

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	J. Brombacher	Datum	16 oktober 2017
Doorkiesnummer	030 – 28 60558	Ons kenmerk	4843942
E-mail	j.brombacher@utrecht.nl	Onderwerp	Eindrapportage Doorlichting Programma Vastgoed
Bijlage(n)	Eindrapportage Doorlichting Programma Vastgoed		
Uw kenmerk		Beleidsveld	Vastgoed
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij willen wij u informeren over de Eindrapportage Doorlichting Programma Vastgoed. Wij hebben uw raad bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2017 toegezegd in het najaar 2017 bij de Programmabegroting 2018 nader te informeren over de uitkomsten van onderzoek naar de vastgoedbegroting en de beantwoording van de moties M227 en M212.

Aanleiding voor het onderzoek

Bij de tweede bestuursrapportage 2016 is een tekort gemeld op het programma Vastgoed van 4,7 miljoen euro. Wij hebben daarom opdracht gegeven tot een diepgaand onderzoek, om het tekort op het programma Vastgoed grondig te analyseren en om op basis daarvan met passende oplossingen en maatregelen te komen voor de toekomst.

De opdracht is in de volgende vier deelvragen uitgewerkt.

1. Breng de begroting van het vastgoed in programma Vastgoed in kaart;
2. Onderzoek de oorzaak van het gemelde resultaat;
3. Geef aan of het tekort incidenteel, dan wel structureel van aard is;
4. Bied oplossingen aan om de begroting robuust te maken

Conclusies en aanbevelingen

In bijgevoegd onderzoeksrapport vindt u de onderbouwde beantwoording van de onderzoeksvragen. Op basis van de Eindrapportage Doorlichting Programma Vastgoed hebben wij besloten de uitgangspunten en aanbevelingen over te nemen. Om de begroting van het programma Vastgoed robuust te maken is het noodzakelijk het tekort dat is ontstaan door de manier van indexeren van de huuropbrengsten structureel in de begroting aan te vullen. Dit is gebeurd bij de Voorjaarsnota 2017.

Om te voorkomen dat opnieuw een indexeringsprobleem ontstaat vervangen wij – conform het advies in het rapport – de huidige begroting door de volledig opnieuw opgebouwde pandenbegroting. Indexatie van de kosten en opbrengsten vindt plaats volgens de gemeentebrede indexatiemethode, waardoor het verschil tussen de begrote index en de in de huurcontracten verwerkte index klein is.

Een eventueel verschil kan worden opgevangen door het gebruik van de Reserve Vastgoed als egalisatie-instrument. Jaarlijks, bij de Voorjaarsnota, wordt de pandenbegroting geactualiseerd door nieuwe panden toe te voegen en verkochte panden te verwijderen.

De Reserve Vastgoed is in het verleden slechts gedeeltelijk gebruikt voor het egaliseren van kosten en opbrengsten. Bij het robuust maken van de begroting hoort dat deze Reserve wordt gebruikt voor:

- Egalisatie gedurende de levensduur van panden, incl. (groot) onderhoud
- Egalisatie van verschillen in indexering.
- De kosten van leegstand.

Hoe groot de reserve moet zijn is nog onderwerp van onderzoek. Bij de jaarrekening 2017 zal een nadere berekening worden gepresenteerd van de noodzakelijke omvang.

Ten tijde van het opstellen van het onderzoek zijn aannames gedaan voor de onderhoudsbegroting. Nog niet alle panden beschikken over een meerjarig onderhoudsplan. Door voor alle panden het benodigde onderhoud volgens dezelfde systematiek planmatig in beeld te brengen, wordt de onderhoudsbehoefte beter onderbouwd. Mocht dit onderzoek ertoe leiden dat het onderhoudsbudget over de hele portefeuille tekort schiet, zal bij de Voorjaarsnota 2018 een dekkingsvoorstel worden gedaan.

Het onderzoek laat zien dat de parameters voor de huurberekening geen wijziging behoeven als de Reserve Vastgoed als egalisatiereserve wordt gebruikt.

Wij volgen de aanbeveling uit het rapport voor een andere, beter onderbouwde verdeling van de beheerlasten. Dit leidt tot een technische en budgettair neutrale herschikking tussen de programma's.

Cijfermatig overzicht

Bedragen in miljoenen euro	2017	2018	2019	2020	2021
Resultaat conform de begroting onderdeel Optimaal gebruik Vastgoed (UVO en SB)	9,6	8,6	8,2	8,2	8,2
Resultaat Pandenbegroting Vastgoed	5,2	6,4	4,7	3,0	3,8
Vershil ten opzichte van begroting	-/- 4,4	-/- 2,2	-/- 3,5	-/- 5,2	-/- 4,4
Leegstand gedurende de jaren.	0,9	1,0	1,2	1,9	2,1
Correctie verschil ten opzichte van de begroting	-/- 3,5	-/- 1,2	-/- 2,3	-/- 3,3	-/- 2,3
Correctie voorjaarsnota 2017	3,5	1,9	1,9	1,9	1,9
Vershil ten opzichte van begroting (te egaliseren via de Reserve Vastgoed)	0	0,7	-/- 0,4	-/- 1,4	-/- 0,4

In de tabel is een correctie gemaakt voor leegstand, omdat in de pandenbegroting de kosten van leegstand volledig zijn opgenomen op het moment dat het huidige huurcontract eindigt. Dat is een worst case scenario. Leegstand hoort bij het beheer van een grote vastgoedportefeuille en het is aan de professionele vastgoedorganisatie om de (kosten van) leegstand te optimaliseren. Vandaar dat de toevoeging bij de voorjaarsnota exclusief leegstand heeft plaatsgevonden. Voor de jaren 2018 tot en met 2021 loopt het bedrag voor leegstand (in het slechtste geval) op. Verschillen worden verrekend via de Reserve Vastgoed.

Naast de financiële aanpassingen van de begroting bevat het rapport ook aanbevelingen om de rol van de vastgoedorganisatie in de keten te verbeteren en de controlfunctie te versterken. Wij voeren de voorgestelde maatregelen uit. De combinatie van financiële en organisatorische maatregelen maakt de vastgoedexploitatie robuust.

Het overnemen van de conclusies en aanbevelingen in het eindrapport heeft op de ontwikkeling van de huur die onze huurders betalen geen consequenties.

Motie 227 (Vastgoed verkopen tegen marktwaarde)

Bij de programmabegroting 2017 heeft de gemeenteraad een motie (M227: *Vastgoed verkopen tegen marktwaarde*) aangenomen. Deze motie verzoekt het college om te onderzoeken of en hoe de gemeente afscheid zou kunnen nemen van de interne rekenmethode (25x het positieve exploitatieresultaat over het gemiddelde van de afgelopen 10 jaar) en het vastgoed tegen marktprijzen zal kunnen verkopen.

De huidige rekenmethode werkt belemmerend bij de verkoop van panden met een (in het verleden) positief exploitatieresultaat. Toch is het noodzakelijk de gevolgen van een verkoop op de vastgoedbegroting in beeld te brengen. Daarvoor hebben wij een nieuwe methode vastgesteld.

In de nieuwe methode staan de toekomstige baten en lasten centraal, in plaats van het exploitatieresultaat van de afgelopen tien jaar. Daarnaast gaat de nieuwe methode uit van de portefeuille als geheel. Aan het eind van het jaar wordt het verwachte exploitatieresultaat van alle verkochte panden gezamenlijk berekend. Door de verwachte resultaten van verkochte panden gezamenlijk op het niveau van de totale portefeuille te beoordelen, worden negatieve exploitatieresultaten van panden gecompenseerd door verwachte positieve resultaten van andere panden.

In een gezonde vastgoedexploitatie horen bewegingen in de portefeuille erbij. Tot en met 2018 rust er een verkooptaakstelling van 2,7 miljoen euro op het programma Vastgoed. Daarna is de beslissing of panden worden afgestoten (of aangekocht) zuiver afhankelijk van de beleidsdoelen van het vastgoed. De financiële gevolgen hiervan moeten worden opgevangen binnen de vastgoedbegroting. Echter als de combinatie van positieve en negatieve exploitatieresultaten als gevolg van verkoop meer bedraagt dan 0,1 miljoen euro, wordt deze als autonome ontwikkeling meegenomen bij de Voorjaarsnota.

Binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille kan er sprake zijn van specifieke panden met een grote (financiële) impact. Als hiervoor een verkoopbeslissing aan de orde is zal een maatwerkoplossing worden gezocht.

Met de nieuwe berekeningsmethodiek geven wij uitvoering aan de motie 227 en kunnen wij onze verkoopbeslissingen nemen vanuit het belang van de portefeuille, zonder de belemmeringen die de interne rekenregel met zich mee bracht.

Motie 212 (Zicht op Torens)

Bij de programmabegroting 2017 heeft de gemeenteraad een motie (M212: *Zicht op Torens*) aangenomen. Deze motie verzoekt meerjarig inzicht te verschaffen in verwachte uitgaven voor groot onderhoud van de historische torens, op welke wijze de verwachte uitgaven gedekt kunnen worden en wat hiervan de consequenties zijn voor het financiële beeld.

Het uitgangspunt is dat er voor elk gemeentelijk pand een meerjarenonderhoudsprogramma (MJOP) is, waarin zowel regulier onderhoud als groot onderhoud is opgenomen. Per pand wordt zo inzichtelijk gemaakt wat de kosten zijn van het (groot) onderhoud. Bij het opstellen van de pandenbegroting (als onderdeel van de doorlichting van het programma Vastgoed) is voor de betreffende torens over de jaren 2017 tot en met 2021 een aannames gedaan voor zowel de kosten van onderhoud als groot onderhoud van € 40.000. Dit bedrag maakt onderdeel uit van de nieuwe begroting van het programma Vastgoed.

Inmiddels is voor 5 torens¹ (exclusief Domtoren) een MJOP vastgesteld, dat uitwijst dat de komende veertig jaar gemiddeld een bedrag van € 365.000 per jaar noodzakelijk is voor het onderhoud van genoemde torens. Het betreft hier onderhoud (€ 329.000) en groot onderhoud (€ 36.000).

Deze MJOP's laten zien dat bij deze torens geen grote uitschieters zoals bij de Domtoren te verwachten zijn, omdat deze torens eenvoudiger zijn, minder ornamenten bevatten en voornamelijk van degelijk metselwerk (o.a. bakstenen) gemaakt zijn in plaats van natuursteen.

Zoals hiervoor beschreven wordt het jaar 2017 gebruikt om de onderhoudsbegrotingen beter op orde te krijgen. De MJOP's Torens zijn een element van dit eerder genoemde onderzoek. Mocht dit onderzoek ertoe leiden dat het onderhoudsbudget over de hele portefeuille tekort schiet, zal, zoals eerder genoemd, bij de Voorjaarsnota 2018 een dekkingsvoorstel worden gedaan.

Resumerend

- i. Bij de jaarrekening 2017 zal een nadere berekening worden gepresenteerd van de noodzakelijke omvang van de Reserve Vastgoed.
- ii. Bij de Voorjaarsnota 2018 wordt inzicht verschaft in de benodigde onderhoudsgelden om het eigenaarsonderhoud in overeenstemming met niveau 3 uit te kunnen voeren.

Er op vertrouwend u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

¹ Buurtoren, Geertetoren, Jacobitoren, Nicolaitoren (twee), Kerktoeren Blauwkapel, Toren Sint Willibrord Vleuten.