

Voorstel aan de gemeenteraad

Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed

Beleidsveld	Vastgoed
Organisatieonderdeel	Vastgoedorganisatie Utrecht
Opsteller	Jord Bodewitz
Kenmerk	8745996
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed vast te stellen, met daarin de volgende uitgangspunten voor actualisering van het vastgoedbeleidskader:
 - a) Functionele benadering van het vastgoed met de vier scenario's
 1. Belevingsvulling,
 2. Activistisch leegstandsbeheer
 3. Vastgoed in transitie;
 4. Verkoop als laatste optie;en bijbehorende instrumenten strategische visie, pandvisie, dashboards, Makelpunt en leegstandsbeheerder;
 - b) Technische benadering van het vastgoed met het waardenwiel en bijbehorende instrumenten:
 1. Bouw Informatiemodellering
 2. Parametrisch Ontwerpen
 3. Levenscycluskostenanalyse

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Met het voorliggende Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed wordt een visie op het creëren van maatschappelijke waarde vanuit het instrument van gemeentelijk vastgoed gegeven; dit geeft richting voor de actualisatie van het vastgoedbeleidskader en het te voeren vastgoedbeleid.

Context

Aanleiding

In het coalitieakkoord 2018 '*Utrecht: ruimte voor iedereen*' is gesteld dat we het vastgoedbeleid veranderen. De maatschappelijke waarde van vastgoed staat daarbij centraal. We zoeken naar mogelijkheden om aan de ene kant maatschappelijke initiatieven meer ruimte te geven en aan de andere kant geen vastgoed onnodig in bezit te houden.

Het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is onroerend goed met meerwaarde voor de samenleving. Het creëert mogelijkheden om de ambities en doelstellingen op het terrein van welzijn, zorg, sport, onderwijs, cultuur, maatschappelijke opvang en/of zorg, duurzaamheid en circulaire economie te vervullen. Het goed organiseren van het eigendom, de verhuur en het beheer is de taak van de gemeentelijke vastgoedorganisatie. Daarbij wordt bij het invulling geven aan de beleidsdoelstellingen het vastgoed maatschappelijk gezien zo optimaal mogelijk ingezet.

In het visiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed schetsen wij een visie op het creëren van maatschappelijke waarde vanuit het instrument van het gemeentelijk vastgoed. Dat doen we langs twee lijnen.

1. Sturen op maatschappelijke waarde via de *functionele benutting* van het vastgoed.
Dit wordt gerealiseerd door zorg te dragen voor 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.
We onderscheiden hierbij vier scenario's:
 - We bieden ruimte aan organisaties vanuit een huisvestingsvraag van een beleidsveld.
 - We bieden ruimte bij (tijdelijke) leegstand via activistisch leegstandsbeheer.
 - Of vastgoed komt in transitie en krijgt dan een invulling waarbij we o.a. inzetten op het optimaal creëren van maatschappelijke waarde met een pandvisie.
 - In uitzonderlijke situaties over gaan tot verkoop.
2. Sturen op maatschappelijke waarde via de *technische maatregelen* aan het vastgoed.
Dit wordt gerealiseerd door via de techniek van vastgoed een bijdrage te leveren aan opgaven voor gezonde verstedelijken en maatschappelijke transitie op het gebied van energie, circulariteit, adaptatie, biodiversiteit, gezondheid en sociale inclusie. Hier gaat het om meer dan alleen huisvesting van onze beleidsdoelstellingen. Om te komen tot een volledige integrale afwegingen over de geschiktheid van maatregelen in een technisch vastgoedproces introduceren wij het waardenwiel. Door gebruik te maken van het waardenwiel kan er gedurende een vastgoedproces onderbouwd worden welke afwegingen er zijn gemaakt, op welke elementen er geëxcelleerd wordt en bij welke elementen er een ondergrens gehanteerd wordt.

Het ambitiedocument is een tussenstap om te komen tot een nieuw vastgoedkader. Hierin zijn recente ontwikkelingen meegenomen en wordt inzicht gegeven hoe wij kijken naar het creëren van maatschappelijke waarde. Deze ambitie willen we eerst vastleggen, om op basis hiervan tot een nieuw vastgoedkader te komen. Het ambitiedocument vraagt nog nadere uitwerking in relatie tot bestaande financiële en juridische kaders. Met een nadere uitwerking kan de afweging mogelijk worden gemaakt tot hernieuwde kaders voor het te voeren vastgoedbeleid. In het ambitiedocument worden strategische keuzes en een aantal instrumenten geschetst die richting geven voor een uitwerking naar een vastgoedkader. Een deel van de instrumenten hebben we de afgelopen 2 jaar organisch ontwikkeld, een aantal instrumenten moeten nog verder ontwikkeld worden. De uitwerking geschiedt op basis van bijgevoegd Plan van Aanpak, werkenderwijs door te onderzoeken en te experimenteren aan de hand van concrete pilots. Het doel daarbij is om enerzijds de concrete maatschappelijke baten scherp te krijgen en anderzijds de (meer)kosten van de sturing op maatschappelijke meerwaarde, maar ook de juridische randvoorwaarden.

Het Ambitiedocument is daarnaast een richtslijn voor houding en gedrag van de Vastgoedorganisatie Utrecht bij het beheren, uitgeven of ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed.

Beoogd effect

Inzet, beheer en ontwikkeling van gemeentelijk vastgoed dat aansluit bij vraag en behoefte uit de buurt, wijk of stad en daarmee meerwaarde creëert voor de buurt, wijk of stad.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

In het Meerjarenperspectief Utrechts Vastgoed (MPUV) 2019 en 2020 is gerapporteerd hoe de Vastgoedorganisatie Utrecht werkenderwijs aan waarde creatie heeft gedaan in het gemeentelijk vastgoed. Het vastgoed wordt nadrukkelijk ingezet op het behalen van de maatschappelijke opgaven voor deze stad en bij het opstellen van pandvisies wordt invulling gegeven aan het begrip maatschappelijke waarde

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed vast te stellen, met daarin de volgende uitgangspunten voor actualisering van het vastgoedbeleidskader: a) Functionele benadering van het vastgoed met de vier scenario's 1. Beleidsvulling, 2. Activistisch leegstandsbeheer 3. Vastgoed in transitie; 4. Verkoop als laatste optie; en bijbehorende instrumenten strategische visie, pandvisie, dashboards, Makelpunt en leegstandsbeheerder; b) Technische benadering van het vastgoed met het waardenwiel en bijbehorende instrumenten: 1. Bouw Informatiemodellering 2. Parametrisch Ontwerpen 3. Levenscycluskostenanalyse
Argumenten	
1.1	<u>Het ambitiedocument geeft invulling aan de opdracht uit het coalitieakkoord Utrecht: ruimte voor iedereen.</u> In het coalitieakkoord 2018 Utrecht: ruimte voor iedereen is gesteld dat we het vastgoedbeleid veranderen. De maatschappelijke waarde van vastgoed staat daarbij centraal.
1.2	<u>Met een benadering langs de functionele en technische lijn van het vastgoed, kan beter worden bijgedragen aan het creëren van meerwaarde met het instrument vastgoed.</u> Het gemeentelijk, maatschappelijk vastgoed is onroerend goed met meerwaarde voor de samenleving. Het Ambitiedocument geeft richting, met een functionele en technische benadering van het vastgoed en bijbehorende instrumenten, aan de werkwijze bij de Vastgoedorganisatie Utrecht. Het goed organiseren van het eigendom, de verhuur en het beheer draagt bij aan meerwaarde creatie met het instrument vastgoed en een gezond financieel fundament.
1.3	<u>Hiermee wordt richting gegeven de Kaderbrief Vastgoed 2022 en actualisering van andere vastgoedbeleidskaders.</u> Met het ambitiedocument wordt richting gegeven aan de actualisering van het vastgoedbeleid, met inachtneming van het budgettaire kader. De vertaling van ambities naar een kader met een duidelijk beeld wat de maatschappelijke kosten en

	baten zijn, wordt uitgewerkt door te onderzoeken en te experimenteren met pilots. Bij de uitwerking worden ook alternatieven betrokken, die passen binnen de bestaande budgettaire kaders. Zo kan uiteindelijk een weloverwogen afweging gemaakt worden. In het Plan van Aanpak wordt in stappen geschetst hoe de uitgangspunten en producten in het Ambitiedocument worden uitgewerkt. Het eindresultaat is een integraal voorstel tot bijstelling van vigerende beleidskaders (o.a. Kaderbrief Vastgoed 2017, Uitgifteproces gemeentelijk vastgoed, Algemeen Belang Besluit Wet & Markt Overheid) en een nieuwe Kaderbrief Vastgoed.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Het Ambitiedocument kan naar verwachting niet binnen de bestaande budgettaire en beleidskaders worden uitgevoerd en worden vertaald naar een nieuw vastgoedkader.</u> Er zijn naar verwachting extra financiële middelen nodig voor de instrumenten uit het Ambitiedocument. In het Plan van Aanpak wordt de wijze geschetst waarop de vertaling naar een nieuw vastgoedkader plaatsvindt.

Financiën

Dit ambitiedocument is een tussenstap om te komen tot een nieuw vastgoedkader. We omschrijven in dit ambitiedocument hoe we maatschappelijke waarde willen creëren en welke instrumenten we daarvoor inzetten. Een aantal van deze instrumenten hebben we de afgelopen 2 jaar organisch ontwikkeld, een aantal instrumenten moeten we nog ontwikkelen. Daarnaast willen we een aantal pilots doen om de benodigde ervaring op te doen. Op deze manier kunnen we integraal de financiële en juridische consequenties van onze ambities inzichtelijk krijgen voordat we deze vertalen naar vastgoedkaders. Een andere manier van verhuren of huurberekening en verbouwingen aan een pand kunnen aanzienlijke kosten met zich meebrengen, die moeten worden afgewogen ten opzichte van de maatschappelijke (meer) waarde. Leegstand en herbestemming van een pand zijn niet altijd voorspelbaar. De vastgoedkaders moeten deze afwegingen en ontwikkelingen beheersbaar houden. Binnen de huidige budgettaire kaders kunnen deze keuzes niet (volledig) worden gemaakt.

Vervolg

Medio 2021 – begin 2022 kostenneutraal experimenteren met uitgangspunten van het ambitiedocument, op basis vangenomde doelstellingen
1^e kwartaal 2022 de uitwerking en voorstel nieuw vastgoedkader betrekken bij integrale afweging Voorjaarsnota 2022; in 2022 nieuwe gemeenteraad en nieuwe coalitie-afspraken.

Participatie

Bij de verdere uitwerking zullen we participatie nader vormgeven. De input uit de dagelijkse praktijk van het matchwerk van het Makelpunt zijn mede leidraad geweest voor het Ambitiedocument.

Communicatie

Er wordt na vaststelling een publiekssamenvatting van het ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde en Vastgoed gemaakt.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed;

Bijlagen informatief

- Plan van Aanpak Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed 2021.