat het daar functioneel in thuis hoort. Zoals onder andere de Stadsschouwburg in de portefeuille Cultuur en het Stadhuis in de portefeuille Eigen huisvesting en daarnaast diverse onderwijspanden.

Meerjaren Strategisch Programma Erfgoed

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

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

De portefeuille Erfgoed vervult een speciale rol binnen het gemeentelijk vastgoed. Een groot deel van de objecten in deze portefeuille genereert geen of onvoldoende huur om de kosten te dekken, ondanks dat zij wel een grote betekenis vervullen voor de stad, ze zijn de identiteit van de stad.

De conclusies en aanbevelingen uit de nulmeting vormen samen met de Erfgoednota 'Utrechts erfgoed verbindt mensen en tijden' een fundament voor het Meerjaren Strategisch Programma (MSP) Erfgoed, dat wordt opgesteld. Als onderdeel van het MSP wordt een financiële meerjaren strategie uitgewerkt met een overzicht van subsidieregelingen, ten behoeve van de instandhouding, verduurzaming en initiatieven om het erfgoed beter beleefbaar te maken. Met het MSP ontstaat inzicht om tot een goede planning te komen en mogelijke kansen voor ontwikkeling te benutten en zo maatschappelijke waarde te creëren. Op dit moment is er een overzicht van alle thema's waarop een pand of object kan worden getoetst, bijvoorbeeld toegankelijkheid, beleefbaarheid van de monumentale waarden en verhuurcontracten. Dit overzicht wordt vertaald naar een programmering op korte termijn, middellange termijn en lange termijn.

Forten

Sinds het einde van de vorige eeuw is de gemeente Utrecht de eigenaar van acht rijks monumentale forten behorend tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW), zijnde Fort aan de Klop, Fort de Gagel, Fort Blauwkapel, Fort De Bilt (noordzijde) en de Vier Lunetten. De NHW is een 'Nationaal Landschap' en het grootste rijksmonument. Sinds 2021 is de NHW aangewezen als Werelderfgoed en samen met



de Stelling van Amsterdam vormen ze de 'Hollandse Waterlinies'. De aanwijzing als werelderfgoed is belangrijk voor het bewaren en ontwikkelen van de forten en voor het toerisme.

Afgelopen jaren is door de gemeente met financiële bijdragen van Rijk en Provincie een grote inspanning geleverd om invulling te geven aan het in 1997 door de raad vastgestelde programma "Van Geheim naar Publiek Domein". De forten werden gerestaureerd en kregen een nieuwe bestemming en werden hiermee meer toegankelijk gemaakt voor het grote publiek. Fort de Gagel is het laatste fort dat nog her ontwikkeld is vanuit dit programma. Dit fort is eind 2022 opgeleverd en nu toegankelijk voor publiek. Daarnaast is in 2022 gestart met de uitvoering van de restauratie van de bekledingsmuren en kazematten van de Vier Lunetten. Parallel daaraan wordt momenteel onderzocht hoe deze vier forten meer toegankelijk en beleefbaar kunnen worden gemaakt voor een breed publiek. Uitgangspunt daarbij is het onderzoek dat is uitgevoerd door Bureau Buiten. Dit onderzoek is bij de Raadsbrief 'Vervolg toekomstig gebruik forten "De Vier Lunetten"' d.d. 22 november 2022 gedeeld met de raad.

Werkkelders

In samenwerking met het Programma Wervengebied wordt gekeken naar de aanpak van de werkkelders in eigendom van VGU. Er zijn werkafspraken gemaakt over de samenwerking, waarbij de gemeentelijke werkkelders voor het Programma Wervengebied gebruikt kunnen worden voor onderzoek. De werf- en straatkelders onder Magazijn De Zon zullen als eerste volledig worden opgeknapt in 2023.

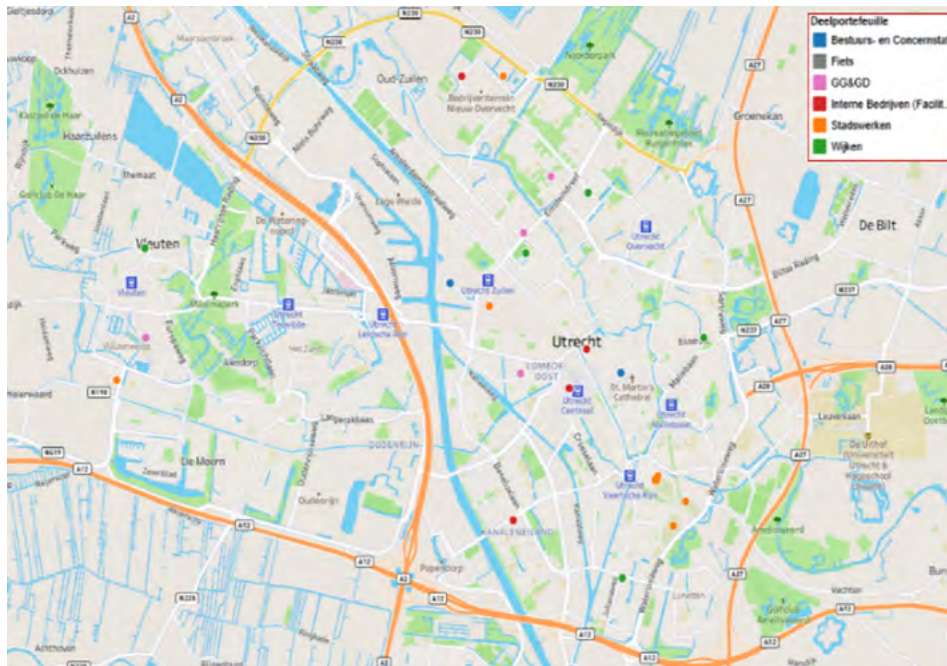
Steedes, dierenweides en educatieve tuinen

In het coalitieakkoord zijn structureel middelen vrijgemaakt voor het groot onderhoud en vervanging van het gemeentelijk vastgoed gebruikt voor milieu- en natuureducatie (steedes). In 2023 wordt er een plan van aanpak gemaakt waarbij gekeken wordt naar hoe we deze middelen in kunnen zetten. Daarnaast wordt deze programmering meegenomen in het MSP Erfgoed. Waar mogelijk haken we aan op bestaande ontwikkelingen, zoals bij park Transwijk.

Gemeentelijke huisvesting

De Gemeente Utrecht heeft de ambitie een gezond stedelijk leven te realiseren voor iedereen. Meer met en in de stad geldt hierbij als uitgangspunt. Dit vraagt om een andere manier van organiseren en samenwerken van de organisatie. De wijze waarop de organisatie gehuisvest is dient hierop aan te sluiten. In de kern betekent dit 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.

Figuur 9 | Spreiding portefeuille Gemeentelijke Huisvesting



Nulmeting en Meerjaren Strategisch Programma

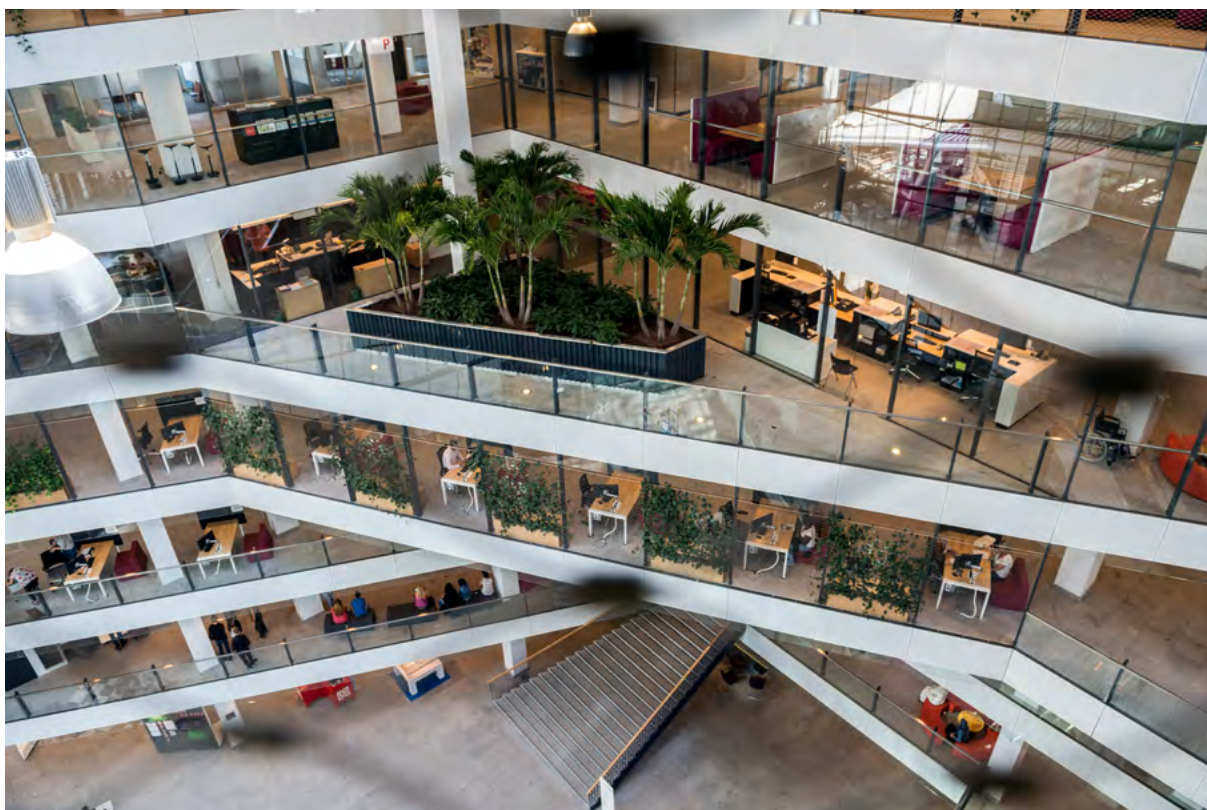
De stad Utrecht groeit; de druk op de openbare ruimte neemt toe, we werken anders; deze veranderingen vragen ook iets van onze eigen huisvesting. Om na te kunnen gaan hoe het vastgoed optimaal kan worden ingezet is er in 2022 een nulmeting uitgevoerd. Deze geeft inzicht in o.a. de omvang, de staat van het vastgoed en de financiële situatie van deze portefeuille.

Het inzicht verkregen uit deze nulmeting zal als basis dienen voor het, in 2023, nog op te stellen Meerjaren Strategisch Programma (MSP). In het MSP worden de beschikbare voorzieningen afgezet tegen de behoeften en worden de (kwalitatieve en kwantitatieve) maatregelen in beeld gebracht die nodig zijn om de voorzieningen in balans te brengen met de huidige en toekomstige ontwikkelingen. Verder laat het MSP zien welke resultaten er reeds zijn bereikt binnen deze portefeuille.

Stadskantoor

Voordat maatregelen werden ingesteld om de verspreiding van COVID-19 in te perken, was de bezetting/benutting van het Stadskantoor “hoog”. Vanuit de beleidslijn Werken 3.0 wordt ingezet op meer effectief gebruik van ruimte en wordt beoogd tijd- en plaats-onafhankelijk werken te faciliteren. Belangrijke pijlers zijn een gezond werkklimaat (fysiek, sociaal en mentaal), opgavegericht werken en duurzaamheid. Doordat de thuiswerkplek onderdeel van de werkomgeving is geworden, biedt het stadskantoor na de implementatie van werken 3.0 tot 2026 voldoende ruimte. Geconcentreerd werken en videobellen vindt veelal thuis plaats, waardoor het stadskantoor steeds vaker gebruikt gaat worden voor samenwerken en ontmoeten.

Het concept werken 3.0 wordt momenteel uitgerold op het Stadskantoor en in het wijkservicecentrum Vleuten-De Meern (Dorpsplein 1) die tevens de achtervanglocatie is voor Publiekszaken van het Stadskantoor. Naast dat de gebouwen gereed gemaakt worden voor Werken 3.0 worden er tegelijkertijd reguliere onderhoudswerkzaamheden (MJOP) en duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd.



Wijkbureaus

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



Centra Jeugd en Gezin

Op basis van de bevolkingsprognose tot 2040 is eerder ingeschat dat de extra behoefte aan jeugd-gezondheidszorg waarschijnlijk kan worden ingevuld in de bestaande voorzieningen. In 2023 wordt een Strategisch Huisvestingsplan opgeleverd. Hierin worden de stappen gevisualiseerd die nodig zijn voor een juiste afstemming tussen vraag en aanbod voor nu en in de toekomst.

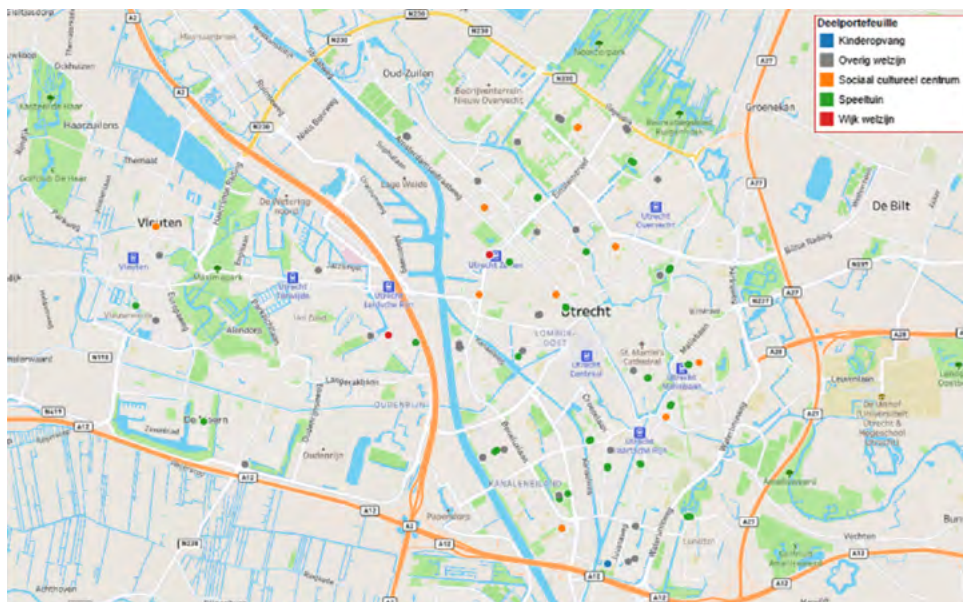
Openbare Orde en Veiligheid

In de portefeuille veiligheid zitten de panden die de gemeente in eigendom heeft ten behoeve van de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). De gemeente stelt de kazernes aan de VRU volledig ingericht ter beschikking zodat zij uitvoering kan geven aan haar diensten. Momenteel ligt er vanuit het bestuur van de VRU een ambtelijke opdracht om te komen tot een visie op huisvesting. Deze exercitie leidt mogelijk tot een wijziging of herijking van de huidige afspraken met de VRU en de inzet van het gemeentelijk vastgoed in de portefeuille Veiligheid. Naast de 7 brandweerkazernes bestaat de portefeuille Veiligheid ook uit 2 coffeeshop locaties.

Welzijn

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

Figuur 10 | 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 de 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 en/of worden er verschillende buurtcentra verplaatst en verbouwd. Ook vindt er nieuwbouw plaats, zoals bij Buurtcentrum Zuilen, Buurtcentrum Sterrenzicht en Buurtcentrum De Leeuw. Na voltooiing van de nieuwbouw is de geografische spreiding van buurtcentra over de stad grotendeels op orde. Projecten die leiden tot een kwaliteitsverbetering 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

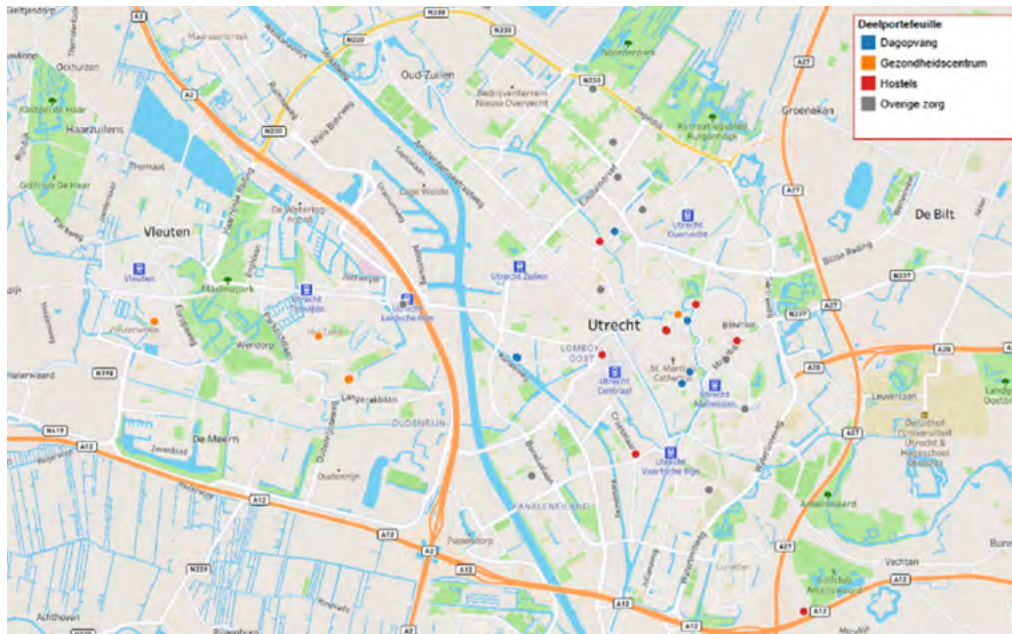
Het beleidskader “Speelruimte maken we samen” uit 2017 geeft bewoners in de wijk de mogelijkheid om het beheer op ‘hun’ speeltuin uit te voeren. De grond wordt door VGU verhuurd en alle opstallen worden met een huurafhankelijk opstalrecht tijdelijk in eigendom gegeven bij de bewoners die alle middelen ontvangen voor de instandhouding en vervanging. Er zijn momenteel 8 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.

Zorg

Het Utrechtse model voor zorg en ondersteuning kent drie sporen:

1. Een sterke sociale basis: ondersteunen van het zelf organiserend 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 11 | Spreiding portefeuille Zorg



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

Buurtteams

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

Buurtgerichte specialistische jeugdteams

De aanvullende zorg is integraal georganiseerd en per buurt is gekomen tot een team van samenwerkende professionals. Deze zorg is aanvullend op de sociale basiszorg van buurtteam, huisartsen en jeugdartsen. Deze teams werken op een schaalgrootte van de buurt zodat samenwerking met de buurtteams, huisartsen, jeugdartsen en andere partijen in de buurt optimaal wordt gefaciliteerd. Idealiter is het team gevestigd in dezelfde ruimte als die van het buurtteam, in een gezondheidscentrum of bij de jeugdartsen in een buurt. Vanuit de wens om te voldoen aan de groei van de stad zetten we voor bestaand vastgoed 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. Belangrijke trends in de maatschappelijke opvang betreft het aanbieden van huisvesting die kleinschalig is, waarbij deze gespreid is over de stad/regio en geclusterd is met andere zorgvoorzieningen. Het college heeft de ambitie geformuleerd om de bestaande nachtopvang om te vormen naar een opvang die 24 uur per dag toegankelijk is voor bezoekers. Hierdoor komen bezoekers meer tot rust en kunnen zij beter werken aan hun herstel. Ons huidige vastgoed is inmiddels gedeeltelijk aangepast op deze huisvestingsbehoefte.

Vluchtelingen en ongedocumenteerden

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

Vervangende nieuwbouw activiteitencentrum WIJ 3.0 Merwedekanaalzone

In de Merwedekanaalzone komt vervangende nieuwbouw voor de Stadsbrug van Wij 3.0. Het voornemen is dat de gemeente de nieuwe ruimte gaat huren voor Wij 3.0. Ook de Merwedekanaalzone heeft te maken met stijgende bouwkosten. Dit zal effect hebben op de huurprijs die wordt gevraagd voor de nieuwe ruimte. De exacte huurprijs is op dit moment nog niet bekend, maar naar verwachting zal deze hoger uitvallen dan de huidige huurlasten van de Stadsbrug.

Overig beleid, strategisch bezit

De deelportefeuilles ‘Overig’ en ‘overig beleid’ zijn deelportefeuilles onder het programma Utrechts Vastgoed. Deze panden en percelen in deze portefeuilles hebben met elkaar gemeen dat ze op dit moment geen beleidsfunctie vervullen.

Binnen deze deelportefeuilles kennen we drie categorieën.

1. Economische Zaken

Dit betreft een pand dat de gemeente in eigendom heeft als bedrijfsverzamelgebouw.

2. Strategisch Bezit: benzineverkooppunten

Dit betreft de verhuur van gronden waarop de benzineverkooppunten gevestigd zijn. Deze gronden zijn strategisch bezit ten behoeve van gebiedsontwikkelingen in de stad.

3. Strategisch Bezit

In het deel Strategisch bezit zitten panden en percelen die op dit moment tijdelijk geen beleidsfunctie vervullen en niet in bovenstaande drie categorieën vallen of een functie hebben die specifiek is en niet onder andere portefeuilles te vatten zijn.

Toekomstvisie portefeuille overig beleid, vastgoed als strategisch bezit

Het doel is om de gebouwen en percelen in deze portefeuille zo veel mogelijk maatschappelijke waarde te geven. De categorie Strategisch bezit omvat circa 60 kansrijke panden met een totale omvang van zo'n 50.000m² waarvoor in de komende jaren pandvisies worden ontwikkeld.

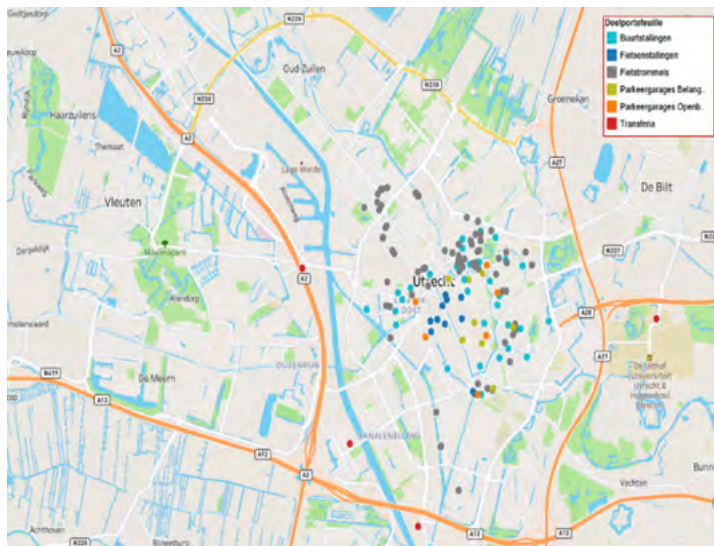
Aan de hand van een op maat gemaakte pandvisie en een integrale inhoudelijke afweging zal worden vastgesteld welke vorm van toekomstig gebruik de meeste maatschappelijke meerwaarde oplevert.

Met de Wijkaanpak ‘Samen voor Overvecht’ zijn voor 6 panden pandvisies in onderlinge samenhang opgesteld. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de gebouwen, maar ook naar de kavels als geheel. De komende periode worden deze verder uitgewerkt in participatie met bewoners, huurders en andere stakeholders. Uitgangspunt daarbij is multifunctioneel ruimtegebruik van de locaties met een clustering van functies die elkaar versterken. In 2023 worden de resulterende pandvisies opgeleverd.

4.5 Voortgang 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 Mobiliteit bestaat uit de deelportefeuilles auto en fiets.

Figuur 12 | Spreiding portefeuille Bereikbaarheid



De deelportefeuille auto bestaat uit: P+R-voorzieningen, een tijdelijk P+R terrein, openbare parkeergarages en belanghebbendengarages. Daarnaast bestaat de deelportefeuille fiets uit: openbare fietsstallingen, pop-up stallingen, een tijdelijk fietsdepot, buurtstallingen waarvan een groot deel gehuurd.

Impact van RSU2040 op de portefeuille bereikbaarheid

Het strategisch kader van de RSU 2040 heeft een aanzienlijke impact op de Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU). Het gaat deels om nieuw te ontwikkelen vastgoedproducten en vastgoeddiensten waar Utrecht landelijk gezien in voorop loopt en waar dus nog relatief weinig kennis en kunde voor beschikbaar is.

Het betreft hier o.a.:

- Het ontwikkelen van een Mobiliteitshub XL in Papendorp
- Het Mobiliteitsbedrijf in de Merwedekanaalzone
- De verplaatsing van het fietsdepot van de tijdelijke locatie naar een permanente locatie in Cartesius
- De (her)ontwikkeling van totaal circa 13 P+R-locaties tot 2040
- Het ontwikkelen van deelhub in openbare parkeergarages
- Het verder uitbreiden van met name het aantal fietsgarages en buurtstallingen en
- Fietstrommels, zowel bemand als onbemand
- Conform module fietsparkeren (2030) uitbreiden met 13.400 plekken binnenstad. Het uitbreiden van fietsstallingsplaatsen in het stationsgebied met minimaal 9000 stallingsplaatsen 7.000 plekken overige stations (excl. Lunetten Koningsweg) en 11.000 plekken vooroorlogse wijken
- 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 deelmobiliteitsdiensten kunnen worden Afgenomen.

Nulmeting en Meerjaren Strategisch Programma Mobiliteitsvastgoed

Het integreren in- en opwaarderen van de parkeer- en fietsgarages, P+R-locaties, en verkeer ICT-infrastructuur binnen een verdere verdichting van Utrecht en daarmee samenhangend de mobiliteitsontwikkeling, heeft een stevige impact op deze vastgoedportefeuille van de gemeente Utrecht.

De komende jaren zullen:

- Er minder autoparkeerplaatsen op maaiveld worden aangeboden.
- Er meer parkeervoorzieningen in buurt, wijk of ringhubs worden gerealiseerd.
- Er meer fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

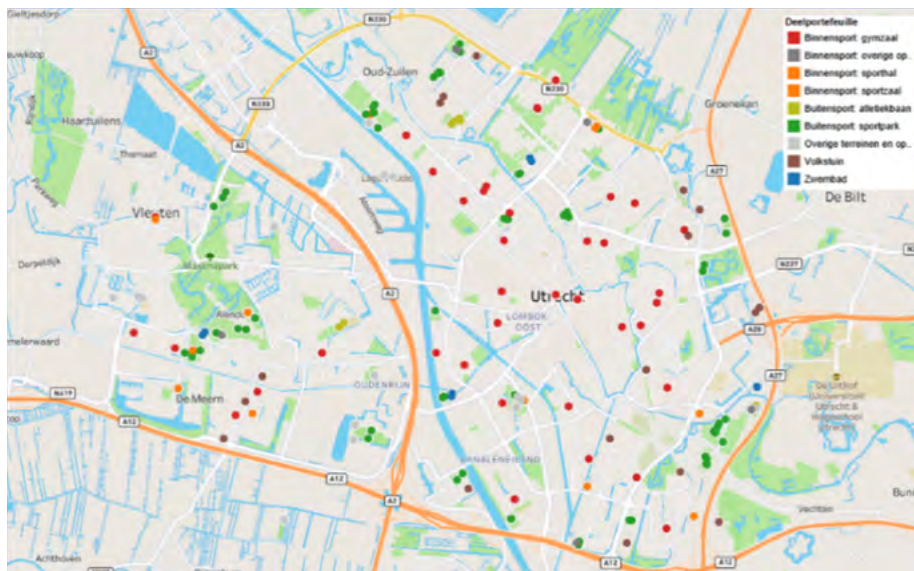
Om de portefeuille meer strategisch te kunnen richten, adequaat en proactief in te kunnen blijven spelen op de veranderende en stijgende vraag nu en in de (nabije)toekomst, is het noodzakelijk een Meerjaren Strategisch Programma Mobiliteitsvastgoed (MSP) te ontwikkelen.

Om een MSP te kunnen ontwikkelen moet goed in beeld zijn wat de portefeuille omvat en wat de eigendomspositie is. Ook dient inzichtelijk te zijn wat de bezetting, kosten, inkomsten en staat van onderhoud van de voorzieningen is. Om dit inzicht te krijgen wordt er op dit moment een nulmeting uitgevoerd. De basis wordt hiermee op orde gebracht, een belangrijk fundament voor de ontwikkeling van het MSP. Medio 2023 wordt gestart met de ontwikkeling van het MSP.

4.6 Voortgang programma Samenleving & 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. Een mooie doelstelling voor Sport. Een concrete subdoelstelling daarbij is: Alle Utrechters kunnen sporten en bewegen in een toegankelijke en kwalitatief goede sportinfrastructuur.

Figuur 13 | Spreiding portefeuille Sport



Buitensportaccommodaties

Door de groei van de stad neemt ook de behoefte aan buitensportcapaciteit toe. In 2022 is gewerkt aan variantenstudies voor inpassing van extra sportvelden op de sportparken Maarschalkerweerd-Noord, Nieuw Welgelegen en Rijnvliet/Strijkviertel. Er liggen verschillende varianten die in 2023 verder worden uitgewerkt en bestuurlijk worden voorgelegd.

In 2022 zijn in totaal 7 velden aangelegd of gerenoveerd, waaronder:

- Op sportpark Zuilen is een nieuw combiveld American Football-voetbal aangelegd als onderdeel van de herontwikkeling Zuilense Vecht samen met gemeente Stichtse Vecht.
- Er zijn 4 reguliere renovaties voetbal kunstgras uitgevoerd
- Op sportpark Marco van Basten is een miniveldje opgewaardeerd naar een half kunstgrasveld. Dit veld kan nu ook gebruikt worden door de wijk.
- Bij kindercluster Voorn is het bestaande zandveld vervangen door een non infill veld. Dit is gedeeltelijk circulair uitgevoerd met kunstgras dat is vrijgekomen in de gemeente Amsterdam
- Op sportpark Rijnvliet is een start gemaakt met de aanleg van een 4e hockeyveld, dit wordt in 2023 opgeleverd.
- Er vindt uitvoering plaats voor de herinrichting van terrein Overvecht Noord, Manitobadreef 8 naar aanleiding van gemaakte afspraken met de sportverenigingen

Bij sportveldrenovaties worden extra maatregelen genomen in kader van duurzame aanleg en een gezonde leefomgeving. Zoals circulaire inzet van materialen, extra opvang/buffering van regenwater, kantplanken en roosters om de verspreiding van microplastics tegen te gaan. Daarnaast worden er extra bomen geplaatst en komt er aanvullende beplanting op de sportparken met oog voor diversiteit van de beplanting.

In 2023 staan deze werkzaamheden gepland:

- Omzetting van een natuurgrasveld naar een kunstgrasveld op sportpark Fletiomare oost.
- Aanleg kunstgrasveld voor voetbal op sportpark Zuilen, intentie is om hier een slag te maken in duurzaamheid. Te denken valt aan energie opwekken door een toplaag op het veld, wateropslag onder of in veldconstructie, het koelen van het veld in de zomer. Deze mogelijkheden worden onderzocht.
- De aanleg van een natuurgras veld op sportpark Zuilen als onderdeel van de herontwikkeling 'Zuilense Vecht' samen met gemeente Stichtse Vecht.
- Het trapveld bij Forum Waterwin wordt gerenoveerd
- Sportpark Rijnvliet wordt uitgebreid met een vierde hockeyveld.
- Op Sportpark Humphrey Mijns wordt de conventionele verlichting door LED vervangen
- Op Atletiekbaan Maarschalkerweerd wordt de conventionele verlichting door LED vervangen
- Op Atletiekbaan Overvecht wordt de complete lichtinstallatie vervangen waarbij wordt overgegaan naar LED.

Binnensportaccommodaties

Als gevolg van de groei van de stad zijn er nieuwe sporthallen nodig om te voorzien in de toenemende vraag naar binnensportcapaciteit. In 2023 worden drie nieuwe sporthallen opgeleverd. Dat zijn;

- Sporthal Het Plein (Q3);
- de tijdelijke sporthal op Sportpark Loevenhoutsedijk (Q3);
- de sporthal aan de Bontekoelaan, die gerealiseerd wordt door het schoolbestuur van PCOU.

Een aantal sporthallen bevindt zich in de planvormingsfase.

- Voor de nieuwe sporthal op Sportpark Voordorp wordt een bouwvelop opgesteld. Overige ontwikkelingen op het sportpark worden hierin meegenomen.
- In Overvecht komt een nieuwe sporthal samen met een nieuwe VO school. Hiervoor worden plannen verder uitgewerkt.
- Hetzelfde geldt voor de locatie aan de Hindersteinlaan in Vleuten waar onder meer een nieuwe sporthal en VO school worden gerealiseerd.
- Het definitief ontwerp voor sporthal Cartesiusdriehoek wordt in 2023 afgerond. De oplevering staat gepland voor eind 2025.
- Voor sporthal Merwede wordt in 2023 het voorlopig ontwerp afgerond. Oplevering is voorzien voor begin 2027.

Over het algemeen geldt dat sporthallen in hoogstedelijke gebieden zoals Utrecht een grote stijging laten zien in de benodigde investeringen. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de wens om sporthallen verdiept te bouwen, het benodigde parkeren ondergronds te realiseren, maar ook door

sporthaldaken als gebruiksgebieden in te passen zoals een beloopbaar dak. Een beloopbaar dak kent, naast het niet kunnen plaatsen van voldoende zonnepanelen ten behoeve van de gewenste energieneutraliteit van het gemeentelijk vastgoed, een grote constructieve uitdaging om de wedstrijdruimte inclusief aanliggende tribuneruimte kolom vrij te kunnen bouwen.

De aanbesteding van de duurzame renovatie van de gymzaal Wevelaan (onderwijs project) is gestart en uitgevoerd in 2022 in combinatie met de renovatie van naastgelegen basisschool “De Regenboog”. Voor de nieuwe gymzaal (voor De Jazz Singel) aan het Ella Fitzgeraldplein 233 naast winkelcentrum Terwijde is de uitvoering gestart. De geplande oplevering is begin augustus 2023 en de gymzaal wordt ENG gebouw (energie neutraal-warmtepompen-PV panelen- groene gevels en daken).

Zwembaden

Voor zwembad Den Hommel is er gestart met de technische uitwerking van het groot onderhoud aan de installaties en het verduurzamen van de locatie. Dit wordt in 2023 afgerond. Zwembad Den Hommel is de locatie waar het gemeentelijk initiatief ‘Solar carports’ op haalbaarheid onderzocht gaat worden, passend in het coalitieakkoord om zon op daken te realiseren. Indien haalbaar wordt hierdoor het zwembad verder verduurzaamd. Voor zwembaden Fletiomare en Krommerijn wordt het plaatsen van een PV installatie op haalbaarheid onderzocht.

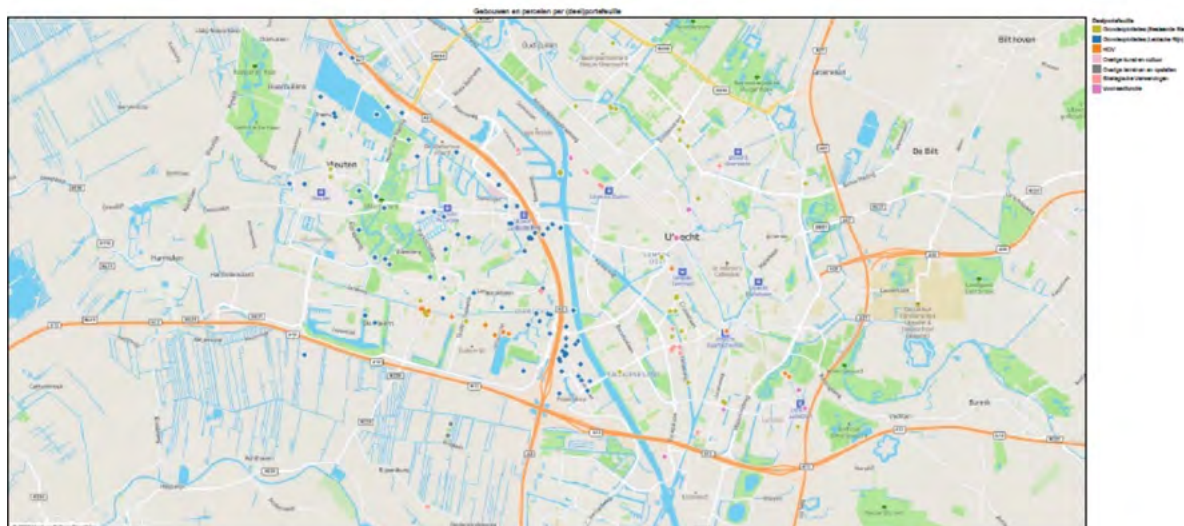


Als gevolg van de groei van de stad is extra zwemcapaciteit nodig. Een nieuw zwembad is voorzien in het Maximapark. In 2023 wordt de voorbereiding verder uitgewerkt. Oplevering van dit nieuwe zwembad is voorzien in 2026.

4.7 Dienstverlening aan programma Stedelijke Ontwikkeling

De gemeente heeft ook vastgoed en grondposities in bezit als strategisch instrument voor stedelijke ontwikkeling. Dit vastgoed heeft niet een beleidsinvulling. Het betreft vastgoed dat de gemeente in (tijdelijk) eigendom heeft om toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Het betreft 46.546 m² BVO, 43.342 m² VVO, 4.636.499 m² perceel oppervlak, 41 panden en 123 percelen.

Figuur 14 | 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 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 Voortgang 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 is een huisvestingsstrategie in ontwikkeling; het streven is om in 2023 de strategie af te ronden. In de strategie worden interne en externe ontwikkelingen vertaald naar vastgoedopgaven in samenspraak met Stadsbedrijven, VGU en Facilitair & Huisvesting. De schouw van panden en de huisvestingsbehoefte resulteren in oplossingsrichtingen met een focus op de hoofdlocatie Tractieweg. Bij formuleren van een voorkeursscenario wordt ook in beeld gebracht welke modificaties nodig zijn om aan te sluiten bij de ambitie van het coalitieakkoord voor energieneutraal gemeentelijk vastgoed in 2040, en welke middelen daarvoor nodig zijn.

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), de zwembaden en daarnaast ook parkeervoorzieningen en begraafplaatsen.

5.1 Klanttevredenheid

Visie

We leveren kwaliteit en leggen verbinding. In goed overleg met klant en bestuur bepalen en beheren we 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.

Acties

In de organisatieontwikkeling van VGU staat de klant centraal en dat komt in de volle breedte van het werk terug. Zoals bij het ontwikkelen van nieuwe werkwijzen en werkprocessen. Daarnaast wordt er op basis van de uitkomsten van de Benchmark gemeentelijk vastgoed 2021 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 deelname aan de Benchmark gemeentelijk vastgoed de tevredenheid over de werkzaamheden van de vastgoedorganisatie en de diverse aspecten die leiden tot (on)tevredenheid. Denk aan de samenwerking, communicatie en kwaliteit van het vastgoed. 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 nog voldoen of moeten worden bijgesteld. Op basis van de uitkomsten gaan de huurder en vastgoedorganisatie met elkaar in gesprek.

In het najaar van 2021 is voor het eerst deelgenomen aan de Benchmark gemeentelijk vastgoed. In het MPUV 2022 hebben we het belang van het meten van de klanttevredenheid onderschreven en een aantal KPI's benoemd.

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

In 2022 is VGU aan de slag gegaan met de benoemde speerpunten in het MPUV 2022, op de onderdelen dienstverlening, planmatig onderhoud en de verhoging van de respons op de enquête. Het beeld wat in het MPUV is afgegeven, om op alle onderdelen op een gemiddelde van de benchmark uit te komen, is niet geheel realistisch geschetst. We verwachten niet dat we de benoemde KPI's voor 2022 en 2023 volledig gaan halen. De geschetste sprongen, voornamelijk op de onderdelen dienstverlening huisvestingszaken als klacht, schade en storing, zijn heel groot om in relatief korte tijd een bepaald effect te kunnen meten. De VGU blijft werken aan de verbetering van scores op de benoemde KPI's. Zo zijn wij in 2022 gestart met het nader onderzoeken welke onderdelen van onze bedrijfsvoering het meeste bijdragen aan het doelbereik voor de KPI's, hoe krijg je tevreden klanten: wat moet je dan doen of laten. Hier geven we verder invulling aan. Met de uitkomsten van de benchmark 2023 toetsen we of we op de goede weg zitten.

Wat is er tot nu toe gedaan om te verbeteren, en gaan we in 2023 mee verder:

- Dienstverlening; het proces rondom 'huisvestingszaken' en het proces rondom 'klachten, schade en storingen' is onder de loep genomen. Bij beide processen is duidelijk geworden dat er behoefte is aan een CRM-systeem om klantcontacten te kunnen loggen en dat er direct voldoende informatie beschikbaar is om de meeste vragen te kunnen beantwoorden. Het proces is dan niet meer persoonsafhankelijk en alle medewerkers van VGU kunnen dan bij de laatste informatie, om zo de klant beter van dienst te kunnen zijn. Deze behoefte is omgezet in een aanbesteding. VGU bevindt zich nu in de test- en implementatie fase. Verwacht wordt dat het systeem in het najaar van 2023 operationeel is.
- Planmatig onderhoud; het proces van omzetten MJOP in een jaarplan, inclusief financiële dekking, wordt aangepast om zo voor aanvang van een nieuw jaar duidelijk te hebben wat een huurder dat jaar aan onderhoud aan zijn pand kan verwachten. Dit proces zit nu in de uitwerkingsfase. Voor 2023 is er al een verbetering ten opzichte van 2022. Dit moet in de toekomst alleen maar beter gaan.
- Respons enquête; hier is weinig tot geen actie opgezet in 2022. De ambitie is om in 2023 het respons percentage omhoog te brengen, door meer communicatie vooraf en het benadrukken van het belang van deelname de respons te verhogen.

Ambities 2023

Het jaardoel klanttevredenheid staat op de agenda van VGU. De ambitie is om in 2023 wederom deel te nemen aan de Benchmark gemeentelijk vastgoed om de Klanttevredenheid te meten. Op basis van deze uitkomsten weten wij hoe we scoren ten opzichte van het onderzoek uit het najaar van 2021 en kunnen wij de verdere verbeterpunten voor 2024 vaststellen.

Wij gaan natuurlijk door met verbeteren, dat doen wij langs de volgende lijnen:

- Voor de dienstverlening blijven wij de processen optimaliseren en waar het kan automatiseren;
- We gaan verder met het bestendigen van de relatie met de huurder;
- We maken het 'jaarplan onderhoud' steeds concreter en zorgen dat het plan eerder gereed is. Met de grootste huurders, met complexiteit aan pand, onderhoud of techniek, wordt jaarlijks het jaarplan door de assetmanagers besproken, de overige huurders worden tijdige geïnformeerd wanneer er onderhoud wordt uitgevoerd.

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 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

Figuur 15 | Overzicht accommodaties in beheer bij Vastgoedexploitatie

Aantal 1-1-2023	
Sport/zwembaden	3 binnenzwembaden 1 binnen-/buitenzwembad
Sport/binnen	14 sporthallen 1 turnhal 8 sportzalen 42 gymzalen
Sport/buiten	3 atletiekbanen 26 sportparken met 150 sportvelden 15 volkstuinen
Welzijn/MFA's	14 Speeltuinen 25 Buurtcentra 4 multifunctionele accommodaties 12 jongerenvoorzieningen 2 speelgarage/speelgoed uitleen
Parkeren (auto)	8 belanghebbenden-autoparkeergarages 5 kortparkeer-autogarages 4 P+R-garages
Parkeren (fiets)	6 openbare stallingen 40 buurtstallingen 106 trommels 4 pop-up stallingen
Begraafplaatsen	2 monumentale begraafplaatsen 2 begraafplaatsen

Visie vastgoedexploitatie

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

- De klantwaarde
- Optimale bezetting/benutting
- Duurzaamheid

Investeren in maatschappelijke voorzieningen en gemeenschapskracht.

Het is van cruciaal belang dat er een stevige sociale basis is met goede algemeen toegankelijke voorzieningen op wijkniveau op het gebied van onderwijs, gezondheid, opvang, sport en voor het ontmoeten voor alle inwoners. Door deze maatschappelijke voorzieningen te realiseren en de informele zorg en de inzet van vrijwilligers te steunen, versterken we de kracht van de stad. Zowel in de nieuw te ontwikkelen gebieden als waar verdichting plaatsvindt in bestaande wijken zetten we in op het meegroeien van de maatschappelijke voorzieningen: scholen, sportaccommodaties, buurtcentra, speelplekken. Ze zijn randvoorwaardelijk voor ontmoeting, ontwikkeling, beleving en ontspanning voor iedereen en daarmee nodig in de hele stad. We willen in de periode 2022-2025 investeren in maatschappelijke voorzieningen en gemeenschapskracht.

Resultaten klanttevredenheidsonderzoek

Uit het klanttevredenheidsonderzoek onder de gebruikers van sport- en gymzalen wordt een tevredenheidscijfer van 7.3 gegeven en de sporthal gebruiker gaf dit een cijfer van 7.7. Uit de analyse blijkt dat bij de sporthallen met name het aanspreekpunt (in de vorm van een beheerder) extra wordt gewaardeerd. Bij de sport- en gymzalen wordt de toegang via een codeslot verleend. De continumeting binnen de zwembaden laat na de stijging in 2021 (afgezien van de sluiting vanwege coronamaatregelen) weer een stabiele klantenwaardering van 7.1 zien. De overige VGE onderdelen laten een klanttevredenheid zien tussen de 6.8 en 7.7.

Bezetting accommodaties

Bij exploiteren ligt het accent in 2023 op het optimaal benutten van de accommodaties waarbij we de beleidsdoelen zo veel mogelijk ondersteunen. Dat doen we door een intensieve samenwerking met de collega's van Maatschappelijke Ontwikkeling, Bereikbaarheid of Openbare Ruimte.

De marketingplannen zijn ondersteunend aan de beleidsdoelstellingen en dragen bij tot het verbeteren van de bezetting. Dit doen we door het aantrekken van nieuwe gebruikers. Zo bieden we de mogelijkheid om als individuele hardloper een baan te huren op de atletiekbaan en brengen we het aanbod van buurtcentra onder de aandacht van jongvolwassenen. Hierbij wordt de data uit de verhuur- en zwembadsystemen en de kennis van onderdelen ingezet om de doelgroepen te bereiken.

De beschikbare groene ruimte bij de begraafplaatsen stellen we open voor bewoners door het realiseren van wandelpaden op de begraafplaatsen en ook door het plaatsen van kunstwerken. Inwoners worden uitgedaagd om in deze bijzondere omgeving een plek te vinden om tot rust en bezinning te komen. De rode draad in onze marketingcommunicatie is waarde creatie.

Bij elke accommodatiesoort verschilt de optimale vorm en de indicator die we willen meten. Bij parkeren gaat het enerzijds om het beter benutten van een aantal parkeerplekken en anderzijds om het beter spreiden van fietsbezoekers. Bij welzijn streven we naar een gemiddelde norm van 43 uur bezetting per week. Bij zwembaden is naast het aantal bezoekers ook de aandacht voor zwemvaardigheid en de doorstroom van zwemlessen een belangrijke indicator.

De onderstaande tabel Bezetting en bezoekers laat zien dat in de realisatie in 2022 voor 11 van de 12 indicatoren op of boven de gestelde norm is gerealiseerd. Dit geeft mooi weer dat de gebruikers de accommodatie na de Coronaperiode weer weten te vinden en te waarderen.

Figuur 16 | Ontwikkeling bezetting & bezoekers (norm & realisatie)

		 Bezetting en bezoekers Bezetting/bezoekers Heel VGE Jaarplan 2023									
		2018		2019		2020		2021		2022	
		Norm	Realisatie	Norm	Realisatie	Norm	Realisatie	Norm	Realisatie	Norm	Realisatie
Begraafplaatsen	Aantal begrafenissen	320	327	320	308	320	307	320	335	320	327
Binnenaccommodatie	Bezetting gym- en sportzalen	37,2%	34,8%	38,0%	42,5%	42,0%	48,5%	42,0%	35,5%	42,0%	46,3%
	Bezetting sporthallen	49%	53%	51%	54%	51%	52%	51%	36,3%	51%	52,6%
Buitenaccommodatie	Bezetting	77%	80%	81%	80%	81%	83%	81%	88%	81%	86%
Welzijn	Bezetting	42	39	42	41	43	27	42	30	43	43
Zwembaden	Bezoekersaantal en zwembaden..	750.000	908.226	850.000	893.128	870.000	496.396	870.000	374.981	870.000	808.359
Bedrijfsbureau	Vastgoedloket verhuurde uren ..	320.000	356.501	330.000	362.498	330.000	86.320	330.000	347.956	330.000	390.131
	Vastgoedloket verhuurde uren ..	300.000	257.364	280.000	274.110	280.000	183.534	280.000	269.137	280.000	330.148
Parkeren	Bezetting buurtstallingen	90%	91,8%	90%	95,1%	90%	92,8%	90%	95,14%	90%	90,40%
	Bezetting trommels	90%	90,1%	90%	91,3%	90%	92,1%	90%	93,26%	90%	98,10%
	Aantal transacties fiets..	900.000	1.017.256	950.000	980.497	950.000	283.186	950.000	260.156	950.000	1.172.762
	Gem. dagbezetting au..	Norm bepaler	975	1000	1.104	1000	870	1000	824	1000	1.524

De acties van vastgoedexploitatie op korte termijn

De klant is de persoon die bij gemeentelijke voorzieningen een locatie boekt en/of bezoekt, maar ook organisaties en personen waar we mee samenwerken. Bij VGE zetten we de klant centraal.

Belangrijke waarden in 2023 zijn:

- **Klantvriendelijkheid vergroten:** We zijn vaak het eerste contact met de klant. We weten hoe we de klant moeten behandelen en weten hoe zij behandeld willen worden. We 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:** We vinden het belangrijk om te weten wat onze klanten vinden van onze voorzieningen en service. Daarom meten we via klanttevredenheidsonderzoeken of we voldoen aan de verwachtingen van onze gebruikers. Voor elk onderdeel meten we 1x per 2 jaar de klanttevredenheid. Waar mogelijk, bijvoorbeeld bij de zwembaden is dit een continu proces. In 2022 scoren we gemiddeld een 7,5 voor klanttevredenheid. We zorgen dat we de klant kennen en ook weten wat zij verwachten en/of willen.
- **Klantbinding:** We hebben een klantrelatie met bewoners die gebruik maakt van een voorziening. In 2023 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 zij de mogelijkheden ontdekken van de gemeentelijke voorzieningen.
- **Gebruiksgemak:** We verbeteren onze digitale vindbaarheid en online informatievoorziening (bv. De website met klantgerichte visuele middelen of animaties). We maken onze klanttools gebruiksvriendelijk (denk aan het verhuursysteem van de accommodaties of het kassasysteem van de zwembaden) en we verkorten de responstijd.

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

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



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 samen met organisatie

onderdelen die beleid maken integraaldoel ‘mens- en milieubewust bouwen aan gemeentelijk vastgoed’. Dit doen we om bovenstaande uitgangspunten van de RSU te verwezenlijken in Utrecht.

6.2 Opgave Energie Transitie

De opgave Energietransitie gaat over het verlagen van de CO₂-uitstoot, hernieuwbare energie-opwekking en het aardgasvrij maken van de stad. In samenwerking met het beleidsveld Energietransitie is in 2019 het beleid- en uitvoeringskader “Versnellingsopgave Energieneutraal Kernvastgoed 2040” in het leven geroepen om aan deze opgave gehoor te geven. Vanwege de complexiteit en diversiteit van de portefeuille zijn er destijds verschillende deelopgaven geformuleerd op het kernvastgoed, onderwijshuisvesting, zon op dak en monumenten. Helaas heeft dit uitvoeringsprogramma tot teleurstellende prestatie geleid zoals ook beschreven in het Rekenkamerrapport “Onbegonnen Werk” wat het beperkte resultaat onderschrijft en constatering doet met betrekken tot financiële tekorten. Het evaluatierapport door Ecorys, wat het resultaat beaamt, komt met aanbevelingen van organisatorische aard ter verbetering van de opgave. Tegelijkertijd zijn er ook twee additionele rapporten afgerond. De eerste Zon op het Dak van Ecorys, waaruit blijkt dat energieneutraliteit op onze panden niet mogelijk is en deze doelstelling enkel op gebiedsniveau gehaald kan worden. De tweede het Monumentenplan vanuit TNO waarin de speciale rol van monumentaal vastgoed gespecificeerd wordt.

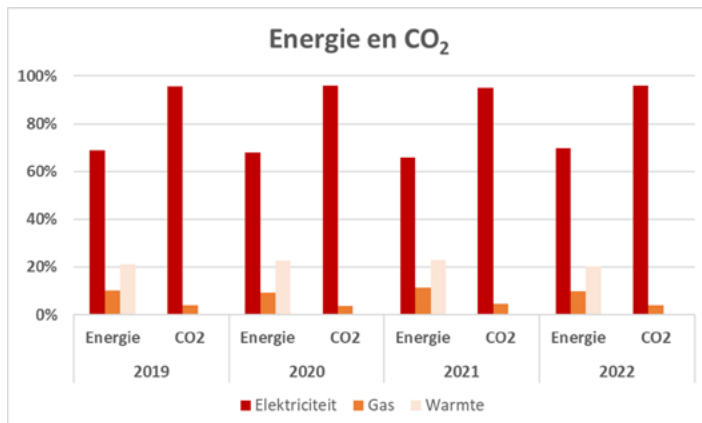
Deze rapporten zijn eind 2022 gepresenteerd aan de raad samen met een plan van aanpak om tot een herijking van het beleid en uitvoeringsprogramma te komen in de raadsbrief Plan van aanpak energietransitie gemeentelijk vastgoed van 4 november 2022. In het voorjaar 2023 wordt de raad geïnformeerd over de vervanging van de Versnellingsopgave in de raadsbrief over de Uitgangspunten voor een verduurzamingsagenda gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.

CO₂ uitstoot, energieverbruik & energieopwekking

Elk jaar maken we stappen in het inzichtelijk maken van het totale werkelijke energieverbruik van de huurders in onze panden. Dit gaat geleidelijk door de uitrol van steeds meer slimme meters voor het verbruik van elektriciteit, warmte, gas en water. We hebben in veel gevallen toestemming nodig van huurders om deze meters uit te lezen. Inmiddels hebben we inzicht in het werkelijk verbruik bij 37% van gebouwen in de programma’s vastgoed, sport en bereikbaarheid. Dit is niet meer dan vorig jaar, en acties om meer toestemming te krijgen van huurders heeft geen resultaat opgeleverd. Er wordt onderzocht of contractueel dit inzicht verzorgd kan worden.

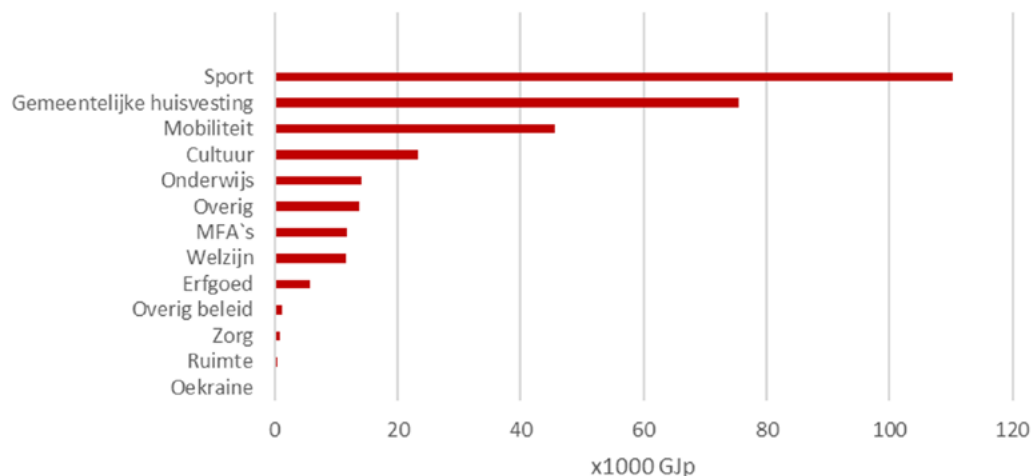
De onderstaande grafieken zijn gedistilleerd uit deze verbruiksgegevens. In de onderstaande grafiek is het energieverbruik van 2019-2022 in beeld gebracht. We hebben onderscheid gemaakt in verschillende energiebronnen: elektriciteitsverbruik, gasverbruik en warmte. Alle verbruiken zijn omgezet in primaire energiebehoefte (GJp). Daardoor kunnen de verschillende vormen van energie eerlijk onderling vergeleken worden.

Figuur 17 | Energieverbruik en CO₂ per bron binnen totaal inzichtelijk portfolio



Er is niet significant veel veranderd ten opzichte van voorgaand jaar, na het herstel van COVID-maatregelen. Een lichte stijging van elektriciteit t.o.v. gas, wat het resultaat is van het aardgas vrij maken enkele panden. Elektrificatie bespaard geen energie, maar verplaatst deze, daardoor is er netto weinig verandering in energieverbruik.

Figuur 18 | Aandeel energieverbruik per deelportefeuille



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

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

Duurzaamheidsdashboard

De afgelopen jaren is er hard gewerkt aan de ontwikkeling van het Duurzaamheidsdashboard, specifiek het “energiedashboard”. De ontwikkeling van het Duurzaamheidsdashboard heeft in 2021 gedeeltelijk stilgelegen naar aanleiding van het bevriezen van activiteiten via het platform waarop dashboards data binnen kunnen halen. Dit bevriezen van activiteiten is gedaan naar aanleiding van risico's rondom dataveiligheid. Werkzaamheden zijn in Q2 van 2022 weer hervat en in Q4 afgerond, daarmee is het dashboard gereed voor intern gebruik.

Het energiedashboard ondersteunt 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 continue kunnen verbeteren. Twee functies, het identificeren van het natuurlijke moment en de monitoring van energetische gebruiksgegevens, zijn opgesplitst. Dit komt door voortschrijdend inzicht, de ontwikkeling van een opgave breed dashboard en de organisatorische transitie die in 2022 is voltrokken. De natuurlijke momenten zijn toegevoegd aan het bredere vastgoeddashboard voor de afdeling Vastgoedopgave, en de energie-monitoring en prestaties zijn toegespitst op toekomstig gebruik door vakspecialisten bij beheer en adviseurs bij de afdeling Vastgoedmanagement. Daarmee sluit het dashboard aan bij de nieuwe organisatie en dit helpt bij het integraal op orde krijgen en verbeteren van data.

Op termijn liggen er kansen om met het energiedashboard huurders pro-actief te ondersteunen en laten zien waar kansen voor verduurzaming liggen, er moet nog onderzocht worden of en hoe dit organisatorisch een plek gegeven kan worden.

Kantoren energielabel plichtig 2023

Volgens wettelijke verplichtingen moeten gebouwen met als hoofdfunctie kantoor geen monument zijnde, op 1 januari 2023 minimaal energielabel C bezitten. De gemeente heeft al de in haar bezit zijnde betreffende kantoren tijdig, dus voor 1 januari 2023, naar minimaal energielabel C gebracht.

Zon op Gemeentedak 2021

In de zonnemonitor 2022 staat dat 32% is van het gemeentelijke vastgoed is belegd met zonnepanelen. Een prestatie waarmee wij, samen met de gebruikers van het vastgoed, het goede voorbeeld geven aan de stad.

Monumenten, zoals werfkelders en kerktorens en strategisch aangekochte gebouwen in het kader van ruimtelijke ontwikkeling, zijn hierin niet meegenomen, omdat deze gebouwen vaak erfgoedwaarde verliezen door introductie van zonnepanelen of bouwtechnisch ongeschikt zijn voor een dergelijke ingreep.

Naar aanleiding van de toezegging 22/T457 onderzoeken we wat de consequenties en mogelijkheden zijn voor Buurtstroom op gemeentelijke daken.

Alert: Netbeheerder Stedin (via Tennet) heeft netcongestie afgekondigd tot en met 2029. In november heeft Stedin een tweede golf netcongestie (Netcongestie 2.0) aangekondigd waarbij zelfs nieuwe elektra aansluitingen, het verzwaren van bestaande aansluitingen en het verkrijgen van tijdelijke aansluitingen voor bouwwerkzaamheden op dit moment stopgezet is. Dit heeft significante gevolgen voor de toekomstige plaatsing van middel- en grote PV aansluitingen aan het net.

Netcongestie afgekondigd tot 2026 provincie Utrecht

In februari 2022 is er netcongestie afgeroepen op het elektriciteitsnet van provincie Utrecht. Utrecht volgt na een groot aantal andere gebieden in Nederland waar reeds netcongestie is afgekondigd. Netcongestie treedt op omdat het huidige netwerk niet bestand is tegen de hoeveelheden (piek) energie die via het net vervoerd moet worden, en netbeheerder TenneT kondigde daarom aan tot en met 2029 geen teruglevercontracten meer te vergeven voor middel- en grote aansluitingen (op dit moment worden wachtlijsten opgebouwd). In november 2022 werd de netcongestie verzwaard. Ook verzoeken voor aansluitingen voor nieuwe grootgebruikers (bijvoorbeeld scholen en maatschappelijk vastgoed als onderdeel van nieuwe stedelijke ontwikkeling), bestaande grootgebruikers die een verzwaring van hun aansluiting behoeven (bijvoorbeeld panden die van het gas proberen over te stappen naar elektrische alternatieven) en zelfs tijdelijke aansluitingen voor de bouw (bijvoorbeeld voor nieuwbouw) worden afgewezen. Dit heeft verstrekende consequenties, waaronder dreigende vertraging voor alle nieuwbouw, grootschalige renovaties en energie-neutrale projecten. Tevens dreigt het een zware klap te worden voor energie-ambitie zowel op pand als op stedelijk niveau. Zo komen de ambities waaronder het afstappen van gas en ambities zoals beschreven in het klimaatakkoord onder tijdsdruk te staan. Op dit moment wordt er gemeente breed onderzoek gedaan naar de omvang en mogelijke oplossingen, gecoördineerd onder de opgave Energietransitie.

Nog wat goed nieuws, want op dit moment zijn kleingebruikers (<3x80A) nog uitgezonderd van de netcongestie maatregelen van de netbeheerders. Daaraan mag dus nog gewerkt worden en is er energetische verduurzaming mogelijk.

6.3 Opgave veerkracht en gelijke kansen

Utrecht is een gezonde én inclusieve stad, vanuit de techniek van vastgoed betekent dit concreet dat iedereen gemeentelijke gebouwen op een veilige en toegankelijke manier kan gebruiken. Dit betekent dat het niet mag uitmaken dat je gebonden bent aan een rolstoel, 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.

Utrecht Standaard Toegankelijk (UST)

Uitgangspunt bij renovatie en nieuwbouw van gemeentelijk vastgoed is dat we projecten toetsen aan toegankelijkheid conform UST (Utrechtse Standaard Toegankelijk). Op verzoek van de raad is de UST in 2022 geëvalueerd en zijn stevige aanbevelingen naar voren gekomen. In de raadsbrief van 13 april 2023 bent u hierover geïnformeerd.

Om deze opgave de komende jaren voortvarend te kunnen oppakken, is het noodzakelijk dat we lessen trekken uit deze evaluatie. In de kern geven de aanbevelingen aan dat toegankelijkheid in de vastgoedprojecten en organisatie veel meer sturing, standaardisering en monitoring vereist. De stevigere sturing gaat helpen en wordt direct toegepast bij het toegankelijk(er) maken van het bestaand maatschappelijk vastgoed.

Toegankelijk maken van gemeentelijk vastgoed

In de raadsbrief van 16 september 2022 is aangegeven welke panden toegankelijker gemaakt zouden worden. Deze lijst met panden is kritisch tegen het licht gehouden. Voordat we overgaan tot het verder uitvoeren van toegankelijkheidsmaatregelen, willen we een beter beeld hebben van de mogelijke aanpassingen in de verschillende panden. Daarom laten we ons nu uitgebreider informeren door het opstellen van professionele inventarisaties. Dit kost meer tijd, maar geeft ons wel een beter beeld van de mogelijkheden, waardoor door de uitvoering naar achteren is geschoven. Dit betekent een onderbesteding van de beschikbare middelen voor het programma toegankelijkheid.

Voor de uitvoering van de inventarisaties zijn wij bezig met een meervoudige onderhandse aanbesteding. In verband met een bezwaar van een van de bij de aanbesteding betrokken partijen duurt dit langer dan verwacht. Zodra we een concrete planning hebben zullen wij de raad hierover berichten. Daarnaast rapporteren we over de voortgang via onder meer het Meerjarenperspectief Utrechts Vastgoed (MPUV).

Er is in 2022 extra budget ontvangen, 3 miljoen euro bovenop het budget uit 2021 (7,15 ton). Het totale budget voor dit programma betreft 3,715 miljoen euro.

Ruimte bieden aan maatschappelijke initiatieven

In de raadsbrief van 7 maart 2022 is een tweetal maatschappelijke initiatieven genoemd welke als pilotproject worden uitgevoerd. Het eerste initiatief betreft de verhuring van de ruimte onder de Monicabrug aan de Stadskraan, een mooi initiatief wat zorgt voor reuring, sociale werkgelegenheid en bedrijvigheid. Het tweede initiatief betreft wederom een brug, de Oranjebrug, waarbij het brugwachtershuisje ruimte biedt voor een buurtinitiatief. We zijn volop bezig met de aanbestedings- en selectieprocedure.

6.4 Opgave vergroenen & verdichten in balans

Door gemeentelijke gebouwen groener, en met meer oog voor de natuur, 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.

Utrecht Circulair 2020

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

- De pilot voor circulaire ontmanteling en hergebruik van de Utrechtse Bazaar is uitgevoerd en er is een partij gevonden die het gehele pand wil verhuizen;
- Het schetsontwerp voor het circulair cultuurcluster Berlijnplein is afgerond.

Visie op het sturen op circulariteit

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 Platform CB'23 - Meten van circulariteit – Leidraad 2.0) zijn geformuleerd. Deze doelen zijn gericht op het beschermen van (1) materiaalvoorraden, (2) het milieu en (3) bestaande waarde. Er vindt veel ontwikkeling plaats met betrekking tot het ontwikkelen en implementeren van een centrale methodologie voor circulariteit binnen de gemeente. VGU sluit zich daarmee gemeente breed aan bij Utrecht Circulair en helpt bij de ontwikkelingen die plaatsvinden op dit gebied met betrekking tot vastgoed.

Vanwege de vele ontwikkelingen op het gebied van circulair bouwen is het op dit moment nog moeilijk om een centrale doelstelling voor de gehele vastgoedportefeuille te ontwikkelen. De afgelopen jaren zijn er enkele pilots uitgevoerd om de circulaire aanpak te verkennen. Samen met Utrecht Circulair wordt er de komende tijd gezocht naar een manier om structureel circulariteit te integreren in de verschillende aspecten van het maatschappelijk vastgoed. Hierdoor krijgt circulariteit in de toekomst een stevige positie bij de integrale afweging die gemaakt wordt ten behoeve van gezond stedelijk leven en het gemeentelijke vastgoed.

Diervriendelijk bouwen

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

Bijlage 1

Voortgangsrapportage

Nota Kapitaal Goederen 2020-2023

1. Inleiding

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 2027. Hiermee komen wij tot het volgende totaaloverzicht:

Figuur 19 | 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 2023, gecorrigeerd voor de gereed meldingen bij de Jaarstukken 2022 en de wijzigingen die bij de eerste bestuursrapportage 2023 worden voorgesteld.

x € 1.000

Programma	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2023	Gereedmeldingen Jaarstukken 2022	Wijzigingen 1e berap 2023	Autorisaties t/m 2023	Start in:			
					2024	2025	2026	2027
Utrechts Vastgoed	251.492	-3.026	55.874	304.342	64.672	24.044	30.587	5.877
Bereikbaarheid	2.858	-	-2.858	-	-	-	-	-
Samenleven en Sport	90.684	-4.282	70.186	156.589	35.301	3.677	1.005	376
Totaal	345.034	-7.308	123.202	460.930	99.973	27.721	31.592	6.253

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 2024-2027 staan in bijlage 3. Voor een overzicht van de onderliggende projecten en een toelichting op de voorgestelde wijzigingen verwijzen wij naar de bijlage waar autorisatie voor nodig is.

Jaarlijks worden alle budgetten van de gemeente Utrecht geïndexeerd, waarbij een onderscheid gemaakt wordt in lonen en materiële kosten. In 2023 is ervoor gekozen om voor de materiële kosten een gedifferentieerde index te hanteren, namelijk Grond-, Weg- en Waterbouw index(GWW) en de Bouwindex en de IMOC. De budgetten die verantwoord worden in het MPUV zijn geïndexeerd met de Bouwindex. Vooralsnog is niet bekend wat de prijscompensatie op basis van de bouwindex over 2024 gaat worden.

Afwijkingen, zoals een tegenvallende aanbesteding of lokale marktontwikkelingen zullen, indien nodig, volgens de financiële spelregels in beeld gebracht worden bij een volgende Voorjaarsnota.

2. Programma Utrechts Vastgoed

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

Overzicht investeringen

Figuur 20 | 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 2023. De investeringen die gereed gemeld zijn bij de jaarstukken 2022 en de wijzigingsvoorstellen van de eerste bestuursrapportage 2023 zijn separaat weergegeven.

x € 1.000

	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2023	Gereedmeldingen Jaarstukken 2022	Wijzigingen 1e berap 2023	Autorisaties t/m 2023	Start in:	2024	2025	2026	2027
Vervangingsinvesteringen	146.406	-3.026	40.127	183.508	6.891	18.906	25.449	740	
Uitbreidingsinvesteringen	91.819	-	15.747	107.566	8.780	-	-	-	-
Uitbreidingsinvesteringen B*	13.267	-	-	13.268	49.001	5.137	5.137	5.137	5.137
Totaal	251.492	-3.026	55.874	304.342	64.672	24.044	30.587	5.877	

x € 1.000

	LOPENDE VERVANGINGSINVESTERINGEN				LOPENDE UITBREIDINGSINVESTERINGEN			
	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2023	Gereedmeldingen Jaarstukken 2022	Wijzigingen 1e berap 2023	Totaal geautoriseerde uitgaven	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2023	Gereedmeldingen Jaarstukken 2022	Wijzigingen 1e berap 2023	Totaal geautoriseerde uitgaven
<i>Uitgaven per portefeuille</i>								
Cultuur	16.576	-2.426	5.492	19.642	82.049	-	12.040	94.089
Erfgoed	51.757	-	910	52.667	-	-	-	-
Gemeentelijke huisvesting	2.978	-	810	3.788	1.749	-	185	1.934
MFA's	51.058	-600	455	50.914	-	-	-	-
Welzijn	14.591	-	6.452	21.043	7.778	-	3.522	11.300
Zorg	4.824	-	-	4.824	-	-	-	-
Overig/Overig beleid	4.622	-	26.008	30.630	243	-	-	243
Subtotaal uitgaven	146.406	-3.026	40.127	183.508	91.819	-	15.747	107.566
<i>Dekking incl. subsidies</i>								
Kapitaallasten budget				90.498				4.766
Huurverhoging				42.982				53.450
Groei van de stad				-				7.513
Duurzaamheid onrendabel				9.941				-
Duurzaamheid rendabel				13.254				-
Onderhoudsgelden				950				-
Vaste activa reserve				13.882				41.837
Bijdragen derden (extern)				12.002				-
Stedenbouwkundige eisen				-				-
Subtotaal dekking	-	-	-	183.508	-	-	-	107.566
SALDO	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Cultuur

Tivoli Vredenburg – Hallo Plein

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: “Hallo Plein”. De uitvoering staat gepland voor 2023-2024 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: “Hallo Plein”. De uitvoering staat gepland voor 2023-2024.

Tivoli Vredenburg klimaat kantoren

Het verbeteren van het klimaat in het kantoor van Tivoli Vredenburg. Dit betreft voornamelijk installatietechnische aanpassingen die moeten leiden tot betere koeling. In 2023 wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om deze werkzaamheden uit te voeren, tegelijk met de Erkende Maatregelen Lijst (EML).

Agnietenstraat 1-3 – Centraal Museum

In 2022 is gestart met groot onderhoud en verduurzaming van de dakvlakken en installaties van de (monumentale) gebouwdelen van de 1920-vleugel. In 2023 worden de werkzaamheden van de 1920-vleugel afgerond. 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. Daarover zijn afspraken gemaakt met de huurder: Centraal Museum.

Isotopenweg Depot Centraal Museum

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

In december 2020 heeft de gemeenteraad steun gegeven aan de inhoudelijke en financiële kaders van de ontwikkeling van het nieuwe gebouw aan de Isotopenweg. Inmiddels maakt het Universiteitsmuseum ook deel uit van de voorbereiding. De Vastgoedorganisatie Utrecht, Culturele Zaken en Erfgoed werken nauw met alle gebruikers samen aan de voorbereiding. Het integraal ontwerpteam heeft het definitief ontwerp afgerond. De aanvraag van de omgevingsvergunning en de aanbesteding worden nu voorbereid. De verwachte oplevering van het depot is in 2026.

Vlampijpstraat 50 – DePlaatsmaker

Het voornemen is om het gebouw grootschalig te renoveren met het uitgangspunt het realiseren van een Energie Neutraal Gebouw (ENG). In 2022 is het eerdere plan verder uitgewerkt om te komen tot een realistische businesscase. Naar verwachting kan in 2023 het plan verder worden uitgewerkt en in 2024 uitgevoerd worden.

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, waardoor de amateurkunsteducatiepartijen hier voor de lange termijn hun werkzaamheden kunnen uitvoeren. De belangrijkste aanpassingen zitten in het gastvrijheidsconcept en in het verbeteren van het gebruik van de Marnixzaal en de Theaterzaal. Het doel is om van het pand aan het Domplein 4-5 een plek voor én van de stad, waar cultuur en erfgoed samen komen, te maken. Daarom is een participatietraject gestart, deze zorgt voor een langere doorlooptijd.

Culturele voorziening Merwedekanaalzone

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

Helling 7 – De Helling

In 2020 is groot onderhoud uitgevoerd aan het dak inclusief het plaatsen van zonnepanelen. In 2021 is de luchtbehandeling vernieuwd, waarbij rekening is gehouden met het toepassen van PCM's als duurzame oplossing voor de klimaatverbetering. Het project is eind 2021 opgeleverd en in 2022 hebben er nog diverse nazorgwerkzaamheden plaatsgevonden. De werkzaamheden in de Helling zijn uitgevoerd ten tijde van de coronapandemie. Er lag een strakke deadline voor oplevering vanwege de heropening van de poppodia. Voor de Helling was het uitermate belangrijk om op dat moment te kunnen heropenen vanwege de mogelijkheid om weer inkomsten te genereren na een lange periode

van sluiting tijdens corona. De planning heeft op dat moment voorrang gekregen, door de stijgende bouwkosten en beperkte capaciteit in de markt heeft dit geleid tot een kostenoverschrijding. Vanwege de planning is gekozen voor een tijdelijke oplossing. De werkzaamheden kunnen alleen in de zomerperiode worden uitgevoerd, daarom zal het project pas in 2023 worden afgesloten.

Hof van Monaco 1-3 – De Vrijstaat

In 2022 is de renovatie van boerderij Hofstede Ter Weide opgeleverd voor de duurzame huisvesting van wijkcultuurhuis/ kinderkunstwerkplaats De Vrijstaat. Vanaf september zijn zij weer gehuisvest in de Rijks monumentale boerderij Hofstede Ter Weide, op de cultuur-as van Leidsche Rijn Centrum. Nazorg van het project loopt tot begin 2023.

Hof van Monaco 1-3 – De Vrijstaat Zomerhuis

Het zomerhuis is onderdeel van een ensemble met o.a. een boerderij dat nu gerenoveerd wordt voor de huisvesting van de Vrijstaat. Het gebouw zit nu nog in programma Stedelijke Ontwikkeling. Het voornemen was het gebouw eind 2022 over te dragen naar het programma Utrechts Vastgoed, in het cluster Cultuur en Erfgoed. Het behoort dan tot het cultureel kernvastgoed bij de VGU. Deze overdracht heeft nog niet plaatsgevonden, omdat er nog geen sluitende businesscase is. De investering voor de renovatie is dusdanig hoog dat de kostprijsdekkende huur te hoog is voor de beoogde huurder. Samen met Cultuur en Erfgoed is een huurder gevonden die voldoet aan de gewenste conceptuele invulling. Het pand is bedoeld voor partijen die bijdragen aan:

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

In het eerste kwartaal van 2023 wordt samen met de afdeling Erfgoed en Cultuur gezocht naar een mogelijke oplossing om het gebouw te kunnen verhuren aan de geselecteerde huurder.

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 'De toekomst van de stad'. Deze circulaire ambities gelden zeker voor het ontwerp van de permanente bebouwing. In juni 2019 heeft de Gemeenteraad van de gemeente een besluit genomen over het Ontwikkelkader Berlijnplein 'De toekomst van de stad' en leidende principes vastgesteld voor het Cultuurcluster, en in mei 2021 over het investeringskrediet. De oplevering van het Cultuurcluster staat gepland in 2025.

Pauwstraat 13A – DePlaatsmaker

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

Waterstraat 27 – 29

De Waterstraat 27-29 huisvest het Volksbuurtenmuseum. In het pand zijn werkzaamheden ten behoeve van groot onderhoud gepland, daarnaast zijn er verduurzamingsambities en

gebruikerswensen. In 2023 wordt onderzocht welke investering nodig is en welke dekkingsbronnen beschikbaar zijn. Op basis van deze haalbaarheidsstudie zal een investeringskrediet worden aangevraagd.

Attleeplantsoen

In de voormalige Rafaelschool aan het Attleeplantsoen in Kanaleneiland wordt onderzocht of het pand geschikt kan worden gemaakt voor culturele broedplaatsen. Een deel van het pand wordt gesloopt en met het daarbij horende kavel overgedragen aan Ruimte voor een energiestation van Stedin. In 2023 wordt de haalbaarheid van de transformatie naar culturele broedplaatsen onderzocht in samenwerking met Culturele Zaken. Op basis van deze haalbaarheid zal een investeringskrediet worden aangevraagd.

Erfgoed

Forten Lunetten

Van de acht forten liggen er vier aan de oostzijde van Utrecht, de Vier 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. Ook is restauratie van twee kazematten op Lunet II en Lunet III noodzakelijk.

In maart 2022 is gestart met de voorbereidende werkzaamheden. De restauratie wordt gefaseerd uitgevoerd, waarbij voor ieder fort ongeveer een half jaar benodigd is.

Eind januari 2023 zijn de werkzaamheden van de bekledingsmuren van Lunet I afgerond en is de restauratie van de kazemat op Lunet III in een vergevorderd stadium. Inmiddels is gestart met de werkzaamheden op Lunet IV en II. De werkzaamheden worden naar verwachting eind 2023 afgerond. Bij de werkzaamheden wordt zo goed als mogelijk rekening gehouden met de flora en fauna en de huidige gebruikers op de forten.

Herbestemming Lunetten

In 2021 en 2022 heeft er onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijke invulling van de Vier Lunetten. Hiervoor zijn gesprekken gevoerd met diverse betrokkenen en experts, wat heeft geleid tot een aantal scenario's. In 2023 worden deze scenario's verder uitgewerkt en geconcretiseerd, zodat de diverse objecten op de forteilanden bij gaan dragen aan toegankelijke en beleefbare forten. Op basis van deze uitwerking wordt bekeken welke investeringen noodzakelijk zijn om sommige objecten (beter) verhuurbaar te maken.

Oude Liesbosweg 52 (Lunet IV)

Aan de Oude Liesbosweg 52 huurt Zomo dagbesteding een pand van de gemeente. Dit pand is verouderd en de huidige huurder, Zomo, wil graag verduurzamen. Uit onderzoek is gebleken dat renovatie van het huidige pand niet opweegt tegen de kosten van sloop-nieuwbouw. De haalbaarheid van sloop-nieuwbouw is onderzocht en hiervoor is krediet aangevraagd. Daarnaast wordt de mogelijkheid onderzocht of op het terrein extra bebouwing mogelijk is. Wanneer deze businesscases haalbaar blijken te zijn, wordt er een aanvullend investeringskrediet aangevraagd.

Restauratie en herontwikkeling Fort De Gagel

In 2017 is de haalbaarheid van de herontwikkeling van Fort de Gagel nader onderzocht met als doel het fort open te stellen voor het publiek. Eind 2018 is de haalbaarheid van de restauratie en herontwikkeling vastgesteld, onder meer met een subsidie van de Provincie en dekking vanuit de vastgoedexploitatie. De uitvoering van de restauratie en herontwikkeling is nagenoeg afgerond. De fortgebouwen zijn opgeleverd voor gebruik en er wordt de laatste hand gelegd aan de oplevering van het eiland en de omgeving. De afronding van het totale project (gebouwen en omgeving) is voorzien in het tweede kwartaal van 2023. De kosten overschrijding is ontstaan door de tegenvallende aanbesteding, de onvoorziene aanwezigheid van Chroom6 in het schilderwerk, onvermijdelijke kosten

toeleidende infrastructuur, kosten vanwege vertraging en prijsstijgingen van materialen (2022), en onvermijdelijke technische aanpassingen in verband met ventilatieproblematiek. We lossen deze overschrijding op binnen programma Utrechts Vastgoed. Bij de eerste bestuursrapportage 2023 doen we hiervoor een bijsturing voorstel.

Fort aan de Klop 1^e Polderweg

Op Fort aan de Klop zou aanvankelijk een nieuwe loods worden gerealiseerd. De verouderde loods G (geen onderdeel van de Rijksmonumentale aanwijzing) is hiervoor reeds gesloopt. Vanwege prijsstijgingen is gebleken dat de investeringskosten van een nieuwe loods hoger waren dan het beschikbare budget. Omdat het fort in de wijk Overvecht ligt waarvoor de pilot 'gasloze wijk' is gestart en de gebruiker de wens heeft om het fort te verduurzamen is de scope gewijzigd en wordt gekeken naar de mogelijkheden om te komen tot een gasloos fort.

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 medio 2024. Dit is maanden eerder dan gepland. Tevens vallen de geraamde restauratiekosten tot heden binnen de eerder vastgestelde kaders.

Julianaparklaan 1000 – Antje Drijverpaviljoen

In 2023 wordt onderzoek gedaan naar het vervangen van de LBK/ventilatie. Het huurcontract met de huidige huurder liep af. Hierover zijn nieuwe afspraken gemaakt samen met het wijkbureau. Hiermee blijft het pand de aankomende 2 jaar de huidige huurder houden.

Utrecht Natuurlijk

Er zijn in het coalitieakkoord middelen vrijgemaakt voor de steedes van Utrecht Natuurlijk. Momenteel wordt onderzocht welke investeringsruimte dit biedt om deze panden toekomstbestendig te maken, inclusief verduurzaming. Op basis van deze haalbaarheidsstudies zal er investeringskrediet worden aangevraagd voor de werkzaamheden.

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

Voor het stadskantoor wordt onderzocht welke (onderhouds- en verduurzamings-) werkzaamheden kunnen samenvallen met het uitvoering geven aan de beleidslijn Werken 3.0.

Dorpsplein 001

Het wijkservicecentrum Vleuten-De Meern is verkleind ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuw gezondheidscentrum. Aanvullend wordt het pand heringericht en verduurzaamd. Het project bevindt zich in de haalbaarheidsfase en de start van de uitvoering is naar verwachting in 2024.

Koploperstraat 50 – Stadswerf

Deze locatie is tijdens de coronaperiode ingezet als corona-testlocatie en voor opvang van dakloze coronapatiënten en wordt nu getransformeerd naar 68 opvangplekken voor vluchtelingen. Op het terrein komen ook dertien onzelfstandige woonunits die ruimte kunnen bieden aan 65 personen. Primair zijn de woonunits voor de duurzame opvang van "Oekraïense" vluchtelingen. Daarnaast wordt tevens gekeken naar mogelijkheden om de woonunits ook in te zetten als opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen die vanwege een meer intensieve begeleidingsbehoefte (tijdelijk) moeilijk

op een reguliere opvanglocatie geplaatst kunnen worden. Door bovenstaande ontwikkelingen wordt de erfpachtovereenkomst met NS verlengd tot eind 2024. Dit is mogelijk omdat de fasering van de woningbouw op de locatie is uitgesteld naar 2025.

Mostperenlaan 2 – De Stits

We gaan de gebiedspost De Stits verder verduurzamen. Het gebouw wordt aardgasvrij en energieneutraal gemaakt. Het voorlopig ontwerp is afgerond en op dit moment wordt gewerkt aan de uitvraag. De start van de uitvoering is naar verwachting eind 2023.

Maansteenweg 1

Op begraafplaats Tolsteeg wordt een nieuw te bouwen duurzame opslagloods en schaftlocatie gerealiseerd. Het ontwerp is vastgesteld en de omgevingsvergunning is ingetrokken door bezwaren vanuit de omgeving. Momenteel wordt een nieuwe uitgebreide vergunningsprocedure doorlopen. De start van de uitvoering staat gepland voor het vierde kwartaal 2023.

Ventilatie Maansteenweg, Koningsweg en Floridadreef

Uit onderzoek is gebleken dat niet alle gebouwen op de Utrechtse begraafplaatsen voldoen aan de Ventilatie eisen van het Bouwbesluit 2012. Daarom worden de ventilatiesystemen aangepast zodat het voldoet aan de normen van het Bouwbesluit en de ARBO-eisen van de gemeente. Aan het einde van Q2 2023 worden de eerste ruimten conform het Bouwbesluit opgeleverd op de Begraafplaats Tolsteeg aan de Maansteenweg 1.

Everard Meijsterlaan 3

De Directievilla Cereol wordt gerestaureerd en gereed gemaakt voor verhuur aan Wijkbureau West. Om het pand te verduurzamen wordt het gebouw geïsoleerd en gasloos opgeleverd. De werkzaamheden vallen binnen de financiële en ruimtelijke kaders en worden getoetst aan de monumentale kaders in samenwerking met Erfgoed. Voor de toegankelijkheid wordt het ontwerp getoetst aan het UST (Utrecht Standaard Toegankelijkheid) en afgestemd met SOLGU. De omgevingsvergunning voor de werkzaamheden is verleend en de uitvoering begin 2023. De bouwkundige oplevering van het pand staat gepland voor Q4 2023.

F.C. Donderstraat 1

Momenteel lopen er gesprekken met de verhuurder voor uitvoering van de ventilatie maatregelen en verlenging van de huurovereenkomst. Afhankelijk van de uitkomst zal vervolgens de uitvoering van het project medio 2023 plaatsvinden.

Vogelvlinderweg 54-58

Op deze locatie is een gezondheidscentrum gehuisvest waaronder een Centrum voor Jeugd en Gezin. Er is een onderzoek uitgevoerd om het klimaat en indeling te van het pand te verbeteren. De bijbehorende maatregelen zijn uitgevoerd. In 2022 is budget beschikbaar gesteld om de dak lekkages te verhelpen. Dit wordt in 2023 uitgevoerd.

Openbare Orde en Veiligheid

Belcampostraat 10 VRU

De haalbaarheidsstudie is eind 2022 afgerond. Hierin zijn een drietal scenario's onderzocht om van energiezuinig tot energieneutraal, waarbij de WKO en groot onderhoud een integraal onderdeel is van de haalbaarheidsstudie. De conclusie hiervan is dat het meest efficiënt is om te investeren in de variant waarbij het gebouw energieneutraal wordt. De keuze voor een innovatief warmteopslag systeem betekent dat de kosten voor een groot deel gedekt worden uit de daling van de energielasten. De planning is om in Q2 2023 te starten met het ontwerp. Om vervolgens in Q2 2024 te starten met de uitvoering. In Q4 2024 staat de oplevering gepland.

MFA's

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

Vier MFA's Leidsche Rijn:

Kenmerkend voor de renovatie van de vier MFA's in Leidsche Rijn is dat het gebouw technisch zo wordt aangepast dat het mogelijk is om het gebouw op een andere manier te beheren en exploiteren. Door een aantal technische en functionele splitsingen is het mogelijk om een aantal grootgebruikers meer verantwoordelijkheid te geven binnen het beheer en de exploitatie van het gebouw. De nieuwe onderliggende verhoudingen vragen ook om een andere organisatie welke als onderdeel van het project wordt vormgegeven, zogeheten Beheer & Organisatie.

1. MFA Waterwin

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

2. MFA Voorn

In de zomer van 2021 is de gerenoveerde MFA Voorn in gebruik genomen. De beheer en organisatie afspraken zijn ondertekend en het gebouw is naar tevredenheid in gebruik.

3. MFA Het Zand

De verbouwing van MFA Zand is in volle gang en nadert de afronding. De tweede fase wordt voor de zomer van 2023 opgeleverd en dan verhuizen ook de gebruikers Saartje, Gro up en Arcade terug naar de gerenoveerde MFA het Zand. Er is gestart met de beheer- en organisatiegesprekken en deze zullen worden gecontinueerd in 2023.

4. MFA Weide Wereld

Zoals aangegeven in verschillende raadsbrieven is er na een lang traject overstemming bereikt met de verschillende gebruikers over de uitgangspunten van het project. Er is eind 2022 een aannemer geselecteerd en voor de zomer van 2023 zal er worden gestart met de uitvoering. Gro-up, Partou en Reinaerde verhuizen dit voorjaar naar de tijdelijke huisvesting aan de Landschapsbaan en Componistenlaan.

MFA Sportcampus

Begin 2022 is de verbouwing van het onderwijsgedeelte afgerond. De verbouwing is gefaseerd uitgevoerd waardoor het Leidsche Rijn College ook gefaseerd de verschillende gebouwdelen in gebruik heeft genomen. In de volgende fases wordt het sportgedeelte verbouwd en worden de grote warmtebuffers aangebracht in het aangrenzende terrein. In de warmtebuffers wordt de in de zomer opgewerkte energie opgeslagen voor gebruik in de winter. Planning is dat het project in 2023 wordt afgerond.

MFA Cultuurcampus

De eerste fase bestond uit het verbeteren van het binnenklimaat van het Amadeus College door middel van nieuwe ventilatiesystemen. Het schoolbestuur heeft op basis van een split-incentives berekening bijgedragen aan de investering. De eerste fase is in 2021 afgerond.

In de tweede fase van de aanpak bij MFA Cultuurcampus wordt in gesprek met de huurders en gebruikers gekeken naar de samenwerking en verantwoordelijkheden die we als eigenaar en als huurder hebben. In deze gesprekken zijn gebreken, knelpunten, verbeterpunten en gebruikersongemak aan de orde gekomen, waarvan nu een deel (bouwtechnisch) opgelost wordt. Er worden ook afspraken gemaakt rondom het beheer en de organisatie van het gebouw. Doel is om een gezamenlijk beheerplan op te leveren zodat dit ook door iedereen gedragen wordt.

Afhankelijk van het moment waarop er overeenstemming bereikt kan worden met de verschillende huurders/gebruikers worden werkzaamheden uitgewerkt en uitgevoerd. Fase 2 van de bouwwerkzaamheden zijn gestart in 2022 en worden naar verwachting in 2023 afgerond.



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. Met het recente vertrek van twee potentieel huurders, Gezondheidscentrum Lunetten (zeker) en de Bibliotheek Utrecht, moet er opnieuw gekeken worden naar de businesscase incl. bijbehorende ontwerpen waarbij rekening gehouden wordt met de monumentale waarde van het gebouw en zijn (fysieke) functie voor de omgeving. In afwachting van het vervolg van het project wordt het achterstallige onderhoud in 2023 uitgevoerd (denk aan schilderwerkzaamheden, keuringen etc). Op korte termijn wordt gezocht naar tijdelijke invulling van huidige leegstand. Voor lange termijn vindt een verkenning plaats met als uitkomst mogelijke scenario's op hoofdlijnen inclusief splitsing project, eerst de schil renoveren en verduurzamen, dan de binnenkant updaten.

MFA Hart van Noord

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

MFA Nieuw Welgelegen

Het St-Gregorius College zal in de zomer 2024 worden gehuisvest in Nieuw Welgelegen. De verwachting is dat de bouwwerkzaamheden in de zomer van 2023 van start gaan. Hierbij wordt de helft van het gebouw (circa 10.000 m² van 20.000 m²) zoveel mogelijk fysiek gescheiden van de overige sport- en kantorenfunctie. Zo krijgt het St-Gregorius- College een eigen entree met eigen voorzieningen. Hierdoor maken zij straks geen gebruik meer van de gezamenlijke entree en atrium van de MFA. Door de fysieke scheiding worden de beheertaken van het gebouw versimpeld maar

tegelijkertijd vraagt dit om een kostenreductie in de bestaande beheerkosten: de kosten worden straks over minder partijen verdeeld. Dit vergt sturing en aandacht op het gebied van inzet van onder andere het aantal beheerders bij de receptie. Ook zal kritisch worden gekeken naar een optimaal gebruik van alle ruimten zodat waar mogelijk de inkomsten worden vergroot. Tijdens de verbouwing worden er zoveel mogelijk verduurzamingsmaatregelen genomen als voorbereiding op het toekomstig ENG maken van het pand.

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, onder andere voor ontwikkelingen ten aanzien van energie en duurzaamheid.

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

MFA Vorstelijk Complex

De huurder van het Vorstelijk Complex heeft een verzoek ingediend om een verdiepingsvloer toe te voegen, een eigen ingang te realiseren en de foyer uit te breiden. Door de COVID-19 pandemie is dit project geheel stil komen te liggen. In 2023 is onderzocht of deze wens nog steeds bestaat en daar is positief op geantwoord. We zijn met de huurder theater ZIMIHC in overleg om de wensen verder vorm te geven, vast te leggen in een intentieovereenkomst en te starten met een project. Uitgaande van een spoedig verloop zullen de werkzaamheden starten in 2024.

Gloriantdreef 1

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

De reeds uitgevoerde werkzaamheden zijn gedaan binnen ons eigen appartementsrecht. In overleg met de gebruiker, de bibliotheek, zijn een aantal zaken aangepakt en verduurzaamd. De bibliotheek heeft op haar beurt het interieur en de uitstraling vernieuwd. Deels zijn de werkzaamheden afgerond maar er moeten nog een aantal stappen gezet worden, met name installatietechnisch, voordat de werkzaamheden volledig zijn afgerond. Er zal een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd om te bezien welke werkzaamheden nog uitvoerbaar zijn in ons eigendomsrecht.

Kortland 21

Kinderopvang Hotoldebotel is gehuisvest in het gebouw aan Kortland 21. Naast de kinderopvang is de OBS Kees Valkenstein gevestigd. Dit deel van het gebouw is in eigendom van programma Onderwijs. Het gebouw is inmiddels ouder dan 20 jaar, waarmee er een natuurlijk moment ontstaat om naast de benodigde renovatie/ modernisatie een verduurzamingsslag toe te passen. Het gebouw is onderdeel van een vereniging van eigenaren, wat betekent dat wij in overleg met de mede-eigenaren tot hetzelfde ambitieniveau moeten komen. Dit vraagt extra aandacht en bezien moet worden of tot een gezamenlijk project gekomen kan worden. De voorbereiding duurt dan ook langer dan gepland en heeft mede door de COVID-19 pandemie ook stilgelegen. Realisatie is nu gepland voor 2026, maar is afhankelijk van de te maken afspraken.

Oranjelaan 12 en 14

Bibliotheek De Meern is gehuisvest in het gebouw aan de Oranjelaan. Het gebouw zal de komende jaren de leeftijd van 40 jaar passeren, waarmee er een natuurlijk moment ontstaat om naast de benodigde renovatie/ modernisatie een verduurzamingsslag toe te passen. Realisatie is gepland voor

2025 en komend jaar zullen hier de eerste voorbereidingen voor worden opgestart. In overleg met de huurder wordt het project verder gedefinieerd.

St. Pietersberg 12A en 40A

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

Langerakbaan 231

Pand is in 2021 in Beheer overgegaan naar Programma Onderwijs en wordt nu daar verantwoord. Het pand wordt overgedragen naar het Schoolbestuur, dat wordt in 2023 geformaliseerd.

Welzijn

Voor bestaande buurtcentra is het nodig om in de komende jaren te renoveren en/of te verduurzamen, en vindt er uitbreiding plaats als gevolg van de groei van de stad.

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 de energiebesparende maatregelen. Eind 2022 zijn de bouwwerkzaamheden gestart. Het vernieuwde gebouw wordt in 2023 opgeleverd.

Keerkringplein 40

Buurtcentrum Sterrenzicht is het tweede buurtcentrum in de wijk Oost en richt zich sterk op de bewoners en jongeren in de wijken Abstede, Sterrenwijk en Watervogelenbuurt. Beide buurtcentra zijn door de programmering en ligging aanvullend aan elkaar. De gevel van het buurtcentrum wordt uitnodigender en transparanter gemaakt. Dit geldt ook voor de entrees van het buurtcentrum en de jongerenhuiskamer. Tegelijk wordt voor dit buurtcentrum ook een verduurzamingsslag gemaakt. Het haalbaarheidsonderzoek is afgerond en de buurt is inmiddels geconsulteerd. De ontwerpfase zal in 2023 starten. Buurtbewoners en gebruikers blijven betrokken tijdens de ontwerpfase. Verwachting is dat de uitvoering in Q1 van 2024 zal aanvangen.

St.-Ludgerusstraat 251 en Samuel van Houtenstraat 1

Er wordt geïnvesteerd in buurtcentrum Zuilen en buurtcentrum De Leeuw om de functionaliteit en kwaliteit ervan te verbeteren. Beide buurtcentra krijgen een verduurzamingsslag. Buurtcentrum Zuilen aan de St-Ludgerusstraat is gerealiseerd begin jaren 80 en is gedateerd. Het gebouw wordt tot op de begane grond vloer gesloopt en nieuw gebouwd, zodat het de komende decennia weer als volwaardige buurtvoorziening kan functioneren. Met deze investering ontstaat een natuurlijk moment om het gebouw energieneutraal te maken. Het definitief ontwerp is in 2022 afgerond. De stichtingskosten zijn als gevolg van de stijgende bouwkosten hoger uitgevallen. In 2023 onderzoeken we met de toekomstige huurders of een hogere kostendekkende huur past binnen hun totale huisvestingsbudgetten. De energielasten zullen immers lager uitvallen omdat het gebouw energieneutraal wordt opgeleverd. Naar verwachting wordt het nieuwe gebouw in 2024 opgeleverd. Voor Samuel van Houtenstraat is het haalbaarheidsonderzoek afgerond. De ontwerpfase start in 2023. Verwachting is dat de uitvoering gaat starten in Q2 van 2024.

Peltlaan 172

Het gebouw waar Stichting JOU en het jongerencultuurhuis BOKS zijn gevestigd is aan vervanging toe. De wijk waarin het gebouw Peltlaan 172 ligt wordt de komende jaren gerevitaliseerd, dit gaat bijvoorbeeld over de aanleg van de groenstructuur 'Rondje Stadseiland' en herinrichting van de openbare ruimte aangrenzend aan de Peltlaan. VGU en Ruimte hebben beide plannen naast elkaar gelegd, en een schetsontwerp opgesteld voor de locatie en de nieuwbouw van het gebouw. In 2023 wordt het ontwerp gemaakt voor de nieuwbouw. De oplevering wordt eind 2024 verwacht.

Buurtkamer Kruisvaertkade

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

Buurtcentrum Merwedekanaalzone en Lombokplein

De realisatie van nieuwe buurtcentra in de Merwedekanaalzone en op Lombokplein wordt verwacht in respectievelijk 2026 en 2028. Het buurtcentrum Merwedekanaalzone komt in een locatie 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

De mogelijkheid om de tijdelijke jongerenhuiskamer – nu gehuisvest in een portocabin te vervangen door een definitieve huiskamer wordt onderzocht. Met de afdeling Ruimte is een massastudie gemaakt voor de nieuwe jongerenhuiskamer. De voorkeur is om de huiskamer geschakeld te realiseren aan het bestaande buurtcentrum. In 2023 wordt het ontwerptraject gestart, oplevering wordt verwacht in 2025.

Uitbreiding buurtcentra Overvecht

We onderzoeken mogelijkheden om twee kleinschalige buurtcentra in Overvecht te vernieuwen en/of te combineren met andere functies. Buurthuis Burezina wordt onderzocht binnen de lopende studie Herontwikkeling locaties Overvecht.

Zorg

Vogelvlinderweg 54-58

Op deze locatie is een gezondheidscentrum gehuisvest waaronder een Centrum voor Jeugd en Gezin. Er is een onderzoek uitgevoerd om het klimaat en indeling te van het pand te verbeteren, en de maatregelen zijn uitgevoerd. In 2022 is budget beschikbaar gesteld om de dak lekkages te verhelpen. Dit wordt in 2023 uitgevoerd.

Maatschappelijke opvang Merwedekanaalzone

De realisatie van een maatschappelijke opvang in de Merwedekanaalzone staat gepland voor 2025. Er wordt ingezet op het aanhuren van een nieuw te bouwen voorziening. In 2023 wordt de DO fase afgerond. De financiële haalbaarheid zal nader bekeken moeten worden in relatie tot gestegen bouwkosten.

Gezondheidscentrum Merwedekanaalzone

Het gezondheidscentrum wordt gerealiseerd in het blok waar ook het buurtcentrum en de jongerenvoorziening worden gerealiseerd. De verwachte oplevering is in 2026. Ook hier geldt dat de financiële haalbaarheid nader bekeken zal moeten worden in relatie tot gestegen bouwkosten.

Overig beleid, strategisch bezit

Ondiep zuidzijde 6

Het pand heeft nu een C label en kan dus na 2023 ook nog als kantoor worden verhuurd. In 2022 is gestart met het maken van een pandvisie. De pandvisie wordt opgeleverd in 2023.

Uit onderzoek is gebleken dat het ventilatiesysteem van Lumax niet voldoet aan de eisen die gesteld zijn aan de richtlijnen van het RIVM en het Bouwbesluit 2012, maar het wel mogelijk was aanvullend te ventileren door ramen open te zetten. Aan de huurders van het gebouw zijn CO₂ meters uitgedeeld om zelf te kunnen monitoren of er aanvullend geventileerd moet worden.

De aanpassingen, om het ventilatiesysteem wel te laten voldoen aan de richtlijnen van het RIVM en het Bouwbesluit 2012, zullen eind 2023 worden uitgevoerd.

Park Oog en Al 1A

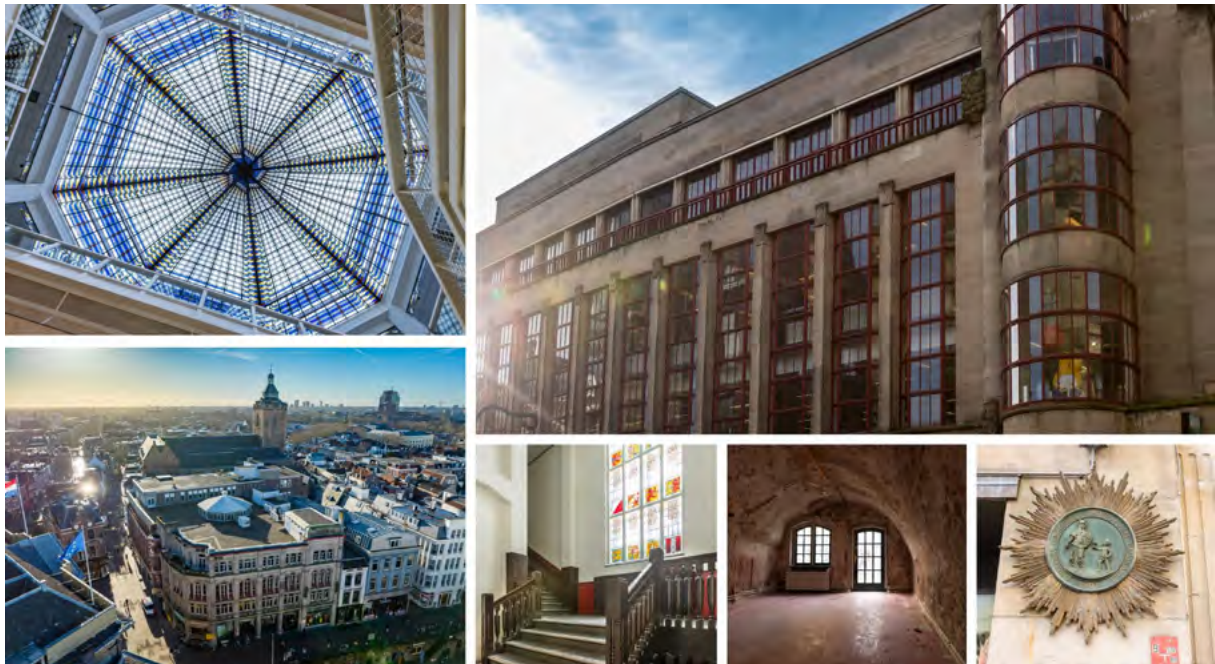
Eind 2021 is er een sluitend business case gemaakt met een potentiële huurder die het object voor de duur van 5 tot 10 jaar wil gaan huren. Met deze investering kan er langdurig een maatschappelijk invulling gegeven worden op deze locatie. In 2023 worden de werkzaamheden uitgevoerd en gaat de huurovereenkomst in.

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

In het voorjaar van 2021 heeft het college de pandvisie van Magazijn De Zon vastgesteld met daarin het besluit om het pand in eigendom te houden voor het creëren van maatschappelijke waarde via het vastgoed. Van september tot en met december 2021 zijn er gesprekken gevoerd met de stad: van inwoners tot ondernemers, van ervaringsdeskundigen (eigenaren grote complexen) tot makelaars.

We vroegen hen om toekomstperspectieven: wat voegt iets toe op deze plek in de stad en wat is haalbaar? Bijna gelijktijdig verkenden adviseurs (restaurant, verduurzaming en installatie) de staat van het pand. Wat moet er minimaal gebeuren om het pand op het gewenste niveau te krijgen om vanaf 2025 functioneel gebruik mogelijk te maken? De beperkingen van het pand waren input tijdens de gesprekken met de stad. Andersom waren de gesprekken met de stad (net zoals de pandvisie, het waardenwiel en de omgevingsvisie) input voor de adviseurs om scenario's voor interne inrichting uit te werken. Deze input samen (basisdocumenten, gesprekken met de stad, staat van het pand) leverden een set aan criteria op waarmee mogelijke bestemmingen voor het pand konden worden getoetst. Hierdoor werden mogelijke, onmogelijke en wenselijke bestemmingen zichtbaar. De

businesscase is vervolgens uitgewerkt aan de hand van de mogelijke en wenselijke bestemmingen. Daarnaast zijn deze bestemmingen ook getaxeerd om een realistisch beeld te krijgen van de toekomstige inkomsten.



In 2022 is een integraal ontwerpteam gecontracteerd (architect, constructeur en installatieadviseur) en is gestart met het ontwerptraject. Op basis van het ontwerp kan de investeringskostenraming verfijnd worden. Daarnaast is er in het kader van Didam een uitvraag geweest voor huurdersselectie. Deze procedure heeft begin 2023 gelopen. De Raad is separaat geïnformeerd over de uitkomst van deze huurdersselectie in de raadsbrief van 17 maart 2023. De planning is dat we in- 2024 starten met de restauratie van het pand en in 2025 het pand weer verhuren. Voorafgaand aan de werkzaamheden begin 2024 worden de werfkelders opgeknapt, dit gebeurt in samenwerking met het werventeam, naar verwachting wordt begin april 2023 gestart met deze werkzaamheden.

Vredenburg 40

Voor het pand aan de Vredenburg 40 is in 2016 een huurdersselectie gedaan voor het vinden van een nieuwe partij. Uit deze selectie is Social Impact Factory (SIF) als beste partij naar voren gekomen. Zoals in uw raadscommissie d.d. 7 juli 2016 is toegezegd (16/T1360) is voor het pand Vredenburg 40 een huurovereenkomst met een termijn van 5 + 5 jaar aangegaan. Daarnaast zou na 4 jaar na aanvang van de huurperiode de marktwaarde van het pand Vredenburg 40 opnieuw worden onderzocht vanwege het voorkeursrecht tot verkrijging van het gehuurde in erfpacht. Het voorkeursrecht ziet op uitgifte in erfpacht na de eerste huurperiode van 5 jaar of na de tweede huurperiode van 5 jaar. De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op 31-12-2026. Tussen partijen is op 30 januari 2023 overeenstemming bereikt om het vervolg van de overeenkomst nader te bekijken in gezamenlijk overleg. Op dit moment vinden deze overleggen plaats over het mogelijk voortzetten van de verhuur en verduurzaming van het pand. Zodra hierover meer bekend is, zullen we de raad nader informeren.

3. Programma Bereikbaarheid

Figuur 21 | 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 2023. De investeringen die gereed gemeld zijn bij de jaarstukken 2022 en de wijzigingsvoorstellen van de eerste bestuursrapportage 2023 zijn separaat weergegeven.

x € 1.000

	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2023	Gereedmeldingen Jaarstukken 2022	Wijzigingen 1e berap 2023	Autorisaties t/m 2023	Start in:	2024	2025	2026	2027
Vervangingsinvesteringen	2.858	-	-2.858	-	-	-	-	-	-
Uitbreidingsinvesteringen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitbreidingsinvesteringen B*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	2.858	-	-2.858	-	-	-	-	-	-

x € 1.000

	LOPENDE VERVANGINGSINVESTERINGEN				LOPENDE UITBREIDINGSINVESTERINGEN			
	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2023	Gereedmeldingen Jaarstukken 2022	Wijzigingen 1e berap 2023	Totaal geautoriseerde uitgaven	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2023	Gereedmeldingen Jaarstukken 2022	Wijzigingen 1e berap 2023	Totaal geautoriseerde uitgaven
<i>Uitgaven per categorie</i>								
Fiets	2.858	-	-2.858	-	-	-	-	-
Auto	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal uitgaven	2.858	-	-2.858	-	-	-	-	-
<i>Dekking incl. subsidies</i>								
Kapitaallasten budget	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurverhoging	-	-	-	-	-	-	-	-
Groei van de stad	-	-	-	-	-	-	-	-
Duurzaamheid onrendabel	-	-	-	-	-	-	-	-
Duurzaamheid rendabel	-	-	-	-	-	-	-	-
Onderhoudsgelden	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste activa reserve	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdragen derden (extern)	-	-	-	-	-	-	-	-
Stedenbouwkundige eisen	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal dekking	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo	-	-	-	-	-	-	-	-

4. Programma Samenleving en Sport

Overzicht investeringen

Figuur 22 | 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 2023. De investeringen die gereed gemeld zijn bij de jaarstukken 2022 en de wijzigingsvoorstellen van de eerste bestuursrapportage 2023 zijn separaat weergegeven.

x € 1.000

	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2023	Gereedmeldingen Jaarstukken 2022	Wijzigingen 1e berap 2023	Autorisaties t/m 2023	Start in:			
					2024	2025	2026	2027
Vervangingsinvesteringen	33.886	-4.282	19.320	48.924	20.461	-	1.005	376
Uitbreidingsinvesteringen	47.852	-	46.301	94.153	14.840	3.677	-	-
Uitbreidingsinvesteringen B*	8.946	-	4.565	13.512	-	-	-	-
Totaal	90.684	-4.282	70.186	156.589	35.301	3.677	1.005	376

x € 1.000

	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2023	LOPENDE VERVANGINGSINVESTERINGEN	Gereedmeldingen Jaarstukken 2022	Wijzigingen 1e berap 2023	Totaal geautoriseerde uitgaven	Geautoriseerde uitgaven t/m PB 2023	LOPENDE UITBREIDINGSINVESTERINGEN	Gereedmeldingen Jaarstukken 2022	Wijzigingen 1e berap 2023	Totaal geautoriseerde uitgaven
Uitgaven per categorie										
Binnensportaccommodaties (gebouwen en installaties)	14.019	-98	10.521	24.442	36.725	-	27.518	64.243		
Buitensportaccommodaties (gebouwen en installaties)	9.015	-825	725	8.915	5.834	-	-520	5.314		
Buitensportaccommodaties (velden/sportconstructies)	8.596	-3.359	6.615	11.852	5.293	-	795	6.088		
Volkstuinen (gebouwen)	50	-	-	50	-	-	-	-		
Zwembaden (gebouwen en installaties)	2.206	-	1.459	3.665	-	-	18.508	18.508		
Subtotaal uitgaven	33.886	-4.282	19.320	48.924	47.852	-	46.301	94.153		
Dekking incl. subsidies										
Kapitaallasten budget				39.637				79.394		
Huurverhoging				-				105		
Groei van de stad				-				2.401		
Duurzaamheid onrendabel				1.536				-		
Duurzaamheid rendabel				847				-		
Onderhoudsgelden				-				-		
Vaste activa reserve				195				-		
Bijdragen derden (extern)				6.709				6.301		
Stedenbouwkundige eisen				-				5.952		
Subtotaal dekking	-	-	-	48.924	-	-	-	94.153		
SALDO	-	-	-	-	-	-	-	-		

In 2023 wordt er gewerkt aan de volgende projecten:

Buitensportaccommodaties o.a.

- Burgemeester Norbruislaan 680 (Sportpark Zuilen)**
Een bestaand natuurgrasveld voetbal wordt omgezet naar een kunstgrasveld, en er wordt een nieuw natuurgras hoofdveld aangelegd naast het clubhuis perceel van VV Elinkwijk. Dit perceel wordt bouwrijp gemaakt en een toegangsroute wordt aangelegd.
- Koningsweg 139 (Sportpark Koningsweg)**
Het haalbaarheidsonderzoek wordt afgerond en de ontwerpfase wordt gestart voor de herbouw van de kleedkamervoorzieningen met herinrichting van een klein deel sportpark, zodat een 7 bij 7 kunstgrasvoetbal mogelijk gerealiseerd kan worden.
- Rijnvliet 3-5 (Sportpark Rijnvliet)**
In overleg met de Rugby vereniging wordt in 2023 onderzocht of uitbreiding met 1 rugbyveld mogelijk is op het bestaande rugby terrein door herschikking van de bestaande velden. Het vierde hockeyveld ten zuiden van het sportpark wordt gerealiseerd en opgeleverd. Voor het vijfde hockeyveld worden gesprekken gestart met de tennisvereniging over de mogelijkheid tot verwerving van een deel van de parkeerplaatsen in combinatie met de maatschappelijke kavel. Afhankelijk van die mogelijkheid op de maatschappelijke kavel kan later een extra rugbyveld ten zuiden van het sportpark worden ingepast. In 2023 wordt een project opgestart voor de realisatie van extra kleedkamers voor de hockeyvelden.
- Rio de Janeirodreef 201-203 (sportpark Vechtzoom)**
Aanbesteding en renovatie van het kleedkamergebouw worden uitgevoerd.
- Arienslaan 2 (sportpark de Berekuil)**

Vervangende nieuwbouw kleedkamergebouwen op het sportpark in combinatie met de mogelijke realisatie van een 7 tegen 7 kunstgras wedstrijdveld. Nader stedenbouwkundig onderzoek naar de (on)mogelijkheden in afstemming met sportvereniging.

6. Manitobadreef 8 (sportpark Overvecht)

De renovatie van voetbalveld 16 wordt medio 2023 opgeleverd. In 2023 wordt een project opgestart voor de renovatie en verduurzaming van twee bestaande kleedkamergebouwen. Daarnaast wordt het plan opgesteld voor de sloop van een ander kleedgebouw.

7. Verlengde Hooggravenseweg (sportpark Hoograven)

Inbreng renovatie kleedgebouwen in mogelijke herontwikkeling, nader onderzoek in relatie tot Romal BV voor de ontwikkeling bij sporthal Hoograven.

8. Uitbreiding buitensportcapaciteit groei van de stad

Voor sportparken Rijnvliet, Nieuw Welgelegen en Maarschalkerweerd Noord worden diverse varianten opgesteld voor het inpassen van extra buitensportvelden. De varianten zullen in 2023 bestuurlijk worden voorgelegd.

Diverse renovaties van sportveldconstructies

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

Binnensportaccommodaties o.a.

1. Herculesplein 343 (Sportcentrum Galgenwaard)

Afronding van het project, uitvoeren groot onderhoud in combinatie met verduurzaming.

2. Dave Brubecklaan (gymzaal Terwijde)

Ontwikkeling van een nieuwe gymzaal, aanbesteding zal opnieuw plaatsvinden.

3. Opstarten haalbaarheidsonderzoek voor het huisvesten van MBO Sport in sporthal Zuilen.

4. Parkzichtlaan 203 (sporthal de Paperclip) groot investeringsonderhoud in combinatie met verduurzaming is in voorbereiding.

5. Zwarte Woud 201 (Sporthal Lunetten)

Vorbereiding vervangende nieuwbouw van de bestaande sporthal.

6. Sporthal Hoograven

Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) fase voor Romal gebied; vervangende nieuwbouw sporthal Hoograven (en nieuwe VO school) in combinatie met mogelijke verplaatsing Korfbalvelden vanuit Sportpark Hoograven.

7. Renovatie en verduurzamen van gymzaal Sint Willibrordusstraat 45 (onderwijs financiering).

8. Realisatie PV systeem op gymzaal Heycopplein 3-5.

Nog niet kunnen starten met de voorbereiding van de volgende projecten

1. Goeree 4 – 6 (gymzalen Goeree)

Renovatie verduurzaming gymzalen.

2. Bangkokdreef 2 (gymzaal Bangkokdreef)

Renovatie gymzaal in combinatie met verduurzamingswerkzaamheden (gymzaal vanuit onderwijsfinanciering). We gaan de mogelijkheden voor nieuwbouw op een tegenoverliggend kavel onderzoeken.

3. Cremerstraat 253 (gymzaal); aanleg PV installatie niet haalbaar. Gebouw staat op grond van NS, pacht verloopt in 2032. We gaan in gesprek met NS voordat we starten met verduurzamen van de verlichting.

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

1. Sporthal Noordoost (sportpark Voordorp)

Een bouwenvelophe wordt opgesteld voor de nieuwe sporthal, waarbij overige ontwikkelingen op sportpark Voordorp worden betrokken.

2. Sporthal Merwedekanaalzone;

In 2023 wordt het schetsontwerp voor de gezamenlijke ontwikkeling van de sporthal afgerond, het projectmanagement en het ontwerpteam wordt aanbesteed en het VO wordt opgesteld.

3. Sporthal Cartesiusdriehoek
In 2023 wordt het VO en het DO afgerond, en gestart met de uitwerking van TO.
4. Sporthal Het Plein (Berlijnplein);
De sporthal wordt medio 2023 opgeleverd.
5. Sporthal initiatief Vleuten de Meern;
Bij de nieuw te bouwen VO school aan de Hindersteinlaan komen 3 gymzalen waarmee de mogelijkheid ontstaat een sporthal te realiseren. In 2023 moet een bouwenvelophe worden opgesteld voor dit gebied. Voor de extra investering van de sporthal moeten middelen in de begroting beschikbaar worden gesteld.
6. Sporthal initiatief Overvecht (onderzoek)
In 2023 wordt het SPvE opgesteld voor de kavel.
7. Tijdelijke sporthal sportpark Loevenhoutsedijk;
De sporthal wordt aanbesteedt en naar verwachting Q3 2023 opgeleverd.

Zwembaden

1. Den Hommel. De uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen en het groot onderhoud aan installaties wordt afgerond. In 2023 wordt een start gemaakt met het project 'solar carports' bij Den Hommel zodat het zwembad verder wordt verduurzaamd.
2. Krommerijn en Fletiomare. De haalbaarheid voor het plaatsen van PV panelen op de daken van beide zwembaden wordt uitgewerkt. Het plaatsen van de PV panelen zal worden aanbesteedt. Voor de uitbreidingsinvestering zwembad Maximapark zal er gestart worden met de projectdefinitiefase.

