Gemeente Utrecht

Plan van aanpak 2021
Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed

April 2021

Inleiding

In het Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed beschrijven we twee richtingen waarlangs we ons vastgoed willen benaderen:

1. Sturen op maatschappelijke waarde via een functionele benadering.

Hiermee bedoelen we voldoende en optimaal gespreid aanbod van ruimte waarin maatschappelijke voorzieningen gehuisvest kunnen worden. De meerwaarde wordt gecreëerd door ruimte c.q. huisvesting te bieden aan organisaties en instellingen die maatschappelijke waarde creëren voor de stad. Dit betekent niet enkel het huisvesten van beleidsvelden, maar ook ruimte bieden aan andere maatschappelijke initiatieven uit de stad.

2. Sturen op maatschappelijke waarde via de technische benadering.

Gemeentelijke voorzieningen spelen een belangrijke verbindende rol als het gaat om gezonde verstedelijking. Via gemeentelijk vastgoed wordt bijgedragen aan een hoogwaardig, betaalbaar en toegankelijk aanbod van maatschappelijke voorzieningen in de stad. De ambitie is om met ons vastgoed het goede voorbeeld te geven op het gebied van gezonde verstedelijking. Dit wordt gerealiseerd door via de techniek van het vastgoed een bijdrage te leveren aan maatschappelijke transities op het gebied van bijvoorbeeld energie, circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezondheid en sociale inclusie

Als vastgoedorganisatie is het beheren en monitoren van ons vastgoed, inclusief de bedrijfseconomische prestaties, een van onze belangrijkste taken. Daarom is er naast een functionele en technische benadering ook een financiële benadering nodig om in beeld te brengen wat het realiseren van maatschappelijke meerwaarde kost.

Als we een pand hebben dat we in bezit willen houden maar niet kostendekkend kunnen verhuren kan er sprake zijn van een onrendabele top. Als een beleidsveld de invulling bepaalt dan wordt de onrendabele top gedekt via een subsidierelatie tussen de huurder en het beleidsveld. De huurder betaalt dan de kostprijs aan de vastgoed organisatie. In deze situaties draagt het beleidsveld de kosten voor het realiseren van maatschappelijke meerwaarde.

In andere situaties kan het zijn dat we vastgoed aanhouden vanwege diverse redenen, of kan het zijn dat vastgoed leegkomt te staan. We willen in deze situaties inzetten op activistisch leegstandsbeheer en vastgoed in transitie. In deze situaties hebben we nog niet goed in beeld wat het realiseren van maatschappelijke meerwaarde kost. We willen daarom tot aan de Voorjaarsnota 2022 de tijd nemen om de beleidsrichting verder uit te werken in een geactualiseerd vastgoed- en financieel kader.

In dit plan van aanpak benoemen we de activiteiten die we ondernemen om ervaring op te doen met uitgangspunten en producten in de beleidsvisie. Het eindresultaat is een volwaardige en geactualiseerde Kaderbrief Vastgoed 2022 waarin maatschappelijk meerwaarde centraal staat.

Wat betekent dit concreet voor de functionele en technische benadering?
We hanteren daarbij de volgende uitgangspunten als het gaat om de functionele en de technische benadering van ons vastgoed.

A. Functionele benadering:

Bij de functionele benadering maken we een onderscheid tussen vastgoed met een invulling door een beleidsveld, activistisch leegstandsbeheer en vastgoed in transitie. We hanteren hierbij de volgende werkwijze:

Invulling door een beleidsveld: financieel zal er in deze situatie niet veel veranderingen. We gaan dit jaar verder met het uitwerken van strategische visies per deelportefeuille waardoor we de vraag naar en het aanbod van vastgoed beter op elkaar kunnen afstemmen.

Activistisch leegstandsbeheer: we gaan ons activistischer instellen bij het maatschappelijk invulling geven aan leegstaand gemeentelijk vastgoed. Leegstand kost de gemeente geld. Niet alleen vanwege derving van huurinkomsten, maar ook door doorlopende afschrijvingskosten. Tijdelijke verhuur aan partijen levert, naast maatschappelijke waarde, meer geld op dan feitelijke leegstand, waardoor we lagere kostenderving hebben. Wanneer een tijdelijke invulling om een investering vraagt wordt hier kritisch naar gekeken. De business case tussen de investering enerzijds en huurinkomsten anderzijds mag niet leiden tot hogere kosten voor de gemeente. Er wordt naar gestreefd al onze panden zo lang als mogelijk functioneel in gebruik te geven, ook tijdelijk.

Vastgoed in transitie: bij vastgoed in transitie wordt er gezocht naar een nieuwe, bij voorkeur maatschappelijke functie, voor een gebouw. Dit vraagt in de regel om een investering. Daarnaast komt het regelmatig voor dat er nog kapitaallasten op het pand drukken vanwege eerdere investeringen. Dit kan leiden tot een onbetaalbare huurprijs voor maatschappelijke partijen. Oftewel, een onrendabele top.

Erfgoed: een bijzondere categorie hierin is erfgoed. Vastgoed dat we in eigendom willen hebben vanwege de waarde van het vastgoed zelf en niet (altijd) vanwege de maatschappelijke invulling. Hierbij kijken we naar slimme oplossingen, zoals we bij het Landhuis Oud Amelisweerd hebben gedaan. Een samenwerking met partijen uit de stad om ons erfgoed toegankelijk en in goede staat te houden, zonder dat we het eigendom verliezen.

B. Technische benadering:

Voor de technische benadering concentreren we ons op de verdere uitwerking van het waardenwiel en de ondersteunde instrumenten. We willen bij een aantal projecten deze methodiek toepassen en verder aanscherpen. Uitgangspunt is dat bij de ambities uit het waardenwiel de onrendabele top zo klein mogelijk blijft en gezocht wordt naar alternatieve dekkingsmogelijkheden. Op basis van de verschillende waarden wordt een integrale afweging gemaakt waar we budget voor gaan inzetten.

Activiteiten voor 2021
Deze activiteiten moeten leiden tot een aangepaste kaderbrief bij de voorjaarsnota van 2022.

1. We gaan door met de uitwerking van strategische portefeuillevisies waarin meer aandacht besteed wordt aan maatschappelijke meerwaarde.
2. Er zijn in een eerdere fase sessies georganiseerd over Maatschappelijke Waarde van Vastgoed waarbij we door participatie hebben gepolst hoe huurders en andere organisaties uit de branche aankijken tegen Maatschappelijke Waarde van het Utrechts vastgoed (expertmeeting/ meeting Bouwstenen voor Sociaal). We organiseren binnen 6 maanden

vanuit het gemeentelijk initiatievennetwerk een brainstormsessie met huurders/initiatiefnemers over maatschappelijke waarde van vastgoed en peilen zo waar we nog op kunnen aanscherpen.

3. We gebruiken het afwegingskader initiatieven bij minimaal 1 casus, zo willen we meer inzicht krijgen in de financiële effecten van activistisch leegstandsbeheer en welke maatschappelijke meerwaarde wij daarmee realiseren. Dit leidt tot een definitief afwegingskader initiatieven die wij samen met beleidsafdelingen MO en CZ ontwikkelen.
4. We gaan minimaal 1 project en/of pandvisie aan de hand van het waardenwiel uitvoeren. Dit leidt tot een verder ontwikkeld waardenwiel (mogelijk ook tot verschillende varianten) en meer inzicht in de meerkosten voor het realiseren, combineren en beheren van technische ambities rond om gezonder verstedelijking.
5. Doorontwikkeling Makelpunt, dit leidt tot een plan van aanpak voor digitaal platform en app voor ruimtegebruik.
6. We leggen eind 2021 een voortgangsrapportage voor aan de gemeenteraad waarin wij de geleerde lessen, obstakels, oplossingen en ontwikkeling van de bovenstaande producten beschrijven.
7. We leggen in het eerste kwartaal van 2022 een geactualiseerde kaderbrief vastgoed voor aan de gemeentelijk.