

Meerjarenperspectief
Utrechts
Vastgoed

2012

31 mei 2012

Bijlagen

1. Overzicht accommodaties (geheim)
2. Toelichting criteria uitgifte vastgoed (2011–2015) tbv taakstelling

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
1 Inleiding	6
2 Utrechtse VastgoedOrganisatie	7
2.1 Één vastgoedorganisatie	7
2.2 Visie en doelstellingen	7
2.3 Organisatie en werkwijze	7
3 Vastgoedportefeuille	8
3.1 Samenstelling vastgoedportefeuille	8
3.2 Ontwikkeling portefeuille	10
3.2.1 Taakstellingen	10
3.3 Makelpunt	12
4 Deelportefeuilles	13
4.1 Sport	13
4.1.1 Inleiding sportportefeuille	13
4.1.2 Omvang en bezetting sportaccommodaties	13
4.1.3 Verantwoording investeringen	14
4.1.4 Resultaat en toelichting over 2011	15
4.1.5 Meerjarenexploitatie	15
4.2 Onderwijs	16
4.2.1 Inleiding onderwijsportefeuille Inleiding onderwijsportefeuille	16
4.2.2 Omvang en bezetting scholen	17
4.2.3 Verantwoording investeringen	17
4.2.4 Resultaat en toelichting over 2011	18
4.2.5 Meerjarenexploitatie	19
4.3 Welzijn	19
4.3.1 Inleiding welzijnsportefeuille	19
4.3.2 Omvang en bezetting welzijnsaccommodaties	19
4.3.3 Verantwoording investeringen Nota Kapitaalgoederen over 2011	20
4.3.4 Resultaat en Meerjarenexploitatie	20
4.4 Multifunctionele Accommodaties (MFA)/ Brede scholen	22
4.4.1 Inleiding MFA's	22
4.4.2 Omvang en bezetting MFA's	22
4.4.3 Verantwoording investeringen Nota Kapitaalgoederen	23
4.4.4 Resultaat en Meerjarenexploitatie	23
4.5 Overige portefeuilles	24
4.5.1 Inleiding overige portefeuilles	24
4.5.2 Omvang en bezetting	24
4.5.3 Resultaat en Meerjarenexploitatie	26

5	Financiële Toelichting op het MPUV	28
5.1.1	Het weerstandsvermogen	28
5.1.2	Vastgoedreserve	29
5.1.3	Egalisatievoorziening onderhoud	31
5.1.4	Afdracht aan concern	32
5.1.5	Meerjarenexploitatie	32

SAMENVATTING

In het **Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed (MPUV)** legt het College verantwoording af over het gevoerde vastgoedbeleid in het afgelopen boekjaar.

Op 23 april 2012 is al het vastgoed in eigendom van de gemeente onder één dak gebracht in de Utrechtse Vastgoedorganisatie, afgekort UVO.

De **totale vastgoedportefeuille** omvat 841 objecten (met uitzondering van vastgoed voorheen in beheer bij Stadswerken en parkeren) met in totaal 870.000 m² bvo en 974 ha terrein.

Tweederde van het gemeentelijk vastgoed is in gebruik voor het faciliteren van beleidsdoeleinden (onderwijs, sport, welzijn, cultuur, erfgoed, gemeentelijke huisvesting etc.).

Eén zesde deel van de objecten is strategisch ten behoeve van ruimtelijke ordeningsdoelstellingen en één zesde dient geen beleidsdoel (meer).

Onderwijs is in de grootste gebruiker van gemeentelijk vastgoed, zowel in aantal objecten als in m² bvo.

De financiering van vastgoed is verspreid over meerdere programma's. In deze MPUV wordt verantwoording afgelegd over het vastgoed uit de programma's Sport, Onderwijs en Vastgoed. De komende jaren wordt het MPUV uitgebreid met al het Utrechtse vastgoed.

De Utrechtse Vastgoedorganisatie heeft een **taakstelling** door uitgifte van vastgoed. Voor 2011 is deze taakstelling gerealiseerd. Voor 2012 is de kans groot dat een deel pas na 2012 gerealiseerd zal kunnen worden doordat de taakstelling in dit jaar groter is en de vastgoedmarkt slecht.

Er is een voorstel in voorbereiding over het wijzigen van de afschrijvingstermijn van gebouwgebonden installaties waarbij de afschrijvingstermijn in lijn wordt gebracht met de werkelijke levensduur. Dit voorstel wordt uitgewerkt in de nieuwe Kadernota Vastgoed die bij de programmabegroting 2013 wordt gepresenteerd. De gevolgen van de stelselwijziging zijn een evenwichtiger verloop van de lasten over de exploitatieperiode. Hierdoor worden de aanvangsverliezen getemperd.

1 INLEIDING

In het **Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed (MPUV)** legt het College verantwoording af over het gevoerde vastgoedbeleid in het afgelopen boekjaar. Het MPUV kijkt ook vooruit naar de financiële positie van de vastgoedportefeuille voor de middellange en lange termijn. Het MPUV brengt transparant en systematisch de vastgoedportefeuille in beeld.

Het MPUV wordt gemaakt in de planning en controlcyclus van de gemeente Utrecht.

Naast het jaarlijkse MPUV wordt één keer per vier jaar een **Nota Kapitaalgoederen** opgesteld. De Nota Kapitaalgoederen maakt onderdeel uit van het wettelijke kader Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten. Hierin wordt verantwoording afgelegd over de investeringen in het Vastgoed van de afgelopen periode en wordt een begroting gepresenteerd voor de investeringen voor de komende vier jaar. Het verschil met het MPUV is dat het MPUV met name gaat over het exploitatieresultaat van het vastgoed (baten en lasten met betrekking tot onderhoud, beheer, verhuur etc.) en de Nota Kapitaalgoederen over investeringen (vervanging en uitbreiding van het vastgoed).

Bij de voorjaarsnota van 2011 is de **Nota Kapitaalgoederen 2011–2014** gepresenteerd. Het streven is om het MPUV de komende jaren zodanig uit te breiden dat het de Nota Kapitaalgoederen voor de onderdelen Sociale Infrastructuur en Gemeentelijke Gebouwen kan gaan vervangen. Het MPUV zal dan 1x per vier jaar in een uitgebreide vorm worden uitgewerkt en jaarlijks in een verantwoordingsvorm.

Dit jaar geven we in het MPUV een overzicht/verantwoording over de daadwerkelijke investeringen uit de jaarsnede 2011 van de Nota Kapitaalgoederen.

Het MPUV houdt in de doorkijk van de meerjarenexploitatie rekening met de ontwikkeling van nieuw vastgoed. De financiële consequenties van die projecten worden verwerkt vanaf het jaar dat ze naar verwachting worden opgeleverd en deel gaan uitmaken van de portefeuille.

De **Kadernota Vastgoed** is het beleidskader met de spelregels voor het gemeentelijk vastgoed. De vigerende nota is in november 2008 vastgesteld. Aanvullingen op de spelregels zijn in de MPV's van afgelopen jaren vastgesteld.

De Kadernota uit 2008 is alleen van toepassing op het vastgoed in eigendom en beheer bij StadsOntwikkeling. Door de oprichting van de Utrechtse Vastgoedorganisatie is deze nota niet meer actueel. Op dit moment wordt een nieuwe nota voorbereid die bij de begrotingsbehandeling in november van dit jaar gepresenteerd wordt.

Het **MPUV is in ontwikkeling**. Het vastgoed waar in dit MPUV over gerapporteerd wordt is het vastgoed dat voorheen in eigendom en beheer was bij Stadsontwikkeling (met uitzondering van parkeren) en de DMO. Vastgoed in beheer bij Stadswerken en vastgoed tbv het onderdeel parkeren is voor 2011 nog niet verwerkt.

In de teksten zijn hier en daar kaders opgenomen met toelichting, verduidelijking van gehanteerde termen en voorbeelden.
--

2 UTRECHTSE VASTGOEDORGANISATIE

2.1 Één vastgoedorganisatie

Op 23 april 2012 is al het vastgoed in eigendom van de gemeente onder één dak gebracht in de Utrechtse Vastgoedorganisatie, afgekort UVO.

Voorheen was de vastgoedportefeuille van de gemeente Utrecht verspreid over verschillende diensten. Het grootste deel van het vastgoed was ondergebracht bij de Dienst Stadsontwikkeling (SO) en de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling (DMO). Daarnaast beheerden we vastgoed bij Stadswerken (SW) en Dienst Ondersteuning (DO).

Bundeling van al het gemeentelijk vastgoed in één organisatie betekent dat alle informatie op één plek is, waardoor er goed inzicht ontstaat in de totale vastgoedportefeuille. Door de bundeling kunnen we de activiteiten efficiënter organiseren en verder professionaliseren. We kunnen een koppeling maken tussen de kosten en de kwalitatieve prestaties van het vastgoed, waardoor we doelmatiger kunnen werken en beter kunnen verantwoorden. Bovendien wordt alle vastgoedkennis geconcentreerd. Voor de gebruikers van het vastgoed, maar ook voor de politiek en de beleidsafdelingen, is het helder dat er één organisatie aanspreekbaar en verantwoordelijk is.

2.2 Visie en doelstellingen

De Utrechtse Vastgoed Organisatie is er om activiteiten te accommoderen die een bijdrage leveren aan de Utrechtse gemeentelijke doelstellingen van de verschillende beleidssectoren. Dit doet de UVO in die situaties waarin andere vastgoedeigenaren op de markt of andere beheerders deze taak niet, onvoldoende of tegen te hoge kosten oppakken.

2.3 Organisatie en werkwijze

Uitgangspunten voor het **organisatiemodel** van de UVO zijn klantgericht werken, scheiding van strategie en uitvoering, flexibele organisatie, slagvaardig en eenduidig werken.

De UVO kent een viertal teams: het strategische team Portefeuillemanagement, en de teams Realisatie, Exploitatie en Beheer. Daarnaast is er een bedrijfsbureau waarin de staffuncties (met name de financiële ondersteuning) en het Vastgoedloket zijn ondergebracht.

Portefeuillemanagement heeft het totaaloverzicht over al het vastgoed in gemeentelijk bezit en kan daarvan uit de strategie en programmering van de vastgoedportefeuille organiseren.

Portefeuillemanagement onderzoekt op basis van de behoefte van de betreffende beleidsafdeling, de beschikbaarheid van locaties uit de portefeuille en toekomstige ontwikkelingen wat de huisvestingsbehoefte is. **Vastgoedrealisatie** zorgt voor nieuwbouw en grootschalige renovaties. Door **vastgoedbeheer** wordt het vastgoed onderhouden conform de meerjarenonderhoudsprogramma's. **Vastgoed exploitatie** zorgt ervoor dat de accommodaties kunnen worden gebruikt voor de daarvoor bestemde activiteiten en dat vraag en aanbod van de verschillende gebruikers worden afgestemd.

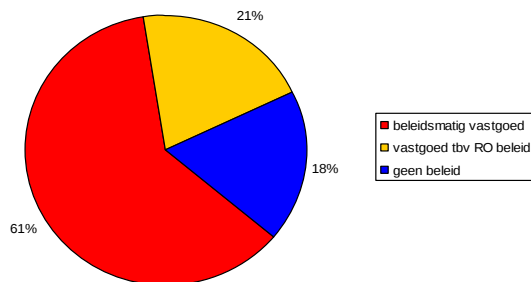
Het vastgoedloket vervult een belangrijke rol voor de invulling van het vastgoed en het verhogen van de gebruiksintensiteit. Daarnaast is het Vastgoedloket een belangrijke bron voor inzicht in vraag en aanbod van de verschillende maatschappelijke gebruikers.

3 VASTGOEDPORTEFEUILLE

3.1 Samenstelling vastgoedportefeuille

De totale vastgoedportefeuille van de gemeente Utrecht (met uitzondering van de eenheden voorheen in beheer bij Stadswerken en parkeren) omvat in 2011 841 objecten.

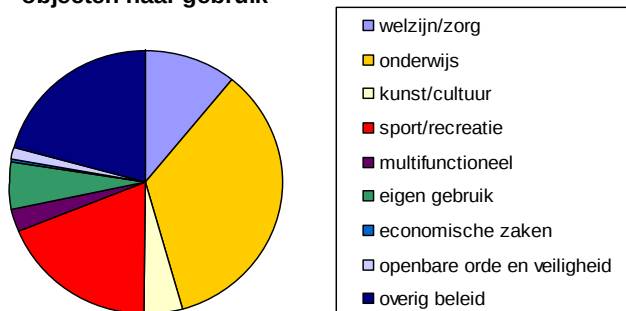
De vastgoedportefeuille is globaal in drie categorieën te onderscheiden:



1. vastgoed om een gemeentelijk beleidsdoel te accommoderen zoals scholen, sportaccommodaties, buurthuizen en speeltuinen, forten en landgoederen, bibliotheken en theaters maar ook de Dom en de eigen gemeentelijke huisvesting. Dit is 2/3 van de totale portefeuille.
2. vastgoed t.b.v. strategische ruimtelijke ordeningsbeleid, dit is vastgoed dat we in bezit hebben tot bv. een gebiedsontwikkeling start en waar vaak tijdelijke functies in ondergebracht kunnen worden zoals atelierruimtes en antikraakwoningen. Dit is 1/6 van het totaal.
3. vastgoed zonder beleidsdoelstelling is vastgoed dat vanuit de historie in bezit van de gemeente is gekomen (winkels, woonhuizen, tuinen, terreinen en gronden), wat in het verleden een beleidsdoel diende wat niet langer een beleidsdoel is (kinderopvang), of dat niet langer gebruikt wordt voor het betreffende beleidsdoel (oude scholen, buurthuizen). In 2011 valt nog 1/6 van het gemeentelijke vastgoed in deze categorie.

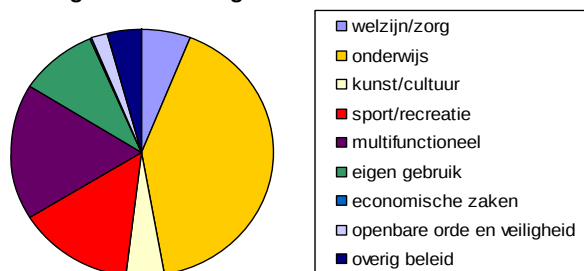
In onderstaande diagrammen wordt de verdeling van de vastgoedportefeuille over de diverse beleidsmatige gebruikers op een aantal manieren weergegeven: naar het aantal objecten, naar m2 bvo en naar m2 terreinen. Hierin is vastgoed in de categorie strategische ruimtelijk ordeningsbeleid en vastgoed zonder beleid niet meegenomen.

objecten naar gebruik

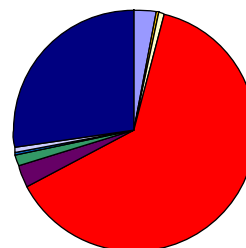


Onderwijs is de grootste gebruiker van gemeentelijk vastgoed, gevolgd door sport/recreatie en overig beleid (hieronder vallen de forten, landgoederen, werfkelders en vastgoed met bijzondere waarde zoals de Dom).

verdeling m2 bvo naar gebruik



verdeling m2 terrein naar gebruik



Er is in 2011 690.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) vastgoed in eigendom van de gemeente dat beleidsmatig ingezet wordt. In de verdeling van het m2 bvo is onderwijs de grootste gebruiker, gevolgd door de multifunctionele accommodaties en sport. Bij het oppervlakte terrein (326 hectare voor beleidsmatig gebruik) heeft sport/recreatie het grootste oppervlak met de sportparken en volkstuinten, gevolgd door overig beleid met de landgoederen en forten.

De totale WOZ-waarde in 2011 is 914 miljoen euro. excl. RO-beleid.

beleidsveld	aantal objecten			aantal beheereenheden		
	eigendom	extern gehuurd	totaal	eigendom	extern gehuurd	totaal
welzijn	47	0	47	64	0	64
zorg	11	1	12	19	1	20
onderwijs	180	0	180	192	0	192
kunst/cultuur	23	1	24	35	2	37
sport	84	0	84	96	0	96
recreatie	13	0	13	13	0	13
economische zaken	1	0	1	43	0	43
multifunctioneel *	12	0	12	-	-	-
geen beleid	151	1	152	631	1	632
eigen gebruik	31	0	31	49	0	49
openbare orde en veiligheid	7	0	7	7	0	7
overig beleid	108	0	108	171	0	171
totaal	668	3	671	1.322	4	1.326
vastgoed tbv ruimtelijk ordeningsbeleid	173	1	174	565	1	566
totaal	841	4	845	1.887	5	1.892

* Voor de MFA's zijn de beheereenheden niet verwerkt

Een vastgoedobject kan meerdere beheereenheden omvatten. In de 841 objecten zijn 1.887 verschillende beheereenheden te onderscheiden zijn. Binnen de categorie 'geen beleid' valt bijv. het object 'tuinen' waarin alle huurcontracten met snippergroen zijn ondergebracht die worden verhuurd aan de naastgelegen woning.

De kolom extern gehuurd geeft aan hoeveel objecten door Stadsontwikkeling aangehuurd worden ten behoeve van beleidsmatig gebruik. Dit overzicht wordt de komende jaren uitgebreid met al het vastgoed dat door de gemeente Utrecht wordt aangehuurd voor de eigen huisvesting, welzijn etc.

beleidsveld	aantal m2 bvo			aantal m2 terrein		
	eigendom	extern gehuurd	totaal	eigendom	extern gehuurd	totaal
welzijn	29.037	0	29.037	86.630	0	86.630
zorg	13.259	2.428	15.687	23.260	1.520	24.780
onderwijs	284.348	0	284.348	13.363	0	13.363
kunst/cultuur	31.379	1.333	32.712	27.601	4.353	31.954
sport	99.972	0	99.972	1.802.923	0	1.802.923
recreatie	0	0	0	442.008	0	442.008
economische zaken	3.100	0	3.100	1.161	0	1.161
multifunctioneel	123.058	0	123.058	93.120	0	93.120
geen beleid	39.749	71	39.820	947.362	0	947.362
eigen gebruik	67.288	0	67.288	67.501	0	67.501
openbare orde en veiligheid	12.717	0	12.717	22.362	0	22.362
overig beleid	29.005	0	29.005	981.131	0	981.131
totaal	732.912	3.832	736.744	4.508.422	5.873	4.514.295
vastgoed tbv ruimtelijk ordeningsbeleid	138.068	174	138.242	5.230.767	0	5.230.767
totaal	870.980	4.006	874.986	9.739.189	5.873	9.745.062

Ten opzichte van 2010 zijn er verschillen omdat er een paar vastgoed objecten verkocht ten behoeve van de taakstelling verkoop vastgoed. De grootste wijzigingen in de aantallen zijn met name administratief doordat er meer en soms gedetailleerdere cijfers gebruikt worden waardoor het beeld steeds verder verbeterd.

3.2 Ontwikkeling portefeuille

3.2.1 Taakstellingen

De UVO kent, naast de gemeentebrede taakstellingen, een aantal taakstellingen die direct betrekking hebben op de vastgoedportefeuille. Deze zijn op basis van de doorlichting (uitgevoerd door de Brink Groep) verwerkt in de begroting. Hieronder zullen deze taakstellingen kort worden beschreven.

Doelmatigheid

Op doelmatigheid door gebruik van vastgoed heeft de UVO een taakstelling van €100.000 in 2011, €200.000 in 2012 en 2013, € 450.00 in 2014 en vanaf 2015 € 700.000. De opdracht voor 2011 is in de begroting van 2011 verwerkt en bij de rapportage over 2011 (hoofdstuk 4, paragraaf 5) wordt getoond in hoeverre deze begroting is gerealiseerd.

Efficiënter gebruik van vastgoed

Deze taakstelling bedraagt voor de UVO € 100.000 in 2013, € 300.000 in 2014 en € 600.000 vanaf 2015.

Uitgeven Vastgoed

De UVO heeft als taakstelling om vastgoed uit te geven en zo inkomsten voor de gemeente te genereren.

Vanaf 2011 t/m 2015 wordt ieder jaar € 4 mln. ingeboekt. Taakstelling totaal is € 20 mln. Voor 2012 is hier 2,3 miljoen aan toegevoegd die gerealiseerd moet worden door de verkoop van de panden in de WOM Lombok.

Een eerste taakstelling is het opstellen van een concrete uitgiftelijst. Om te komen tot een uitgiftelijst is er samen met de Brink Groep gekeken naar het huidige bezit. Daarbij is er een eerste selectie gemaakt op basis van de mate waarin het vastgoed voorziet in een gemeentelijk beleidsdoel. Dat doel kan te maken hebben met het pand, de locatie of het gebruik van het pand. Op basis van objectieve criteria is een eerste lijst gemaakt. Vervolgens is de lijst doorgenomen met de verschillende beleidsafdelingen. Op die manier is de portefeuille verdeeld in een gouden, zilveren en bronzen portefeuille. Hierbij is de gouden portefeuille de portefeuille die de gemeente altijd in bezit zal hebben en optimaal wordt ingezet. De zilveren portefeuille is voor verbetering vatbaar en de bronzen portefeuille moet ofwel sterk worden verbeterd ofwel worden afgestoten. In bijlage 2 wordt de gevolgde methodiek en de criteria uitgebreider beschreven.

Taakstelling 2011: opbrengst is € 1,2 mln. door uitgifte van gemeentelijk eigendom + incidenteel voordeel € 2,9 mln. kapitaallasten programma gemeentelijk Vastgoed. Voor 2012 is er een incidenteel voordeel kapitaallasten ad € 0,6 mln. als de opbrengst door de uitgifte van panden niet toereikend is.

Investerings planning Vastgoed

Bij de Voorjaarsnota 2011 is het investeringscomplex gemeentebreed. doorgelicht en is in totaal een besparing van 5,5 miljoen euro gerealiseerd. Aan deze besparing heeft UVO voor een bedrag van 2,8 miljoen euro bijgedragen. We realiseren deze besparing op het kapitaallastenbudget door (vervangings)investeringen een jaar uit te stellen. Het gaat dan om investeringen in Onderwijs (1,45 miljoen), Sport (0,95 miljoen), Cultuur (0,155 miljoen) en Welzijn (0,304 miljoen) in de jaren 2012 t/m 2014. Deze besparing is in de begroting 2012 al verwerkt.

Risico's

2011 kende nog een beperkte taakstelling door uitgifte van vastgoed. In 2012 is deze aanzienlijk groter door de eenmalige toevoeging van de WOM Lombok. Dat betekent ook dat het risico groter wordt om de taakstelling te realiseren. Mede gezien de verdere achteruitgang op de vastgoedmarkt groeit het risico dat wij deze doelstellingen niet in het gegeven tempo zullen halen. Het proces van selectie en zorg dragen voor een zo groot mogelijke opbrengst kost met name in het begin veel tijd. De UVO denkt nog steeds de taakstellingen te kunnen realiseren, ook de 22,3 miljoen door verkoop. Wel wordt er een kanttekening gemaakt of dat in tijd ook helemaal goed uit zal vallen. Met name de 6,3 mln. als opbrengst uit verkoop vastgoed in 2012 wordt in de tijd gezien met de huidige marktsituatie een vraagteken.

Teneinde de invulling van de taakstelling te bespoedigen overwegen wij nog nieuwe panden aan de lijst toe te voegen.

Onderhoudslasten

Bij de programmabegroting 2013 komen we terug op de onderhoudslasten. Wij voorzien voor de lange termijn dat de onderhoudslasten niet dramatisch zullen stijgen en dat de aanloopverliezen door realisatie van nieuwe panden zal worden getemperd: minder nieuwbouw. Daardoor zal de reserve op langere termijn weer oplopen.

Ontwikkelingen

De komende jaren zijn er een aantal belangrijke ontwikkelingen die van invloed zullen zijn op de vastgoed portefeuille. Het betreft dan onder andere:

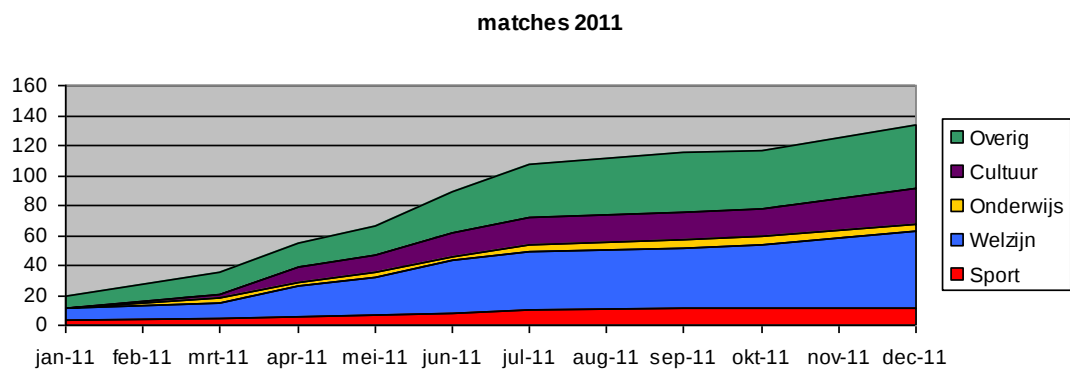
- nieuwe taakstellingen, bijvoorbeeld inkoop en overhead
- het maken en bijstellen huisvestingsplannen voor diverse beleidsvelden
- vertaling van nieuw beleid naar vastgoed zoals vernieuwend welzijn, wijzigingen in de eigen huisvesting door de bouw van het stadkantoor en bezuinigingen in de culturele sector.

3.3 Makelpunt

Het Makelpunt is in 2009 opgericht om de vraag en het aanbod naar maatschappelijk vastgoed in beeld te brengen en om aanbieders en zoekers met elkaar te "matchen". Sinds januari 2010 vormen het Makelpunt en het Verhuurloket van de afdeling Maatschappelijk Vastgoed samen één loket. Op 1 april 2012 bij de vorming van de Utrechtse Vastgoed Organisatie is het Makelpunt onderdeel geworden van het Vastgoedloket. Daarmee is het Makelpunt in Utrecht de centrale plek in de stad voor mensen en organisaties die op zoek zijn naar accommodaties voor hun (maatschappelijke) activiteiten.

De doelstellingen van het Makelpunt zijn het:

- accommoderen van (maatschappelijke) activiteiten;
- afstemmen van vraag en aanbod van accommodaties;
- optimaliseren van de bezettingsgraad van eigen accommodaties en die van onze partners;
- op aanvraag adviseren op nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot vraag/aanbod.
- op termijn: centraal loket voor alle vraag en aanbod gemeentebreed.



Het makelpunt heeft in 2011 in totaal 134 matches gemaakt. Het gaat hierbij veelal om een match voor een langere tijd.

In 2012 wordt een nieuwe webapplicatie in gebruik genomen waardoor aanbieders en vragers via de site zelf kunnen selecteren en zoeken naar mogelijkheden en zelf contact kunnen leggen met de aanbieders van ruimte. Dit verlaagd de drempel en de verwachting is dat het aantal matches toeneemt.

Het verhuurloket heeft in 2011 ruim 8000 verhuringen verricht voor de accommodaties die op uurbasis verhuurd worden (zalen, hallen, sportparken, zwembaden, boegpanden etc.). Deze verhuringen variëren van een enkel uurtje voor een kinderfeestje tot structurele sportavonden voor verenigingen. In totaal ging het om ruim 260.000 uur.

4 DEELPORTEFEUILLES

In dit MPUV wordt voor het tweede jaar over de verschillende beleidsvelden gerapporteerd. Dit betekent dat voor sport en onderwijs (vastgoed voorheen bij DMO in portefeuille) over 2010 en 2011 gerapporteerd kan worden.

Voor het vastgoed voorheen in beheer bij Stadsontwikkeling wordt vijf jaar teruggekeken.

Voor dit jaar was de uitbreiding met de panden van voorheen stadswerken en parkeren nog niet mogelijk, dit is voorzien voor het MPUV 2013.

4.1 Sport

4.1.1 Inleiding sportportefeuille

De gemeente Utrecht heeft een groot aantal sportaccommodaties in eigen bezit. Deze accommodaties worden in gebruik gegeven aan sportverenigingen, scholen en particulieren. Het onderhoud, beheer en de exploitatie wordt door de gemeente gedaan.

Gebruikers kunnen via het makelpunt/verhuurloket vastleggen op welke tijden zij gebruik willen maken van de accommodatie. Voor de buitensportverenigingen is er een koppeling tussen de huur van de velden en het 'recht' om een sportkantine op een sportpark te mogen vestigen. Deze kantines zijn in veel gevallen door middel van een recht van opstal in eigendom van de betreffende vereniging. In een aantal gevallen is de kantine van de gemeente en wordt gehuurd door de vereniging.

De verdeling van de piekuren in de sporthallen loopt niet via het verhuurloket maar wordt door de sportverenigingen zelf in onderling overleg geregeld, in de zaalverdelingscommissie van de VSU, de koepelorganisatie van sportverenigingen in Utrecht.

In dit hoofdstuk wordt verantwoord over het budget dat er vanuit het programma Sport uit de gemeente begroting aan vastgoed wordt besteed. Naast het grootste deel van de sportaccommodaties zijn dit de volkstuinen en een deel van de beheerde speeltuinen. Een aantal sportaccommodaties worden gehuurd van Stadsontwikkeling (met name in de MultiFunctioneleAccommodaties, de MFA's). Hiervan is alleen het gebruikersonderhoud meegenomen in dit hoofdstuk.

4.1.2 Omvang en bezetting sportaccommodaties

beleidsveld	Aantal objecten			Aantal beheereenheden		
	eigendom	extern gehuurd	totaal	eigendom	extern gehuurd	totaal
sport	84		84	96		96
recreatie	13		13	13		13

Ten opzicht van 2010 is het aantal objecten met één toegenomen: de turnzaal op sportpark Welgelegen is in 2011 geopend.

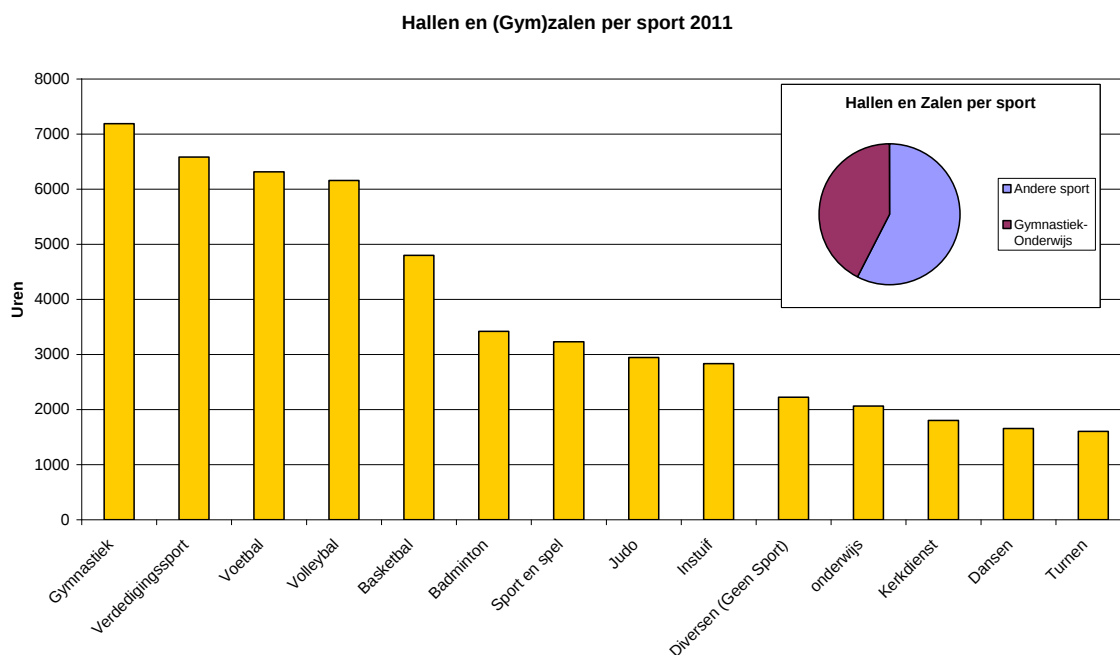
Bezettingcijfers 2011:

Accommodatie	aantallen	Gemiddelde bezetting in 2011
Gymzalen	40	66%
Sportzalen	7	50%
Sporthallen	9	57%
Sportparken	25	71%
Tennispark	1	100%
Atletiekbanen	3	59%
Zwembaden	4	629.000 bezoekers

(In dit overzicht zijn ook de sportaccommodaties in MFA's meegenomen), de aantallen zijn daardoor niet vergelijkbaar met de vorige tabel)

De gemiddelde bezetting van alle sportaccommodaties in 2011 is 65%. Dit is 4% hoger dan in 2010. Bij de zwembaden is het niet gelukt om de bezoekersaantallen van 2010 te halen. De tijdelijke sluiting van De Kwakel vanwege problemen met de waterkwaliteit en De Krommerijn vanwege renovatie heeft in 2011 geleid tot minder bezoekers.

In onderstaande grafiek is weergegeven welke gebruikers de meeste uren in de binnenaccommodaties huren buiten de tijden dat de scholen de zalen en hallen gebruiken voor bewegingsonderwijs. Sport en spel en instuif zijn activiteiten die voornamelijk door de sportwerkers van de welzijnsorganisaties worden georganiseerd. Opvallend is het aandeel kerkdiensten van het totaal.



4.1.3 Verantwoording investeringen

Voor 2011 zijn in de Nota Kapitaalgoederen met name vervangingsinvesteringen opgenomen. De herstructurering van sportpark Maarschalkerweerd is gereed, net als de vervangende nieuwbouw van sporthal Zuilen. De uitbreidingsinvestering is de turnzaal op Welgelegen. Overige vervangingsinvesteringen omvatten de reguliere geplande vervangingen van gebouwen, velden, installaties en sporttechnische inrichting.

4.1.4 Resultaat en toelichting over 2011

Bedragen x € 1.000,-		
	Werkelijk 2010	Werkelijk 2011
Betaalde huren	1.708	1.639
Belastingen en heffingen	1.065	982
Verzekeringen	371	394
Onderhoud	3.044	3.259
Kapitaallasten	4.829	5.916
Beheer	6.878	7.410
Overige exploitatielasten	10.572	10.779
Totaal lasten	28.469	30.380
Huren	7.702	8.477
Totaal baten	7.702	8.477
Resultaat sport	-20.766	-21.902

Bovenstaande cijfers sluiten niet direct aan op het programma Sport 2011, omdat de producten Sportstimulering, Topsport en overige sportaccommodaties geen onderdeel zijn van het Maatschappelijk vastgoed. Het resultaat heeft betrekking op de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed met hierin kosten vanuit de 'eigenaarsrol' en de gebruikersexploitatie. In enkele gevallen ligt het eigendom van maatschappelijk vastgoed bij SO of is de gebruikersexploitatie uitbesteed aan een vereniging, hier staat een huurafracht aan SO of een huurverlaging naar bijvoorbeeld sportverenigingen tegenover.

De lasten zijn over 2011 toegenomen met 2 miljoen euro. Het betreft hier gebudgetteerde uitgaven die betrekking hebben op de uitbreiding van capaciteit van de sporthallen en sportparken. Het budget voor de uitbreiding van de capaciteit bedroeg ruim € 1 miljoen. Tegenover de hogere kosten staan ook hogere inkomsten (€ 0,8 miljoen). De stijging van de gerealiseerde kapitaallasten is gelijk aan de uitbreiding hiervan. Het betreft hier de kapitaallasten nieuwe voorzieningen die in 2010 en 2011 zijn gerealiseerd en een meerwaarde voor de stad bieden. Zo realiseerden wij in 2011 ter vervanging van sporthal Zuilen een nieuwe sporthal op sportpark Zuilenselaan. Op het sportpark Nieuw Welgelegen is naast de multifunctionele accommodatie de nieuwbouw van de turnzaal gerealiseerd. Verder hebben we op sportpark Maarschalkerweerd nieuwe kleedaccommodaties gebouwd, een atletiekbaan aangelegd met voorzieningen en is de herstructurering van het sportpark afgerond met de aanleg van 3 hockeyvelden. De stijging van de overige kosten, zoals onderhoud en beheer zijn dan ook inherent aan de groei van de capaciteit van de sportaccommodaties.

4.1.5 Meerjarenexploitatie

Het onderhoud van de panden/gronden wordt gepland in het Meerjaren OnderhoudsPlan (MJOP). Voor het onderhoud wordt jaarlijks een gemiddeld bedrag begroot. In de werkelijkheid fluctueren de uitgaven voor onderhoud zich rond dat bedrag. Daarom is er een egalisatievoorziening getroffen waarmee in de administratie wordt afgerekend en het mogelijk is een stabiele begroting over de jaren te maken. Onderstaande tabel geeft het begrootte onderhoudsbudget weer, de daadwerkelijk onderhoudskosten volgens het MJOP en de ontwikkeling van de egalisatievoorziening onderhoud.

Bij het onderhoud van sportaccommodaties wordt vervolgens onderscheid gemaakt tussen gebouwonderhoud en cultuurtechnisch onderhoud (buitensportaccommodaties).

Bedragen x € 1.000,-						
	Realisatie 2011	Begroot 2012	Begroot 2013	Begroot 2014	Begroot 2015	Begroot 2016
Onderhoudsbudget gebouwen	2.849	2.802	2.802	2.802	2.802	2.802
Totaal gepland onderhoud	2.567	2.445	2.919	2.758	2.763	4.004
Verschil tov budget	282	357	-117	44	39	-1.092
Egalisatiereserve Gebouwonderhoud	282	639	522	566	605	-487

In 2011 hebben we onder andere 3 gymzalen volledig gerenoveerd, heeft de sporthal Hoograven een nieuw dak gekregen, zijn de kleedkamers van sportpark Zuilenselaan gerenoveerd, zijn er in zwembad De Kwakel 200 ledspots gemonteerd, heeft zwembad Den Hommel een nieuwe elektrische besturing van de beweegbare bodem gekregen, is speeltuin Neckardreef gerenoveerd en uitgebreid en zijn 10 panden geschilderd. De onderhoudsiek in 2016 wordt veroorzaakt door groot renovatieonderhoud aan drie gymzalen en er is groot onderhoud aan sportcentrum Galgenwaard geprognosticeerd.

Bedragen x € 1.000,-						
	Realisatie 2011	Begroot 2012	Begroot 2013	Begroot 2014	Begroot 2015	Begroot 2016
Onderhoudsbudget cultuurtechniek	782	782	782	782	782	782
Totaal gepland onderhoud	653	775	775	810	760	790
Verschil tov budget	129	7	7	-28	22	-8
Egalisatiereserve Cultuurtechnisch onderhoud	129	136	143	115	137	129

Het onderhoudsbudget in 2011 is uitgegeven aan de renovatie van 3 natuurgrasvelden, specialistisch onderhoud van alle kunstgrasvelden, onderhoud van de volkstuinten en speeltuinen en inkoop van grondstoffen ten behoeve van het onderhoud.

4.2 Onderwijs

4.2.1 Inleiding onderwijsportefeuille Inleiding onderwijsportefeuille

Binnen het vastgoed van de gemeente Utrecht heeft de onderwijsportefeuille een bijzondere positie. Het is één van de weinige beleidsvelden waarbij de gemeente de wettelijke taak heeft om voor huisvesting te zorgen: de zorgplicht. Voor de uitwerking van de diverse wetten heeft de gemeente een verordening: De Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Gemeente Utrecht. Het MBO, HBO en de Universiteit vallen hier niet onder.

Een andere afwijking ten opzichte van het overige vastgoed is dat de gemeente de onderwijshuisvesting (nieuwbouw, uitbreiding, renovatie) wel financiert, maar de uitvoering gebeurt veelal door de schoolbesturen. Het onderhoud van de schoolgebouwen voor het primair onderwijs wordt ook door de gemeente gefinancierd. Het voortgezet onderwijs krijgt de financiering voor het onderhoud van hun panden rechtstreeks van de rijksoverheid.

Ook het eigendom van de onderwijspanden is anders dan bij de overige gemeentelijke accommodaties. De schoolbesturen zijn juridisch eigenaar van de onderwijspanden, en het economisch claimrecht (economisch eigendom) ligt bij de gemeente. Alleen in gevallen dat de school bijvoorbeeld onderdeel uitmaakt van een Multifunctionele Accommodatie draagt het schoolbestuur het eigendom van de school over aan de gemeente en krijgt het schoolbestuur het gebouw in gebruik. In onderstaande tabellen rapporteren we over alle onderwijspanden die wij in juridisch en/of in economisch eigendom hebben.

4.2.2 Omvang en bezetting scholen

beleidsveld	Aantal objecten			Aantal beheereenheden		
	eigendom	extern gehuurd	totaal	eigendom	extern gehuurd	totaal
onderwijs	178		178	192		192

In 2011 zijn er 178 objecten in gebruik voor onderwijs voor zowel het Primair Onderwijs (V)SO en voortgezet onderwijs. Binnen deze objecten zijn 192 beheereenheden te onderscheiden (1 object kan meerdere scholen bevatten).

Leegstand

Leegstand die in schoolgebouwen aanwezig zijn, kan vanwege de zorgplicht en de eigendomsverhoudingen niet zomaar worden verhuurd. Zowel in de wet op het primair onderwijs als de verordening staat aangegeven wanneer en onder welke voorwaarden de leegstand kan worden opgevuld. Zo kan bijvoorbeeld leegstand wel verhuurd worden aan een BSO organisatie, maar niet aan een makelaar. De nieuw ontwikkelde scholen in Leidsche Rijn zijn op de groei gebouwd en kennen een aantal jaren een overmaat totdat de school is gegroeid met de komst van de bewoners van de nieuwbouw.

4.2.3 Verantwoording investeringen

In 2011 is € 31,2 miljoen geïnvesteerd. Projecten die in 2011 afgerond zijn: de Meander (Centrumlaan De Meern), St. Jan de Doper aan de Rijnhuizenlaan, Vader Rijndreef (VMBO het Trajectumcollege), de nieuwbouw Ina Boudier Bakkerlaan (waar het Utrechts Stedelijk Gymnasium naar toe is verhuisd), de Jenaplan Wittevrouwen aan de Poortstraat, de OBS Oog in Al aan het Beethovenplein, de noodvoorziening Het Balkon in Vleuterweide, de Kohnstammschool aan de Marislaan en de vervangende nieuwbouw aan de Kranenburgerweg 20. Bij diverse projecten zijn maatregelen voor binnenklimaat uitgevoerd. Daarnaast is de tijdelijke huisvesting aan de Pagelaan (voor cluster Duurstedelaan) gerealiseerd in 2011.

Een aantal projecten zitten in de uitvoeringsfase in 2012, dit zijn onder andere het Cluster Duurstedelaan, de Kranenburgerschool, het Cluster Slotlaan (VSO Rotsoord), de Driekoningenschool in de Meern en de Homeruslaan ten behoeve van de Lucassschool. Ook de bouw van de SBO school in Vleuterweide (St. Maarten) is volop in uitvoering. Het Cluster Europalaan voor drie VSO scholen nadert de uitvoeringsfase. Het Gerrit Rietveld College evenals vele andere projecten zit nog in de voorbereidende fase.

4.2.4 Resultaat en toelichting over 2011

Bedragen x € 1.000,-		
	Werkelijk 2010	Werkelijk 2011
Betaalde huren	8.818	8.425
Belastingen en heffingen	1.006	1.300
Verzekeringen	1.041	1.160
Onderhoud	1.780	2.557
Kapitaallasten	10.179	10.421
Beheer		
Overige exploitatielasten	3.137	2.389
Totaal lasten	25.961	26.253
Huren	574	580
Totaal baten	574	580
Resultaat onderwijs	-25.387	-25.673

In bovenstaande cijfers van het programma Onderwijs zijn van het product Versterken educatieve infrastructuur alleen de kosten en baten opgenomen die gerelateerd zijn aan de huisvesting van Onderwijs. Hierdoor sluiten de kosten en baten niet direct aan op de programmaverantwoording van Onderwijs 2011. de kosten en baten ten behoeve van de inrichting van de schoolgebouwen, het leerlingenvervoer in het speciaal onderwijs en de exploitatiekosten van tijdelijke panden zijn bijvoorbeeld niet opgenomen in de bovenstaande cijfers, maar maken wel deel uit van het programma Onderwijs onder het product Versterken educatieve infrastructuur.

De lasten en baten laten in 2011 ten opzichte van 2010 een lichte stijging zien. De onderhoudslasten stijgen vanwege groot onderhoud aan 3 panden, die worden verhuurd c.q. als wisselpand worden gebruikt. De lagere overige exploitatielasten wordt veroorzaakt door de uitname van de doorbelasting van de bestuur- en concerdienst. Hoewel de kapitaallasten eveneens licht stijgen is in het kader van de masterplannen Onderwijshuisvesting veel gebeurd. Veel van deze investeringen worden gedekt uit de reserve vaste activa van deze voorzieningen waardoor de kapitaallast neutraal blijft bij activering.

Op het gebied van Onderwijshuisvesting zijn:

- In 24 schoolgebouwen het binnenklimaat op niveau B (rapportcijfer 7) gebracht en zijn op 37 schoolgebouwen termijnmaatregelen getroffen, zoals zonneschermen en thermostaatkranen die een direct effect hebben op het thermisch comfort. verder zijn voor 20 schoolgebouwen ook energiebesparende maatregelen in beeld gebracht die gelijktijdig met en aanvullend op de binnenmilieumaatregelen getroffen kunnen worden.
- In het Huisvestingsprogramma 2011 zijn 136 voorzieningen opgenomen voor eerste inrichting met onderwijsleerpakket, huren, onderhoud, onderwijskundige vernieuwing en bouwprojecten. Voor de bouwprojecten verwijzen we naar paragraaf 4.1.8 Verantwoording investeringen. Van de overige voorzieningen is circa 90% uitgevoerd in 2011.

De **kapitaallasten** zijn de rente en afschrijvingslasten van een investering in een vastgoedobject. Investerings op gebouwen worden afgeschreven over een periode van 40 jaar. Investerings moeten gefinancierd worden. Daarom wordt er ook rente over de investering berekend. In een **vaste activa reserve** is gemeentelijk geld gereserveerd voor de verbouwing of investering van een vastgoedobject. Vanuit deze reserve komt jaarlijks een deel beschikbaar om de kapitaallasten van de investering te kunnen betalen. De vaste activa reserve is gekoppeld aan een specifiek vastgoedobject en mag niet voor iets anders gebruikt worden.

4.2.5 Meerjarenexploitatie

Het verwacht onderhoud schommelt op basis van de aanvragen die door schoolbesturen worden ingediend. Vaststelling hiervan vindt plaats in het Huisvestingsprogramma.

Bedragen x € 1.000,-						
	Werkelijk 2011	Begroot 2012	Begroot 2013	Begroot 2014	Begroot 2015	Begroot 2016
Onderhoud	2.557	1.590	1.757	1.757	1.757	1.757

Voor een toelichting op het soort onderhoud dat uitgevoerd wordt verwijzen wij naar de Huisvestingsprogramma's 2011 en 2012. De raming voor 2013 e.v. gaat uit van een gemiddelde, uitgangspunt is gelijkblijvend prijsniveau. De werkelijke kosten in 2011 zijn hoger dan begroot doordat er veel urgente onderhoudsaanvragen zijn gedaan en gehonoreerd en door de uitvoering van een aantal asbestsaneringen.

4.3 Welzijn

4.3.1 Inleiding welzijnsportefeuille

Van de welzijnsaccommodaties is een deel in het bezit van de gemeente Utrecht, een deel wordt extern gehuurd door de welzijnsstichtingen. Ook maken welzijnsaccommodaties in een aantal gevallen deel uit van een MFA. Dit komt terug in het hoofdstuk hierover. Deze accommodaties worden verhuurd aan de stichtingen die het welzijnswerk uitvoeren. De panden die in eigendom zijn bij de gemeente worden verhuurd aan de welzijnsstichtingen. In de subsidies die deze stichtingen van de gemeente ontvangen zit een vergoeding opgenomen voor de huur van de panden, gas, water, elektra, beheerders, schoonmaak en dergelijke. In dit MPUV wordt niet gerapporteerd over de panden die door welzijnsstichtingen worden gehuurd bij derden. De meeste welzijnsaccommodaties zijn openbaar toegankelijk en bieden ruimte voor activiteiten voor buurtbewoners. Bewoners kunnen via de beheerders van de panden ruimten reserveren, het makelpunt fungeert als extra informatievoorziening over de beschikbaarheid van accommodaties naar de bewoners toe.

4.3.2 Omvang en bezetting welzijnsaccommodaties

De bezetting van de buurthuizen, jongerenaccommodaties, speeltuinen, dienstencentra en peuterspeelzalen is vastgesteld op basis van de bijgehouden bezetting van het eerste kwartaal van 2011. Dit zijn dezelfde cijfers als in september 2011 in de commissiebrief d.d. 8 september

2011 zijn genoemd. In deze brief werd ook de bezetting van de door de welzijnsorganisaties extern aangehuurde panden weergegeven. Voor een toelichting op de bezettingen wordt dan ook naar deze brief verwezen.

Om de vergelijking met 2010 te kunnen maken is in de onderstaande tabel uitgegaan van dezelfde uitgangspunten als in 2010. Dit houdt in dat bijvoorbeeld welzijnsaccommodaties die van stadsontwikkeling zijn ook in het overzicht zijn meegenomen.

Soort accommodatie	Aantal panden gemeentelijk eigendom 2011	Bezetting in gemiddeld aantal uren per week van deze panden 2010*	Bezetting in gemiddeld aantal uren per week van deze panden 2011
Buurthuizen	17	20	23
Buurthuizen in MFA	7	18	22
Jongerenaccommodaties	4	29	26
Speeltuinen	21	34	39
Peuterspeelzalen (exclusief peuterspeelzalen die in buurthuizen zitten)	3	18	20
Overig (scouting, dienstencentra, kantoor, maatschappelijke opvang, etc.)	21	29**	33***

* cijfers gecorrigeerd voor 2010

** maatschappelijke opvang is niet in dit cijfer opgenomen

*** maatschappelijke opvang, scouting en kantoor zijn niet in dit cijfer opgenomen

Het beeld van de bezetting van de accommodaties is net als in 2010 een van een sterk wisselende bezetting per accommodatie. Met een laagste bezetting van gemiddeld 5 uur per week tot de hoogste van 77 uur per week. De gemiddelde bezetting van welzijnspannen in gemeentelijk eigendom in 2011 was 31 uur per week, dit is een stijging van gemiddeld 5 uur per week vergeleken bij het gemiddelde van 2010.

4.3.3 Verantwoording investeringen Nota Kapitaalgoederen over 2011

In 2011 is er onderhoud gepleegd aan het gebouw aan de Jagerskade (0,098 miljoen euro), om het mogelijk te maken dat buurthuis Stella Maris hier naar toe kon verhuizen. Verder is er onderhoud gepleegd aan de accommodaties van scoutinggroepen Willem de Jager en Salwega (0,104 miljoen euro) en onderhoud aan de voormalige Boegpanden (0,038 miljoen euro). Voor aanpassen toegankelijkheid gebouwen (Agenda 22) zijn in 2011 nog geen uitgaven gedaan, deze schuiven door naar 2012. Voor het vrijwilligershuis (Janskerkhof 1) is een collegevoorstel in voorbereiding.

In 2011 is de bouw van de welzijnsvoorziening Thorbeckepark op een haar na afgerond: in januari 2012 was de oplevering. De bouw van activiteitenruimte de Scheg is goed op stoom, hiervan is de oplevering in april 2012 gepland. De bouw van een aantal andere welzijnsaccommodaties zit in de voorbereidende fase.

4.3.4 Resultaat en Meerjarenexploitatie

Het eigenaarsonderhoud van de welzijnsaccommodaties maakt onderdeel uit van de portefeuille panden voorheen in eigendom en beheer bij Stadsontwikkeling. Hierover wordt gerapporteerd in paragraaf 4.5.

Boegpanden

In 2010 is aan het college van B&W de opdracht verleend om in 2011 te komen tot een nieuwe integrale ondersteuningsstructuur voor vrijwilligers (organisaties). Drie zg. 'Boegpanden' zijn door Maatschappelijk Vastgoed vanaf 2011 beschikbaar gesteld voor Migranten ZelfOrganisaties. De verhuurbare ruimten worden flexibel gebruikt. Dit betekent dat organisaties een reservering plaatsen bij het Makelpunt. Organisaties kunnen alleen een reservering plaatsen binnen de openingstijden van de panden en maken om niet gebruik van de ruimte. De huurkosten worden door het Makelpunt intern verrekend met de afdeling Samenleving. Niet-gesubsidieerde activiteiten betalen maatschappelijk of kostendekkend tarief voor de ruimtehuur. Er is tijdens de openstelling van de panden facilitair beheer aanwezig. Het beheer controleert het juist gebruik van ruimten, houdt toezicht en controleert o.a. de veiligheid en de schoonmaak. Daarnaast zijn zij het eerste aanspreekpunt voor huurders indien er storingen en klachten zijn.

In 2011 zijn door Maatschappelijk Vastgoed diverse onderhoudswerkzaamheden verricht, zodat achterstallig onderhoud is weggewerkt. Daarnaast is er op verschillende momenten de bezetting van de panden gemeten en na analyse hiervan heeft dit in oktober 2011 geleid tot sluiting van de Australiëlaan. Dit heeft een kostenbesparing tot gevolg en ruimtes op de overige twee panden worden efficiënter gebruikt.

Vernieuwend Welzijn

De komende twee jaar zal het Vernieuwend Welzijn worden ingevoerd. Tot nu toe zorgden de Welzijnsorganisaties zelf voor de huisvesting waar ze hun activiteiten uitvoerden. Deze accommodaties huren ze nu nog deels van de gemeente, deels huren ze hun accommodaties in de markt en in een enkel geval hebben ze deze zelf in eigendom. Bij vernieuwend welzijn worden de welzijnsactiviteiten aanbesteed en wordt in de welzijnsaccommodaties voorzien door de gemeente.

Voor de UVO houdt de invoering van het vernieuwend welzijn in dat de huurcontracten die welzijnsorganisaties bij andere vastgoedaanbieders dan de gemeente hebben, worden overgenomen. De accommodaties worden daarna in gebruik gegeven aan de verschillende uitvoerders van het welzijnswerk.

De invulling van de taakstelling van € 900.000 op de kosten voor welzijnsaccommodaties zal verschuivingen in de portefeuille geven. Een aantal accommodaties wordt gesloten of verkleind. Dit zal een positief effect hebben op de bezetting van de accommodaties die overblijven. Op dit moment wordt hiervoor een accommodatieplan uitgewerkt.

4.4 Multifunctionele Accommodaties (MFA)/ Brede scholen

4.4.1 Inleiding MFA's

Als in een gebouw of cluster van gebouwen meer dan één maatschappelijke functie is gehuisvest spreken we van een multifunctionele accommodatie (MFA). Kenmerkend in deze situatie is dat meer partijen – ook niet gemeentelijke – met verschillende financiële stromen, ruimten of terreinen gebruiken en eventueel delen. Een cluster van hoofdzakelijk scholen en onderwijsgerelateerde functies wordt ook wel Brede School, Forumschool of Kindercluster genoemd.

Bij de begroting 2012 wordt een visie op MFA's gepresenteerd.

- Met de visie op MFA's kunnen er meer bewuste keuzes worden gemaakt hoe in de toekomst het vastgoed –voor verschillende partijen– te realiseren? keuzes waarvan de consequenties in beeld zijn en dan aangegaan kunnen worden door de verschillende partijen. Welke functies een goede rol hebben/ kunnen hebben in een MFA wordt onderzocht.
- Wat is nu een MFA en wat betekent het om een MFA te zijn.
Er is al veel landelijk maar ook binnen Utrecht geëxperimenteerd met verschillende vormen van MFA's in bouwconstructie, in eigenaars constructies en met heel diverse gebruikers.
- Wat is een goede formule, die ook vaker ingezet kan worden.
- De gemeente is initiator voor het realiseren van MFA's omdat het de politieke wens is om gebouwen in te zetten voor multifunctioneel gebruik en daarmee een gebouw voor de buurt te creëren waarin verschillende voorzieningen te vinden zijn. De gemeente is veelal ook opdrachtgever/bouwheer (in de rol van realisatie van onderwijsvastgoed) en verzorgt het bouwmanagement. Soms is dit een externe partij, als een schoolbestuur, corporatie/ontwikkelaar.

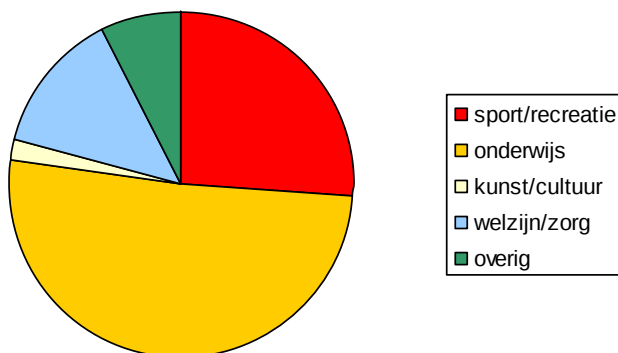
4.4.2 Omvang en bezetting MFA's

In Utrecht zijn in 2011 12 MFA accommodaties:

MFA	functies
Cultuurcampus	Onderwijs, sport, kunst/cultuur, zorg, welzijn en huisvesting tbv gemeente
Hart van Noord	Onderwijs, sport, welzijn
De Mustketon	Welzijn, overig
Kindercluster t Zand	Onderwijs, sport, welzijn
Kindercluster Voorn	Onderwijs, sport, welzijn, overig
De Weide Wereld	Onderwijs, sport, welzijn, zorg, overig
Spoor 2	Onderwijs, sport, zorg
Sportcampus	Onderwijs, sport, kunst/cultuur,
Vorstelijk Complex	Kunst/cultuur, welzijn, overig
Waterwin	Onderwijs, sport, welzijn, overig, huisvesting tbv gemeente
Nieuw Welgelegen	Onderwijs, sport, overig
De Dreef	Onderwijs, sport, overig

De verdeling van het totaal oppervlak van de MFA's in Utrecht geeft het volgende beeld: Onderwijs is de grootste partij, gevolgd door sport. Welzijn is wel in een groot deel van de accommodaties aanwezig, maar bezet een geringer oppervlak. De categorie overig omvat o.a. kinderopvang.

verdeling m2 bvo mfa's naar gebruik



4.4.3 Verantwoording investeringen Nota Kapitaalgoederen

Voor 2011 waren er geen investeringen begroot.

4.4.4 Resultaat en Meerjarenexploitatie

De MFA's maken in de verantwoording nog onderdeel uit van het vastgoed voorheen in eigendom en beheer bij Stadsontwikkeling. Hierover wordt gerapporteerd in paragraaf 4.5.

De geplande MFA's voor de komende jaren zijn Cereol en de kinderclusters Overvecht.

4.5 Overige portefeuilles

4.5.1 Inleiding overige portefeuilles

De term 'overige portefeuilles' is een verzamelnaam voor het vastgoed dat voorheen in beheer was bij Stadsontwikkeling. Een deel van de hiervoor gerapporteerde portefeuilles (welzijn en MFA's) maken hier onderdeel van uit en daar is dan ook een dubbeling in de rapportage. Overige beleidssectoren die in deze verzameling zijn ondergebracht zijn zorg, cultuur, economische zaken, eigen gebruik, openbare orde en veiligheid, vastgoed ten behoeve van ruimtelijk ordeningsbeleid en de restpost 'overig beleid'. Ook is er nog een categorie 'geen beleid'. Dit zijn panden die niet (meer) functioneren ten behoeve van een beleidsveld. Onder andere deze panden/gronden worden onderzocht op de mogelijkheid om te worden uitgegeven of te worden ingezet voor een beleidsdoel.

4.5.2 Omvang en bezetting

beleidsveld	aantal objecten*			aantal beheereenheden**		
	eigendom	extern gehuurd	totaal	eigendom	extern gehuurd	totaal
welzijn	32	0	32	49	0	49
zorg	11	1	12	19	1	20
onderwijs	8	0	8	23	0	23
kunst/cultuur	23	1	24	35	2	37
sport	0	0	0	9	0	9
recreatie	0	0	0	0	0	0
economische zaken	1	0	1	43	0	43
multifunctioneel	10	0	10	-	-	-
geen beleid	151	1	152	631	1	632
eigen gebruik	31	0	31	49	0	49
openbare orde en veiligheid	7	0	7	7	0	7
overig beleid	108	0	108	171	0	171
totaal	382	3	385	1.036	4	1.038
vastgoed tbv ruimtelijk ordeningsbeleid	173	1	174	565	1	566
totaal	555	4	559	1.601	5	1.606

Bovenstaande tabel toont in welk beleidsveld het vastgoed wordt ingezet. De eerste kolom toont het aantal objecten in eigendom bij de gemeente Utrecht. De tweede kolom toont het vastgoed dat voor het betreffende beleidsveld wordt gehuurd van een andere eigenaar. Het aantal objecten betreft de aantal panden of gronden vastgoed en de beheereenheden toont het aantal onderdelen van het object dat apart in gebruik wordt gegeven. Zo is binnen de categorie 'geen beleid' één object met de noemer tuinen, hieronder hangen alle strookjes groen die als tuin verhuurd worden bij de naastgelegen woning. Voor het beleidsveld economische zaken is één bedrijfsverzamelgebouw in bezit, waarbinnen 43 eenheden verhuurd worden.

Ten opzichte van 2011 zijn er geen grote veranderingen in de aantallen. Met uitzondering van de vastgoed objecten ten behoeve van ruimtelijke ordening. Deze zijn substantieel gestegen. De oorzaak hiervan ligt vooral in de hoeveelheid panden die in bezit zijn vanwege de ontwikkeling van de As Kanaleneiland en het feit dat de stukken grond beter in beeld zijn en niet als totaal zijn meegenomen.

beleidsveld	aantal m2 bvo*			aantal m2 terrein*		
	eigendom	extern gehuurd	totaal	eigendom	extern gehuurd	totaal
welzijn	26.711	0	26.711	30.487	0	30.487
zorg	13.259	2.428	15.687	23.260	1.520	24.780
onderwijs	10.622	0	10.622	13.363	0	13.363
kunst/cultuur	31.379	1.333	32.712	27.601	4.353	31.954
sport	0	0	0	0	0	0
recreatie	0	0	0	0	0	0
economische zaken	3.100	0	3.100	1.161	0	1.161
multifunctioneel	101.851	0	101.851	93.120	0	93.120
geen beleid	39.749	71	39.820	947.362	0	947.362
eigen gebruik	67.288	0	67.288	67.501	0	67.501
openbare orde en veiligheid	12.717	0	12.717	22.362	0	22.362
overig beleid	29.005	0	29.005	981.131	0	981.131
totaal	335.681	3.832	339.513	2.207.348	5.873	2.213.221
vastgoed tbv ruimtelijk ordeningsbeleid	138.068	174	138.242	5.230.767	0	5.230.767
totaal	473.749	4.006	477.755	7.438.115	5.873	7.443.988

In bovenstaande tabel worden de m2 getoond van de objecten voor de verschillende beleidsvelden. Dit betreft het bruto vloer oppervlak (BVO) van de objecten.

Naast panden is de Gemeente Utrecht ook in het bezit van gronden en terreinen. Deze terreinen worden gebruikt voor verschillende beleidsdoelen zoals de landgoederen en forten. Daarnaast zijn er gronden in het bezit ten behoeve van het ruimtelijk ordeningsbeleid. Deze laatste categorie betreft gronden die op termijn worden uitgegeven in verband met gebiedsontwikkeling.

Kader Cultuur – Ateliers

Stichting Werkruimte Kunstenaars (SWK) heeft 12 gebouwen in eigendom. Daarnaast huurt zij tijdelijke en permanente locaties van de gemeente Utrecht (zie hierboven) corporaties en particulieren. Op 1 januari 2012 beheert SWK 26 locaties, het merendeel is permanent. Er vallen dan meer dan 350 werkruimten onder het beheer van SWK. Hierin zijn ruim 500 kunstenaars aan het werk. De exploitatie van de panden in beheer of eigendom van SWK is op dit moment in alle gevallen sluitend of positief. Stichting Sophia is de andere beheerder en verhuurder van ateliers in Utrecht. Gezien de financiële situatie is de stichting momenteel bezig om haar voortbestaan te waarborgen. Stichting Sophia beheert 224 permanente werkruimten. Het aantal tijdelijke werkruimten is flink teruggelopen, van 286 in 2010 naar 50 in 2011.

Ontwikkeling

SWK verwacht in het huidige klimaat van landelijke cultuurbezuinigingen dat een belangrijk deel van het werk zal bestaan uit het bijeen brengen van huurders in thans beschikbare ruimten en het behoud van deze ruimten voor de doelstellingen waarvoor ze gerealiseerd zijn. De huidige crises en de bezuinigingen op kunst en cultuur hebben consequenties voor de huurders van SWK. Mogelijk zal een deel van de huurders niet in staat zijn hun huisvesting te bekostigen. Pas eind 2012 (de cultuurnota procedure 2013-2016 is dan afgerond) zal duidelijk worden wat de werkelijke consequenties voor de bezettingsgraad van SWK zijn. Dit geldt ook voor de culturele instelling die zelf een pand in eigendom hebben of een pand van de gemeente huren.

4.5.3 Resultaat en Meerjarenexploitatie

De WOZ waarde van de portefeuille van SO Vastgoed exclusief RO-beleid, forten en hostels in 2010 was EUR 332.903.000, in 2011 EUR 330.241.000. De totale WOZ waarde van de portefeuille van SO Vastgoed was in 2010 402.508.000, in 2011 is dat 437.239.000. Dat verschil zit hem vooral in het feit dat het tijdelijk beheer (RO-beleid) in 2011 verder verfijnd en gecompliceerd is.

Bedragen € *1.000	werkelijk	werkelijk	werkelijk	werkelijk	begroot	werkelijk
	2007	2008	2009	2010	2011	2011
Belastingen en heffingen	1.490	1.144	1.019	1.196	1.144	1.381
verzekering		778	651	852	868	887
service	551	406	350	624	751	958
onderhoud	4.811	5.100	5.799	5.973	6.265	7.080
kapitaallasten	13.635	15.883	20.041	21.235	21.446	22.214
beheer	1.149	972	882	896	902	914
overige exploitatielasten	1.010	742	2.216	2.461	957	1.668
totaal lasten	22.646	25.025	30.957	33.237	32.332	35.102
huren	24.327	28.755	32.354	31.958	32.393	31.413
overige opbrengsten	1.823	125	371	1.063	316	4.989
service	273	644	601	635	751	958
totaal baten	26.423	29.524	33.326	33.656	33.461	37.360
resultaat vastgoedbeheer	3.777	4.499	2.368	419	1.129	2.259
mutatie in reserves	3.278	0	4.600	-96		-1.345
afdracht aan concern	-2.571	-2.604	-3.334	-3.401	-3.184	-3.230
resultaat	4.484	1.895	3.634	-3.077	-2.056	-2.316
vastgoedreserve	1.206	3.101	6.735	3.658	1.602	1.342
nieuw in beheer te nemen panden uit lopende projecten (waarvoor krediet is aangevraagd)					-43	
vastgoedreserve inclusief lopende projecten	1.206	3.101	6.735	3.658	1.559	1.342

Bovenstaande tabel laat een aantal grote afwijkingen zien ten opzichte van de begroting.

Er is een inhaalslag gemaakt op de OZB voor de cultuurcampus. Dit is een eenmalige aanslag van de afgelopen jaren waardoor een eenmalig verschil is met de begroting.

Er is meer onderhoud gepleegd dan verwacht. Normaal zou dit afrekenen met de egalisatievoorziening. Deze laatste is uitgeput waardoor er dit jaar een verrekening plaats vindt met de vastgoed exploitatie.

De kapitaalslasten zijn hoger door het toevoegen van vastgoed aan de portefeuille, onder andere Vorstelijk Complex.

De huren zijn iets minder gestegen dan verwacht. Dat heeft te maken met de verhoging van het indexcijfer, die lager is uitgevallen.

De overige opbrengsten zijn veel hoger dan gepland, dit heeft een aantal oorzaken:

- De huuropbrengsten van de brandweer worden na het ontstaan van de VRU niet meer als huur geboekt maar komen via de BCS als overige opbrengsten, 1,4 miljoen
- Een aantal onderhoudsprojecten zijn als kosten geboekt. Voor kosten die in 2011 en eerder zijn geboekt, is besloten om deze alsnog te activeren waardoor een eenmalige opbrengst van 2,5 miljoen ontstaat.

Per saldo is het een wat gunstiger resultaat dan begroot.

Onderhoud activeren of ten laste brengen van het lopende boekjaar

Voor verschillende typen onderhoudslasten zijn de mogelijkheden voor de financiering afwijkend. Regulier klein en groot onderhoud dat niet levensduurverlengend is, wordt ten laste van de onderhoudsvoorziening van het betreffende jaar gebracht. Daarmee worden de kosten in dat jaar geboekt en zijn er in de jaren daarna geen kosten meer voor het gedane onderhoud. Voor onderhoud dat wel levensduurverlengend is kunnen de kosten voor onderhoud geactiveerd worden. De kapitaallasten (rente en afschrijving) worden dan voor de betreffende periode als kosten meegenomen. Dit onderwerp wordt uitgewerkt in de nieuwe Kadernota Vastgoed (2012–2016) die bij de programmabegroting 2013 wordt gepresenteerd.

5 FINANCIËLE TOELICHTING OP HET MPUV

De financiering van het vastgoed binnen de gemeente Utrecht vindt op dit moment nog niet eenduidig plaats. Dit is een gevolg van een verschil in financiering tussen de accommodaties die voorheen door DMO beheerd werden en die van Stadsontwikkeling.

Bij de accommodaties voorheen in beheer bij Stadsontwikkeling geldt het principe dat de huuropbrengsten dekkend moeten zijn voor de ontwikkeling en in stand houding van het vastgoed.

De huurders van de accommodaties krijgen vervolgens, indien het een beleidsveld van de gemeente betreft, subsidie om de huisvesting te financieren. Dit is o.a. het geval bij cultuur, welzijn en zorg.

Bij de accommodaties van voorheen DMO – scholen en sportaccommodaties – is dit niet het geval. De huren zijn niet kostendekkend en er wordt direct vanuit de programmabegroting van de beide onderdelen bijgedragen aan de ontwikkeling en in stand houding van deze accommodaties.

Vastgoed is in 2011 binnen de gemeentelijke programmabegroting verdeeld over verschillende programma's: Sport, Onderwijs, Vastgoed en Stedelijke Ontwikkeling & Groen.

In dit Meerjarenperspectief wordt niet verder ingegaan in de wenselijke wijzigingen in de financiële spelregels over vastgoed. De spelregels staan in de Kadernota Vastgoed. Op dit moment is de Kadernota uit 2008 van toepassing. Bij de begrotingsbehandeling in november 2012 wordt een actualisatie van de Kadernota gepresenteerd met een voorstel voor wijzigingen die nodig zijn om eenduidig en transparant financiële vastgoedbeleid uit te kunnen voeren. Daarin wordt een voorstel opgenomen voor het wijzigen van de methodiek van afschrijving van gebouwgebonden installaties. Dit wordt in paragraaf 5.2 Vastgoedreserve verder toegelicht.

De volgende paragrafen gaan over de financiële situatie voor de accommodaties voorheen in beheer bij Stadsontwikkeling.

5.1.1 Het weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen is in het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BVV) artikel 11 gedefinieerd als 'de mate waarin de gemeente in staat is de gevolgen voor van risico's op te vangen zonder dat het beleid of de uitvoering ervan in gevaar komt'. Het bestaat uit de relatie tussen:

1. De benodigde weerstandscapaciteit = alle risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen en die van materiële betekenis kunnen zijn in relatie tot de financiële positie, en
2. De beschikbare weerstandscapaciteit, zijnde de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente beschikt of kan beschikken om niet begrote kosten te dekken.

Als risico's kunnen worden gezien: huur inning, leegstand, rente, inflatie, wet- en regelgeving, marktontwikkeling, onderhoud en ontwikkeling.

Het weerstandsvermogen wordt opgebouwd uit de vastgoedreserve en egalisatievoorziening voor het onderhoud. Bij het MPV 2010 zijn een tweetal normen vastgesteld:

- Voor de panden in portefeuille dient 1% van de WOZ waarde als weerstandsvermogen te worden aangehouden
- Voor de dekking van het risico bij ontwikkelingen wordt 6% van het onderhanden werk aangehouden.

Bedragen x €1000,-							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Mutatie in de reserve	-2.316	-1322	-697	152	842	555	332
Totaal Vastgoedreserve incl projecten	1.342	21	-677	-525	317	872	1.204
Benodigd 1% WOZ	3.315	4.372	4.460	4.549	4.640	4.733	4.827
6% onderhanden werk	3.840	4.320	3.840	3.480	3.000	3.000	3.000
Totaal nodig	7.155	8.692	8.300	8.029	7.640	7.733	7.827
Saldo	-5.813	-8.672	-8.976	-8.554	-7.323	-6.861	-6.623

Het saldo laat zien dat in de komende jaren de vastgoedreserve onvoldoende is om aan de eisen van het noodzakelijke weerstandsvermogen te voldoen. Bij de voorjaarsnota wordt voorgesteld een dotatie van 6 miljoen euro te doen aan de vastgoedreserve zodat het weerstandsvermogen op peil is.

5.1.2 Vastgoedreserve

De vastgoedreserve is bedoeld voor onverwachte tekorten op de exploitatie en ontwikkeling van panden en percelen. In 2011 is er sprake van een negatief exploitatieresultaat op de panden van voorheen Stadsontwikkeling, zoals aangekondigd in het MPUV 2011.

Bedragen x €1000,-							
	Werkelijk 2011	Begroot 2012	Begroot 2013	Begroot 2014	Begroot 2015	Begroot 2016	Begroot 2017
Resultaat	- 971	-1.121	-525	1.347	1.896	2.881	3.635
Vastgoedreserve	1.342	222	-303	1.043	2.939	5.820	9.455
Resultaat incl. nieuwe projecten	- 971	-1322	-697	152	842	555	332
Vastgoedreserve incl. projecten	1.342	21	-677	-525	317	872	1.204

Er wordt onderscheid gemaakt in resultaat met en zonder nieuwe projecten. Nieuwe vastgoedobjecten hebben over het algemeen een aanvangsverlies die de vastgoedreserve op korte termijn negatief beïnvloeden. Op langere termijn zijn ze kostendekkend en leveren een positieve bijdrage op het meerjarenperspectief.

Op 1 januari 2011 was de stand van de vastgoedreserve 3,658 miljoen euro. In 2011 is een bedrag van 1,345 miljoen euro onttrokken aan de vastgoedreserve. Zoals begroot in het MPUV 2011 was het resultaat in 2011 onvoldoende, maar binnen begroot budget. Hiertoe zijn

middelen uit reserve onttrokken. Na verwerking van het resultaat 2011 (–0,971 miljoen euro) is de stand van de reserve 1,342 miljoen euro.

Benodigd weerstandsvermogen onvoldoende om nieuwe aanvangsverliezen en risico's op te vangen

Aangezien het weerstandsvermogen niet voldoet kan er op basis van de huidige inzichten slechts een pand aan de portefeuille worden toegevoegd in het kader van het actieve vastgoedbeleid als dat pand een positieve exploitatie kent vanaf het moment dat het pand in portefeuille wordt genomen.

In de voorjaarsnota wordt voorgesteld 6 miljoen euro te storen in de vastgoedreserve om het weerstandsvermogen op peil te brengen.

Stelselwijziging afschrijvingstermijnen

In het kader van de ontwikkeling van een gemeentebrede vastgoedsystematiek wordt de methodiek van de exploitatieberekening intern doorgelicht. We hebben de afschrijvingstermijnen van gebouwgebonden installaties onderzocht. Deze installaties zijn gekoppeld aan het gebouw en gaan 40 jaar lang mee. Tot nu toe zijn deze installaties in 10 jaar afgeschreven. Als we de gebouwgebonden installaties afschrijven in 40 jaar ontstaat er een evenwichtiger verloop van exploitatieresultaten en worden aanvangsverliezen voorkomen. Dit kan als er in de exploitatieperiode voldoende rekening is gehouden met het onderhoud van deze installaties. In de huidige exploitatieberekeningen van nieuwe panden is hierin al voorzien. In aanloop naar de Programmabegroting 2013/ Kadernota Vastgoed zullen de onderhoudsramingen nog op hun toereikendheid doorlopen worden.

Het wijzigen van de afschrijvingstermijn van gebouwgebonden installaties in 40 jaar in plaats van 10 geeft de eerste jaren een substantiële verlichting van de lasten. Het is hierdoor mogelijk om in de periode 2013 t/m 2017 een extra bijdrage van 2 miljoen euro uit de vastgoedexploitatie te realiseren. Vanaf 2018 is een bijdrage van 1 miljoen euro realiseerbaar.

De stelselwijziging zorgt in latere jaren na (10–12 jaar) voor verzwaring van de lasten. De toename van de lasten op de langere termijn legt beslag op de beschikbare financiële ruimte voor toekomstige herinvesteringen. Wij verwachten dit op te kunnen vangen binnen de vastgoedexploitatie door kritisch te kijken naar het tijdstip en de noodzaak van herinvesteringen.

Er is nog geen besluitvorming over de stelselwijziging afschrijvingstermijn gebouwgebonden installaties. Het definitieve voorstel en de nadere financiële uitwerking maakt deel uit van de Kadernota Vastgoed. Deze nota leggen we bij de programmabegroting 2013 ter besluitvorming voor.

We hebben in de volgende tabel het effect van de stelselwijziging op de begrote resultaten en de eenmalige dotatie van 6 miljoen euro en daarmee het verloop van de vastgoedreserve indicatief weergegeven:

Bedragen x €1000,-							
	Werkelijk 2011	Begroot 2012	Begroot 2013	Begroot 2014	Begroot 2015	Begroot 2016	Begroot 2017
Resultaat	- 971	2.079	162	-267	-196	-122	-48
Aanvulling reserve		6.000					
Vastgoedreserve	1.342	9.421	9.475	9.128	8.590	8.224	7.721
Resultaat incl. nieuwe projecten	- 971	1.971	82	-609	-439	-577	-394
Vastgoedreserve incl. projecten	1.342	9.313	9.395	8.786	8.346	7.769	7.376
Benodigd weerstandvermogen	7.155	8.692	8.300	8.029	7.640	7.733	7.827
Saldo	-5.813	621	1.095	757	706	37	-452

In deze tabel is ook de extra afdracht van 2 miljoen euro verwerkt in de regel resultaat.

5.1.3 Egalisatievoorziening onderhoud

Het onderhoud van de panden/gronden wordt gepland in het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP). Voor het onderhoud wordt jaarlijks een gemiddeld bedrag begroot. In de gebouwexploitatie wordt er rekening gehouden met het uit te voeren onderhoud op basis van een percentage van de stichtingskosten. Daarnaast is er een onderhoudsimpuls gepland in jaar 15 en jaar 30. In de gebouwexploitatie wordt er uitgegaan van regulier onderhoud dat gelijk is aan 0,55 % van de stichtingskosten, dit betreft bijvoorbeeld het schilderwerk. De onderhoudsimpulsen van jaar 15 en jaar 30 bedragen 13 % van de stichtingskosten. Samen komt dat neer op een gemiddelde onderhoudslast van 1,2 % van de stichtingskosten over de gehele periode. In de werkelijkheid fluctueren de uitgaven voor onderhoud. Daarom is er een egalisatievoorziening getroffen waarmee in de administratie wordt afgerekend en het mogelijk is een stabiele begroting over de jaren te maken. Onderstaande tabel geeft het begrootte onderhoudsbudget weer, de daadwerkelijk onderhoudskosten volgens het MJOP en de ontwikkeling van de egalisatievoorziening onderhoud.

Bedragen x €1000,-							
	Werkelijk 2011	Begroot 2012	Begroot 2013	Begroot 2014	Begroot 2015	Begroot 2016	Begroot 2017
Onderhoudsbudget	6.265	6.484	6.711	6.946	7.189	7.441	7.701
Totaal gepland onderhoud	6.732	6.420	4.065	3.750	6.509	4.606	4.607
Verschil tov onderhoudsbudget	-467	64	2.646	3.196	680	2.835	3.094
Egalisatievoorziening onderhoud	0	64	2.710	5.907	6.587	9.422	12.516

Er is meer onderhoud gepleegd dan hierboven gemeld in 2011. Normaal zou dit afrekenen met de egalisatievoorziening. Deze laatste was nog €467.000 waardoor het meerder ten laste is gekomen van de vastgoed exploitatie. In cijfers betreft het dan:

Totaal werkelijk onderhoud	€ 7.547.000
Ten laste van het budget	€ 6.265.000
Ten laste van de egalisatievoorziening	€ 467.000
Ten laste van de vastgoed exploitatie	€ 815.000

5.1.4 Afdracht aan concern

Jaarlijkse afdracht uit exploitatieresultaat

Jaarlijks wordt er een bijdrage aan de gemeentelijke algemene middelen gedaan uit het resultaat van de vastgoedportefeuille van voorheen Stadsontwikkeling. Deze bijdrage is gebaseerd op een historisch resultaat op het vastgoed. In 2011 is deze afdracht 3,2 mln euro. De komende jaren muteert de afdracht door de besluiten die genomen zijn bij de voorjaarsnota 2011. Daarnaast ligt er het voorstel voor de stelselwijziging afschrijvingstermijnen gebouwgebonden installaties. De afdracht is verlaagd vanwege de afdekking van het onrendabele deel van het Castellum Hoge Woerd en de renovatie van de stadsschouwburg. De afdracht wordt verhoogd met 2 miljoen euro per jaar voor de periode 2013 t/m 2017 en met 1 miljoen euro vanaf 2018.

Uitgifte of verkoop van panden/gronden

In 2011 zijn 3 panden uit de portefeuille uitgegeven tegen een totale opbrengst (minus verkoopkosten en boekwaarde) van 1,2 miljoen.

Zie ook paragraaf 3.2 taakstelling.

5.1.5 Meerjarenexploitatie

De Meerjarenexploitatie is de verzamelstaat voor de begroting waarin alle onderdelen bij elkaar komen. De doorrekening naar latere jaren komt tot stand door een indexcijfer op de werkelijke cijfers van dit verantwoordingsjaar toe te passen. Ook worden nieuwe projecten toegevoegd in het jaar waarin ze worden opgeleverd en onderdeel worden van de vastgoedportefeuille. De regel begroting concern is de jaarlijkse afdracht die wordt gedaan naar de algemene middelen van de gemeente (AD).

Uit onderstaand overzicht blijkt het jaarlijkse resultaat van de panden die nu in portefeuille zitten en de verwachte stand van de vastgoedreserve. Daarnaast geven wij de doorkijk naar komende jaren met de toevoeging van de nu bekende en goedgekeurde projecten Muziekpaleis en wijkgezondheidscentrum 't Zand. Voor de Bibliotheek ++, Cultuurhuis Leidsche Rijn en verbouwing Blauwe Zaal Stadsschouwburg zijn voorbereidingskredieten goedgekeurd. Om een beeld te geven van de vastgoedreserve hebben we een verwachte stand van de vastgoedreserve inclusief eerdergenoemde projecten opgenomen. Dit geeft een toekomstbeeld van deze reserve als de projecten goedgekeurd worden. :

Bedragen x €1000,-							
	Werkelijk 2011	Begroot 2012	Begroot 2013	Begroot 2014	Begroot 2015	Begroot 2016	Begroot 2017
Belastingen en heffingen	1.381	1.189	1.213	1.237	1.262	1.287	1.313
verzekering	887	918	950	983	1.018	1.053	1.090
Service	958	977	1.011	1.047	1.083	1.121	1.160
Eigenaars- en gebruikers- onderhoud	7.080	6.484	6.711	6.946	7.189	7.441	7.701
kapitaallasten	22.214	20.774	20.460	19.360	19.103	18.411	17.752
Beheer	914	925	943	962	981	1.001	1.021
overige exploitatielasten	1.668	1.138	1.161	1.184	1.208	1.232	1.257
totaal lasten	35.102	32.405	32.449	31.945	32.077	31.787	31.744
Huren	31.413	33.041	33.702	34.376	35.064	35.765	36.480
overige opbrengsten	4.989	323	329	336	342	349	356
Service	958	977	1.011	1.047	1.083	1.121	1.160
totaal baten	37.360	34.341	35.042	35.758	36.489	37.235	37.997
Resultaat vastgoedbeheer	2.259	1.936	2.593	3.814	4.412	5.448	6.253
Begroting concern	-3.230	-3.057	-3.118	-2.467	-2.516	-2.567	-2.618
Resultaat	- 971	-1.121	-525	1.347	1.896	2.881	3.635
Vastgoedreserve	1.342	222	-303	1.043	2.939	5.820	9.455
Lopende projecten		-201	-172	-988	-847	-2.674	-2.541
Resultaat incl. nieuwe projecten	-2.316	-1322	-697	152	842	555	332
Vastgoedreserve incl. projecten	1.342	21	-677	-525	317	872	1.204

Indicatieve stand Vastgoedreserve na wijziging afschrijvingstermijnen en dotatie 6 miljoen euro op de vastgoedreserve en wijziging in bijdrage uit de vastgoedexploitatie aan begroting concern:

Bedragen x €1000,-							
	Werkelijk 2011	Begroot 2012	Begroot 2013	Begroot 2014	Begroot 2015	Begroot 2016	Begroot 2017
Vastgoedreserve	1.342	9.421	9.475	9.128	8.590	8.224	7.721
Lopende projecten		-108	-80	-342	-244	455	-345
Resultaat incl. nieuwe projecten	- 971	1.971	82	-609	-439	-577	-394
Vastgoedreserve incl. projecten	1.342	9.313	9.395	8.786	8.346	7.769	7.376
Benodigd weerstandsvermogen	7.155	8.692	8.300	8.029	7.640	7.733	7.827
Saldo	-5.813	621	1.095	757	706	37	-452