

Bijlage 2. Toelichting criteria uitgifte vastgoed (2011-2015) tbv taakstelling vastgoed

In de doorlichting is aangegeven dat aanzienlijke besparingen zijn te behalen door de voorwaarden voor integraal portefeuillemanagement te verbeteren. Door de vastgoedportefeuille bijeen te brengen, de vastgoedinformatie te completeren en de sectorale aansturing te doorbreken, kan integraal worden gestuurd op een doelmatig gebruik van de vastgoedportefeuille. Het portefeuillemanagement ontstaat niet van de één op de andere dag. Dit is een ontwikkeling die de vastgoedorganisatie moet doormaken in de komende jaren. Voor deze organisatieontwikkeling is een lange(re) termijn traject gestart. Omdat de haalbaarheid van bezuinigingsopgave op korte termijn inzichtelijk moet zijn, is parallel hieraan een korte termijn spoor gestart (zie figuur 1).



Figuur 1: werkwijze invulling taakstelling incidentele bezuiniging

De UVO heeft stappen gezet in het verzamelen en structureren van de vastgoedinformatie. De vastgoedafdelingen van StadsOntwikkeling en Maatschappelijke Ontwikkeling en StadsWerken hebben de beschikbare vastgoedgegevens aangeleverd. Dit heeft geleid tot een accommodatieoverzicht van 829 panden en gronden. Deze lijst is als vertrouwelijke bijlage bij met MeerjarenPerspectief Utrechts Vastgoed 2011 gepresenteerd aan de raad.

De verzamelde vastgoedinformatie is gebruikt om doorsnedes op beleid- en wijkniveau van de vastgoedportefeuille te maken. In workshops is met behulp van deze doorsnedes naar optimalisatiemogelijkheden in de portefeuille gezocht. Hierbij is onder meer gezocht naar:

- leegstaande en vrijkomende panden;
- mogelijke optimalisaties in de bezetting;
- panden die niet tot het gemeentelijk vastgoedbeleid behoren.

Het resultaat van de workshops is een lijst met panden waar mogelijk de bezuinigingsopgave mee kan worden ingevuld. Naast de workshops heeft de UVO een lijst opgesteld met panden die reeds zijn aangemerkt om af te stoten, de 3x4 lijst. Op basis van de resultaten van de workshops en de 3x4 lijst is in april aangegeven dat de gestelde bezuinigingsopgave haalbaar lijkt.

De afgelopen periode is een verdiepingsslag gemaakt of de geselecteerde panden daadwerkelijk kunnen worden uitgegeven. Daarnaast hebben wij onderzocht of aanvullend nog andere panden kunnen worden uitgegeven. Dit heeft geleid tot een concrete onderzoeklijst.

Door het verder toepassen van integraal portefeuillemanagement kan worden gestuurd op optimalisatie van de vastgoedportefeuille. Om een goed beeld te krijgen van mogelijke optimalisaties, zoals het uitgeven van vastgoed, is volledige vastgoedinformatie essentieel. De UVO heeft reeds een groot deel van de vastgoedinformatie verzameld. De vastgoedinformatie is echter nog niet zo volledig dat zicht ontstaat op alle mogelijke optimalisaties. Daarnaast wordt er momenteel in nauwe samenwerking met de beleidsvelden verder worden gewerkt aan het opstellen of actualiseren van huisvestingsplannen voor de diverse beleidsonderdelen, zoals dat voor de onderwijshuisvesting in de Masterplannen Onderwijs al gedaan is. Hierdoor komt zicht op panden die zeker behouden moeten worden, panden die beter benut kunnen worden en panden die niet meer nodig zijn voor het realiseren van de beleidsdoelstelling.

Om een helder afwegingskader voor aanhouden, optimaliseren of afstoten van gemeentelijk vastgoed te kunnen opstellen is een methodiek opgesteld waarmee op de lange termijn kan worden gestuurd op een optimale samenstelling van de portefeuille. Voor de korte termijn is deze methodiek enigszins aangepast om met de huidige beschikbare informatie panden te selecteren die verder moet worden onderzocht voor uitgifte. Hieronder wordt zowel de methodiek voor de korte als lange termijn toegelicht.

Methodiek lange termijn

Kern van de methodiek is om met enkele criteria de vastgoedportefeuille in te delen in de categorieën goud, zilver en brons:

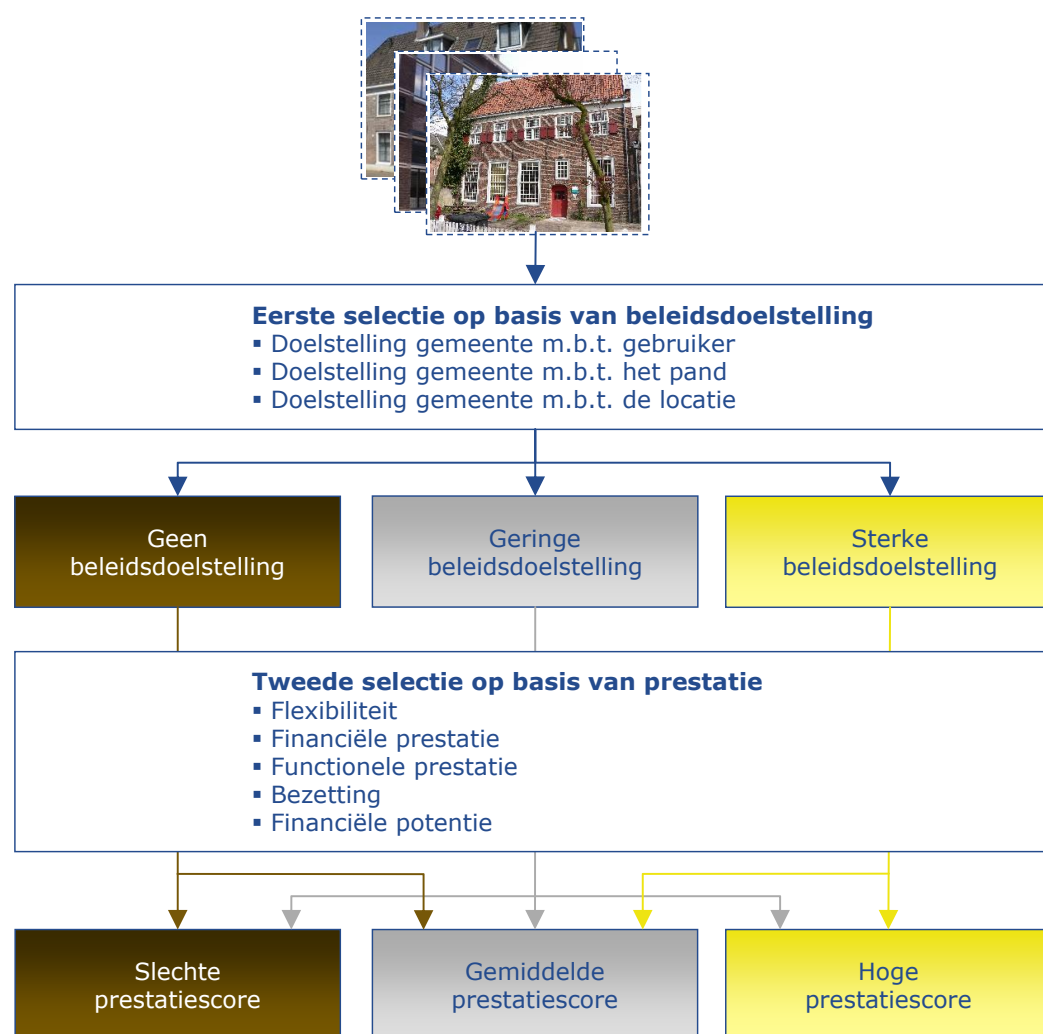
- Goud: panden waarvoor de gemeente een sterke beleidsdoelstelling heeft én die goed presteren.
- Zilver: panden waarvoor de gemeente een geringe beleidsdoelstelling heeft en/of die minder goed presteren.
- Brons: panden waarvoor de gemeente geen beleidsdoelstelling heeft en die minder goed presteren.

Door de panden in deze categorieën in te delen kan gericht worden gezocht naar optimalisaties.

Met name in de bronzen panden en in mindere mate in de zilveren panden zijn optimalisaties te verwachten. De panden worden ingedeeld op basis van twee groepen criteria. De eerste groep criteria heeft betrekking op de gemeentelijke beleidsdoelstelling ten opzichte van de gebruiker, het pand of de locatie. Met de tweede groep criteria wordt de prestatie van het pand gewogen op het gebied van flexibiliteit, financiën, functionaliteit, bezetting en financiële potentie (bij uitgifte).

In de afweging of een pand uitgegeven kan worden of behouden moet blijven weegt de beleidsmatige component het zwaarst.

In figuur 2 is de methodiek schematisch weergegeven.

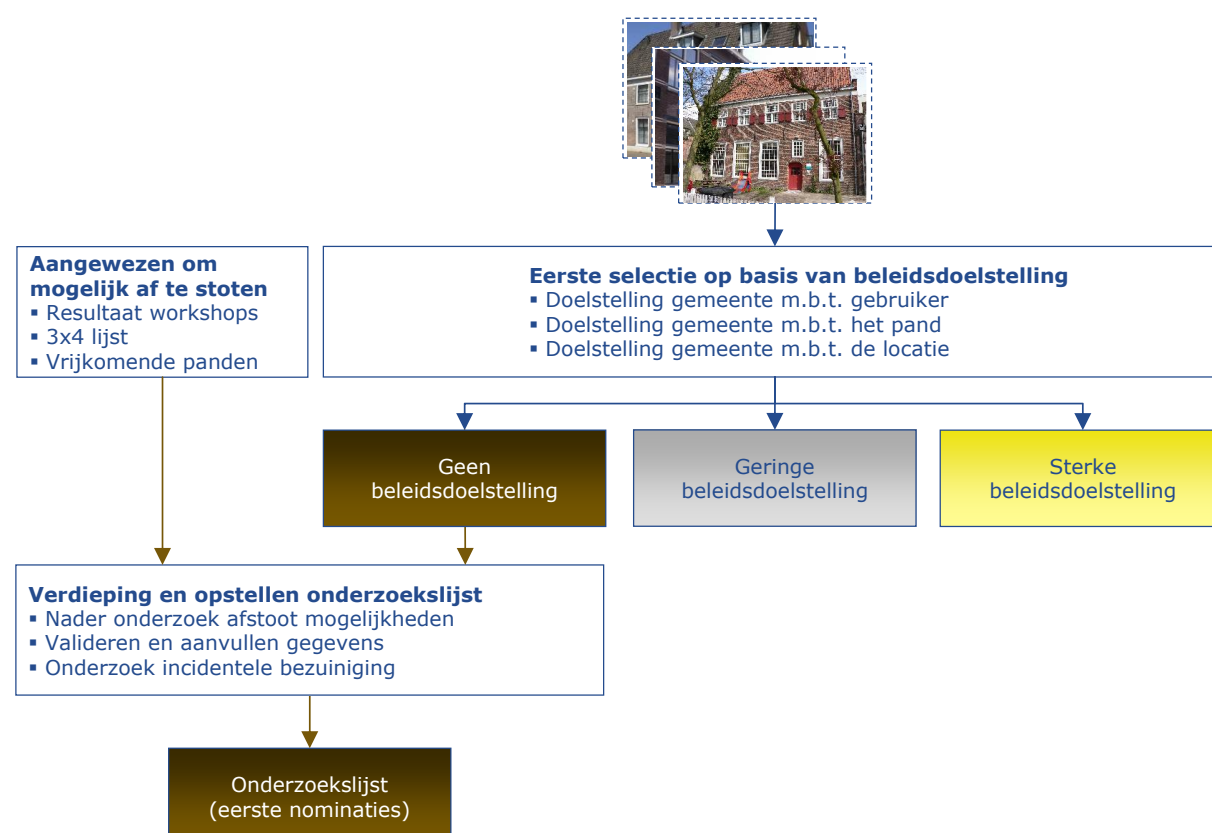


Figuur 2: methodiek vastgoedsturing lange termijn

Voor het samenstellen van de onderzoekslijst voor 2011 en 2012 is deze methodiek niet volledig toegepast, maar is gebruik gemaakt van de methodiek korte termijn.

Methodiek korte termijn

Vanwege het ontbreken van een deel van de gegevens is voor de korte termijn alleen de eerste groep van criteria toegepast. Dit leidt tot een onderverdeling in panden met een sterke beleidsdoelstelling (goud), een geringe beleidsdoelstelling (zilver) en geen beleidsdoelstelling (brons). Vervolgens is de lijst met bronzen panden aangevuld met panden op de 3x4 lijst, panden die in de workshops zijn aangemerkt en panden die binnenkort vrijkomen. Dit overzicht aan panden is vervolgens nader onderzocht op uitgiftemogelijkheden, de gegevens zijn gevalideerd en de incidentele bezuiniging per pand is bepaald. Op basis van deze verdieping is de onderzoekslijst opgesteld waar panden/gronden op staan waar op dit moment een uitspraak over gedaan kan worden. Hiervan is in 2011 een drietal panden uitgegeven. Inmiddels is voor 2012 de onderzoekslijst geactualiseerd conform deze methodiek.



Figuur 3: methodiek opstellen onderzoekslijst korte termijn

Eerste selectie op basis van beleidsdoelstellingen		
Hoe hoger de score, hoe beter het object past bij de gemeentelijke beleidsdoelstellingen		
hoofdcriteria	subcriteria	mogelijk antwoorden
Gemeentelijke doelstelling m.b.t. gebruiker	Heeft de gemeente een huisvestingstaak voor de gebruiker?	actieve huisvestingstaak passieve huisvestingstaak geen huisvestingstaak specifiek bekijken niet van toepassing
	Is de gebruiker locatiegebonden?	ja, verhuizing is uitgesloten ja, wijkgebonden nee, gebruiker is niet locatiegebonden geen gebruiker op dit moment overig
	Is er een alternatief voor de gebruiker?	momenteel niet ja, op de markt ja, intern geen gebruiker op dit moment overig
Gemeentelijke doelstelling m.b.t. pand	Heeft de gemeente een beleidsdoelstelling met het pand?	ja, vanuit monumentenzorg ja, vanuit openbare veiligheid ja, vanuit overig beleid specifiek bekijken n.v.t. (betreft geen pand) nee
	Heeft de gemeente een beleidstelling met de locatie?	ontwikkelingslocatie op korte termijn ontwikkelingslocatie op lange termijn nee
	Is eigendom noodzakelijk voor het behalen van de beleidsdoelstellingen?	ja nee, bij verkoop met beperkende voorwaarden nee

Tweede selectie op basis van prestatie		
Hoe hoger de score, hoe beter het object presteert en aansluit bij de gemeentelijke behoefte		
hoofdcriteria	subcriteria	mogelijk antwoorden
Flexibiliteit	Is het object mono- of multifunctioneel inzetbaar?	multifunctioneel monofunctioneel n.v.t. (betreft geen pand)
	Is het object courant of niet courant?	courant niet courant n.v.t. (betreft geen pand)
	Is het pand inzetbaar voor andere gemeentelijke beleidsdoelstellingen	ja, zonder grote investeringen ja, met grote investeringen nee
	Wat is de resterende looptijd van het huurcontract?	meer dan 10 jaar 2 tot 10 jaar minder dan 2 jaar niet van toepassing
Financiële prestatie	Wat is het exploitatieresultaat van het object op korte termijn?	positief (opbrengsten meer dan 10% hoger dan kosten) neutraal negatief (opbrengsten meer dan 10% lager dan kosten)
	Wat is het exploitatieresultaat van het pand op lange termijn?	positief (opbrengsten meer dan 10% hoger dan kosten) neutraal negatief (opbrengsten meer dan 10% lager dan kosten)
	Hoe verhouden de exploitatiekosten op korte termijn zich met de benchmark?	kosten meer dan 10% onder de benchmark kosten in lijn met benchmark kosten meer dan 10% boven benchmark
	Hoe verhouden de exploitatiekosten op lange termijn zich met de benchmark?	kosten meer dan 10% onder de benchmark kosten in lijn met benchmark kosten mer dan 10% boven benchmark
Bezetting	Hoeveel dagdelen is het object per week open (max 7 x 3)?	15 of meer dagdelen geopend 10 tot 15 dagdelen geopend minder dan 10 dagdelen geopend
	Wat is de bezetting van het object tijdens de huidige openingstijden?	goed bezet (meer dan 80%) redelijk bezet (60%-80%) onderbezet (minder dan 60%)
	Is er sprake van leegstand in het object?	nee ja, beperkt (tot 20%) ja, aanzienlijk (meer dan 20%)
	Is het ruimtegebruik van de gebruiker optimaal?	efficient ruimtegebruik normaal ruimtegebruik inefficient ruimtegebruik
Functioneel	Voldoet het pand aan de functionele eisen van de gebruiker?	goed redelijk onvoldoende
	Past de kwaliteit van het object of de locatie bij de gebruiker?	passend bovenmatig onvoldoende
Financiële potentie	Wat is de verkoopwinst van het pand (marktwaaarde minus boekwaaarde)?	zeer negatief (marktwaaarde € 500.000 lager dan boekwaaarde) negatief (marktwaaarde € 250.000 lager dan boekwaaarde) neutraal positief (marktwaaarde € 250.000 hoger dan boekwaaarde) Zeer positief (marktwaaarde € 500.000 hoger dan boekwaaarde)
	Wat is het effect op de gemeentelijke begroting	zeer negatief (lager dan € 500.000) negatief (lager € 250.000 dan) neutraal positief (hoger € 250.000 dan) zeer positief (hoger € 500.000 dan)
	Wat is het verschil tussen markthuur en werkelijke huur?	markthuur ligt meer dan 10% lager dan werkelijke huur markthuur is gelijk aan werkelijk huur markthuur ligt meer dan 10% hoger dan werkelijke huur

Toepassing criteria eerste selectie op gebruik van panden

[illegible]