



EIND- RAPPORTAGE

***DOORLICHTING PROGRAMMA VASTGOED
VAN GEMEENTE UTRECHT.***



LEGAL
FINANCE
PROCESS

Opdrachtgever *Gemeente Utrecht, J. Brombacher en F. Halsema*

Paraaf voor akkoord

Auteur *O.J. van Dongen*

Datum *woensdag 27 september 2017*

Versie *1.0*

Bijlage(n)

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
2.	Opdracht en onderzoeksmethode	4
2.1	Opdracht.....	4
2.2	Onderzoeksmethode	4
2.3	Uitgangspunten bij het opstellen van de pandenbegroting.....	4
3.	Resultaten van het onderzoek.....	6
3.1.	Resultaten.....	6
3.2.	Begroting Algemeen	7
3.3.	Deelvraag 1: Breng de begroting van het Vastgoed in programma Vastgoed in kaart.....	9
3.4.	Deelvraag 2: Onderzoek de redenen van het gemelde resultaat	11
3.5.	Deelvraag 3: Geef aan of het tekort incidenteel, dan wel structureel van aard is.....	13
3.6.	Deelvraag 4: Bied oplossingen aan om de begroting robuust te maken.	14
4.	Ten slotte.....	19

1. INLEIDING

De gemeente Utrecht heeft haar gemeentelijk vastgoed ondergebracht in een aantal begrotingsprogramma's, namelijk de begrotingsprogramma's Bereikbaarheid, Onderwijs, Stedelijke Ontwikkeling, Sport en voor een groot aantal panden binnen het begrotingsprogramma Vastgoed. Bij de tweede bestuursrapportage 2016 werd voor het begrotingsprogramma Vastgoed een negatief resultaat voorzien van 4,7 miljoen euro. Het college heeft daarom opdracht gegeven tot een diepgaand onderzoek, waarbij het nadeel op het programma Vastgoed grondig wordt geanalyseerd om op basis daarvan met passende oplossingen en maatregelen te komen voor de toekomst. In de bestuursrapportage is ter verklaring de volgende tekst opgenomen:

“Zoals in de eerste bestuursrapportage is gemeld staat het realiseren van huuropbrengsten onder druk. In de begroting is rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de huren van 2%. Het CBS-indexcijfer ligt op dit moment op 0%. Voor 2016 levert dit een negatief resultaat op van 1,7 miljoen euro. Daarnaast blijft de huur c.q. de pandexploitatie achter bij de begroting. Het effect hiervan is circa 2,4 miljoen euro. Dit heeft deels te maken met het lager zijn van marktconforme huur ten opzichte van de kosten en verlies van huurinkomsten door commerciële afwegingen, zoals huurvrije periode Vredenburg 40 en leegstand”.

Eiffel is gevraagd bovengenoemd onderzoek uit te voeren. Eiffel heeft veel ervaring in het adviseren van gemeentelijke overheden bij juridische, financiële en organisatorische onderwerpen. Het is goed hierbij op te merken dat Eiffel geen accountantskantoor is en daarom ook geen accountantsonderzoek doet. Dit onderzoek heeft zich vooral gericht op het in kaart brengen van een reële begroting voor het jaar 2017 tot en met 2021 voor de panden binnen het programma Vastgoed.

2. OPDRACHT EN ONDERZOEKSMETHODE

2.1 OPDRACHT

Breng de begroting van het begrotingsprogramma Vastgoed van de gemeente Utrecht in kaart en onderzoek wat de redenen zijn van het gemelde tekort binnen dit begrotingsprogramma. Geef daarnaast aan of het gemelde tekort incidenteel, dan wel structureel van aard is en bied oplossingsmogelijkheden om de begroting robuust te maken.

Dit is concreet terug te brengen in de volgende vier deelvragen.

- 1 Breng de begroting van het vastgoed in programma Vastgoed in kaart.
- 2 Onderzoek de redenen 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.

2.2 ONDERZOEKSMETHODE

Uit een eerste inventarisatie van de achtergronden van de begroting is met de gemeente afgesproken om de begroting voor het Utrechts Vastgoed volledig opnieuw op te bouwen op basis van de bestaande pandenportefeuille, een zogenaamde pandenbegroting. Dit betekent dat het onderzoek breder is uitgevoerd dan aanvankelijk bedoeld was. Ook van de panden die niet binnen het begrotingsprogramma Vastgoed zijn ondergebracht is een pandenbegroting opgesteld. Hiermee is extra inzicht verkregen in de totale portefeuille. Daarnaast wordt onderbouwd waarom het resultaat van deze pandenbegroting afwijkt van de begroting van het programma Vastgoed.

2.3 UITGANGSPUNTEN BIJ HET OPSTELLEN VAN DE PANDENBEGROTING

Bij de berekeningen om de pandenbegroting op te stellen zijn de volgende uitgangspunten gebruikt. Deze zijn in lijn met het bestaande vastgoedbeleid (bij start van het onderzoek vastgelegd in de Kadernota Vastgoed 2012-2016 (en met ingang van 2017 de Kaderbrief Vastgoed 2017).

1. De exploitatieperiode van een pand bedraagt 40 jaar.
2. De pandenbegroting beslaat de periode 2017 tot en met 2021, aansluitend bij de meerjarenperiode volgend op de voorjaarsnota 2017.
3. De pandenbegroting is opgebouwd op basis van prijspeil 2017.
4. De huren en overige baten van de panden (prijspeil 2017) sluiten aan bij de contracten die in 2016 beschikbaar en geldig waren. Voor een aantal panden is in 2016 een nieuw contract afgesloten. De huurinformatie van deze panden is in pandenbegroting verwerkt.
5. Zowel de kapitaallasten (rente en afschrijving) als de bijdrage vanuit een vaste activa reserve (dekking van kapitaallasten) sluiten aan bij de financiële administratie per 31 december 2016.

6. Voor de onroerende zaakbelasting worden de tarieven uit de belastingverordening van de gemeente Utrecht van 2017 gebruikt. Dit geldt ook voor de tarieven van de heffingen van het waterschap.
7. Aangezien de verdeling over de individuele panden nog niet beschikbaar was, is voor de verzekeringspremie een percentage van de verzekerde waarde gebruikt. Daarbovenop is een bedrag genomen als dekking per pand voor het eigen risico voor schades. De basis voor de verdeling is het aandeel van de verzekerde waarde van een pand ten opzichte van de totale verzekerde waarde van de portefeuille.
Het totaalbedrag van de op deze wijze berekende verzekeringspremie komt vrijwel overeen met het totaal aan verzekeringspremie betaalde bedrag in 2016.
8. De in de pandenbegroting opgenomen onderhoudskosten zijn gebaseerd op een mix tussen de informatie uit de aanwezige Meerjaren Onderhoudsprogramma's per pand (MJOP) aangevuld met informatie uit een onderhoudssysteem dat O-prognose wordt genoemd. Deze gegevens zijn nog niet volledig. Voor het opstellen van de pandenbegroting over 2017 zijn de lasten van het eigenaarsonderhoud opgenomen. Voor de jaren 2018 tot en met 2021 zijn de totale onderhoudslasten, inclusief servicekosten opgenomen.
9. Een onderdeel van de berekening van de huurprijs is de doorberekening van de kosten voor het beheer en onderhoud van het betreffende pand. Concreet betekent dit dat de kosten van UVO en Stadsbedrijven (Vastgoedbeheer) aan de panden moeten worden toegerekend. Dit geldt voor de totale pandenportefeuille. Tot op heden worden de kosten van UVO en SB (Vastgoedbeheer) verdeeld over 3 programma's, namelijk Programma Vastgoed, Programma Sport en Programma Onderwijs. In de huidige kostenverdeling vindt geen toedeling van kosten plaats aan de programma's Bereikbaarheid en Stedelijke Ontwikkeling.

In de Kadernota 2012-2016 is vastgelegd dat in de huurprijsberekening een percentage van 1,5 % met een minimum van 900 euro bij de huur in rekening wordt gebracht.

Bij het opstellen van de pandenbegroting is ervoor gekozen om de oude methode te vervangen door één systeem van toerekenen van kosten. Wij verdelen de kosten gelijkmatig over de panden op basis van het aandeel van het pand in de totale WOZ waarde. Hierdoor worden de kosten over alle programma's waarin vastgoed is ondergebracht verdeeld.

10. De portefeuille is flink in beweging vooral op het gebied van intensiveringen zoals levensduur verlengend onderhoud en renovatie. In de pandenbegroting is rekening gehouden met lopende investeringen die in 2017 of latere jaren tot kapitaallasten zullen komen. Peildatum hiervoor was 31 december 2016.

3. RESULTATEN VAN HET ONDERZOEK.

3.1. RESULTATEN

Binnen de gemeente Utrecht is de Utrechtse Vastgoed Organisatie (UVO) verantwoordelijk voor het invullen van de eigenaarsrol. De UVO beheert ongeveer 1.000 panden en terreinen. UVO voert deze taak uit binnen 5 begrotingsprogramma's:

- Programma Bereikbaarheid: Hierin worden parkeergarages, fietstrommels etc. verantwoord.
- Programma Onderwijs: Hier wordt de onderwijshuisvesting van primair en voortgezet onderwijs verantwoord.
- Programma Stedelijke Ontwikkeling: Het betreft hier onder andere strategische verwerving van panden en panden binnen grondexploitaties.
- Programma Sport: Hierin worden sportaccommodaties verantwoord.
- Programma Vastgoed: Hierin worden alle overige panden verantwoord.

Voor de ongeveer 1.000 panden en terreinen in beheer door UVO zijn de kosten en opbrengsten in kaart gebracht in de pandenbegroting.

Voor de panden binnen het programma Bereikbaarheid geldt dat de kosten van het vastgoed direct bij het begrotingsprogramma Bereikbaarheid in rekening wordt gebracht. Er is geen sprake van een huurrelatie met gecalculerde huurprijzen.

Voor de panden binnen het programma Onderwijs, programma Sport en programma Stedelijke Ontwikkeling geldt eveneens dat de kosten en opbrengsten direct in de begrotingsprogramma's worden verantwoord. Er komen beperkt huurontvangsten voor, die in de betreffende begrotingsprogramma's worden verantwoord.

Binnen het programma Vastgoed is er sprake van een huurder-verhuurder relatie. Op basis van huurcontracten worden de binnen het programma opgenomen panden en gronden (langjarig) verhuurd. Binnen het programma Vastgoed worden zowel de kosten van de panden als de huuropbrengsten vanuit de huurders verantwoord. De hoogte van de begrote huren wordt bepaald door de voorcalculatorische berekening van de kostprijsdekkende huur.

Uit de beantwoording van de deelvragen blijkt dat de gemelde financiële problemen grotendeels te wijten zijn aan het achterblijven van de te verwachten huurbaten. Uit het onderzoek blijkt dat de problematiek zich alleen voordoet binnen het programma Vastgoed. In de andere programma's doet zich de problematiek niet voor.

Ofschoon voor de 1.000 panden en terreinen de kosten en opbrengsten in kaart zijn gebracht, richt het onderzoek zich verder op de ruim 400 panden die verantwoord worden in het programma Vastgoed. De reden van het tekort zit volledig in het programma Vastgoed, dit legitimeert het beperken van het onderzoek tot de 400 panden in het programma Vastgoed. In de verdere rapportage gaan wij, tenzij anders aangegeven, uitsluitend in op het programma Vastgoed.

3.2. BEGROTING ALGEMEEN

Voorafgaand aan de beantwoording van de deelvragen is de begroting nader ontleed.

Begrotingsprogramma Vastgoed kent twee effectdoelstellingen:

1. Voldoende functionele gebouwen en terreinen voor gemeentelijk vastgoed dat activiteiten mogelijk maakt die bijdragen aan de doelstellingen van de gemeente
2. Gemeentelijk vastgoed dat aansluit bij de huidige en toekomstige wensen van de gebruikers

In de bestuursrapportage 2016 is een tekort gemeld van 4,7 miljoen euro bij een gedeelte van de eerste effectdoelstelling, namelijk de onderdelen in de begroting die de exploitatie van de panden weergeven. Het onderzoek richt zich op de structurele pandexploitaties. Bij een structurele pandexploitatie horen geen incidentele budgetmutaties. Deze worden namelijk ter beschikking gesteld voor specifieke activiteiten. Daarom heeft er een correctie plaatsgevonden op het te bereiken resultaat. De correctie betreft het in 2017 beschikbaar gestelde bedrag voor de Domtoren. In onderstaand overzicht wordt op basis van de vastgestelde begrotingen een overzicht gegeven. Concreet betekent dit dat het onderzoek zich richt op drie producten binnen de begroting, namelijk:

- 1 Product Vastgoedbeheer
- 2 Product optimaal gebruik gemeentelijk vastgoed van UVO en het
- 3 Product optimaal gebruik gemeentelijk vastgoed SB.

Het onderzoek heeft plaatsgevonden op het moment dat de nominale begroting plus de eerste technische begrotingswijziging 2017 van kracht waren. In onderstaand overzicht treft u de bedragen aan van de op dat moment actuele begroting.

De gemeente gebruikt voor de vastlegging van haar financiële administratie het systeem SAP. Ook de begroting is hier op productniveau vastgelegd. De vastlegging in SAP is één op één gekoppeld met de actuele begroting die de raad heeft vastgesteld. Het saldo (baten minus lasten) van de begroting is in onderstaand overzicht in kaart gebracht.

Bedragen in miljoenen	2017	2018	2019	2020	2021
Saldo product Vastgoedbeheer	0,0	-1,0	-1,4	-1,4	-1,4
Saldo product optimaal gebruik gemeentelijk vastgoed van UVO	18,4	21,9	21,9	21,9	21,9
Saldo product optimaal gebruik gemeentelijk vastgoed SB	- 10,4	-9,4	-9,4	-9,4	-9,4
Saldo resultaat op programma Vastgoed	8,0	11,5	11,1	11,1	11,1
Correcties:					
Correctie beheerlasten*	-0,4	-2,9	-2,9	-2,9	-2,9
Correctie Incidentele post (Domtoren)	2,0				
Gecorrigeerd saldo resultaat programma Vastgoed	9,6	8,6	8,2	8,2	8,2

In het saldo over het jaar 2017 is de toerekening van de beheerlasten opgenomen. Voor de jaren 2018 tot en met 2021 zijn de beheerlasten nog niet verwerkt in de op het moment van het onderzoek actuele begroting. Hiervoor corrigeren wij bovenstaand overzicht. In de toegerekende

beheerlasten zien wij dat niet alle kosten van de kosten van UVO en SB worden toegerekend aan het programma Vastgoed. Een gedeelte van de kosten wordt namelijk verantwoord in andere programma's. Voor 2017 corrigeren wij dit. Het gevolg hiervan is dat het resultaat van het programma Vastgoed in 2017 vermindert met 0,4 miljoen euro. Voor de jaren 2018 en verder nemen wij de totale beheerlasten toegerekend aan het programma Vastgoed.

In onderstaand overzicht gaan wij in op de onderbouwing van het gecorrigeerde resultaat van het programma Vastgoed.

Bedragen in miljoenen	2017	2018	2019	2020	2021
Positief resultaat op portefeuille vanuit opbouw portefeuille in 2012	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
Aanpassing rekenrente van 5% naar 4%	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Verlengen van afschrijvingstermijnen gebouw-gebonden installaties	2,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Opbrengst externe verhuur Stadskantoor	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Inkooptaakstelling	0,4	0,4	0,0*	0,0*	0,0*
Overige kleine posten	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Aandeel programma Vastgoed in de gemeentebegroting (Positief resultaat conform de begroting producten Optimaal gebruik Vastgoed (UVO en SB) en product vastgoedbeheer)	9,6	8,6	8,2	8,2	8,2

Het hiervoor genoemde resultaat wordt bereikt bij de navolgende te factureren huren.

Bedragen in miljoenen	2017	2018	2019	2020	2021
Omvang van de te factureren huren	53,8	53,9	53,9	52,8	52,6

Het beleid van de Gemeente Utrecht is dat zij haar vastgoed in principe kostprijsdekkend verhuurt. Zoals uit bovenstaand overzicht blijkt, laat de begroting een voordeel op het programma Vastgoed zien. Het beeld zou kunnen ontstaan dat met de portefeuille 9,6 miljoen euro wordt verdiend. Dit beeld is niet juist. De opbouw van het resultaat laat zien dat een aantal administratief technische correcties een positiever resultaat op het programma Vastgoed met zich meebrengen. De in het schema genoemde onderwerpen worden hieronder inhoudelijk toegelicht.

Resultaat op portefeuille vanuit opbouw portefeuille in 2012

In 2012 is de portefeuille van de Utrechtse Vastgoed Organisatie gevormd uit de vastgoedportefeuille van de voormalige Dienst Stads Ontwikkeling en de vastgoedportefeuille van de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling. De onderliggende pandenportefeuilles brachten in 2012 structureel 3,2 miljoen euro op.

Aanpassing rekenrente van 5% naar 4%

In 2012 heeft de raad besloten om de interne rekenrente van de gemeente te verlagen van 5% naar 4%. Op niveau van de gemeentebegroting is de verandering van de rekenrente budgetneutraal verwerkt. Het aanpassen van de interne rekenrente leidt er in het programma Vastgoed toe dat de rentecomponent in de kapitaallasten verlaagd wordt. Bij een gelijkblijvende opbrengst van de huurpenningen leidt dit tot een hoger resultaat op het programma vastgoed. Het hogere renteresultaat compenseert het lagere renteresultaat bij het begrotingsprogramma Algemene

Middelen. Het wijzigen van de interne rekenrente leidt er niet toe dat huurprijzen op basis van een andere interne rekenrente kunnen worden aangepast. Bij de voorjaarsnota 2017 is besloten de rekenrente in 2018 verder te verlagen naar 2%. Dit leidt tot een verdere verhoging van het resultaat van het programma Vastgoed.

Verlenging afschrijvingstermijnen van gebouw-gebonden installaties

In 2012 heeft de raad besloten om de afschrijvingstermijn van gebouw-gebonden installaties te wijzigen van 10 naar 40 jaar. Het gevolg hiervan is dat de afschrijvingslasten in de eerste jaren lager zijn. Bij gelijkblijvende huuropbrengsten, leidt dit onderwerp tot een verhoging van het “resultaat” op vastgoed. In de begroting is hiermee rekening gehouden. Berekend is dat over de jaren 2013 tot en met 2017 een bedrag van 2 miljoen lagere lasten kunnen worden begroot. In de jaren 2018 tot en met 2022 bedraagt dit 1 miljoen euro. In de jaren daarna zal het effect van de verlenging van de afschrijvingstermijn verdwijnen en ombuigen naar een gematigd negatief effect.

Opbrengst verhuur stadskantoor

Bij de beslissing tot aanschaf van het stadskantoor is ervan uitgegaan dat het stadskantoor gedeeltelijk extern zou worden verhuurd. Bij de afronding van het “project huisbaas” van het stadskantoor is dit bedrag verder geconcretiseerd en begroot op een bedrag van 1,8 miljoen euro. Dit begrote bedrag wordt ook gerealiseerd.

Ingeboekte te bereiken inkoopstaakstellingen (0,4 miljoen euro tot 2019)

Bij de Voorjaarsnota 2014 heeft de raad besloten dat een inkoopstaakstelling binnen de begrotingsprogramma’s moest worden gerealiseerd. Net als ieder ander begrotingsprogramma heeft ook het programma Vastgoed de opdracht gekregen om bij het inkopen financiële voordelen te behalen. De taakstelling is incidenteel ingevuld. Voor het programma Vastgoed betreft het een bedrag van 0,4 miljoen euro per jaar tot 2019. Bij de Voorjaarsnota 2017 is de taakstelling structureel in de begroting opgenomen.

3.3. DEELVRAAG 1: BRENG DE BEGROTING VAN HET VASTGOED IN PROGRAMMA VASTGOED IN KAART

Gemeente Utrecht registreert het eigendom en de exploitatie van haar panden in een geautomatiseerd systeem SAP (module Real Estate). De uit dit geautomatiseerde systeem vervaardigde documentatie is geverifieerd op volledigheid en juistheid. Per pand zijn alle kosten en opbrengsten in beeld gebracht. Dit leidt tot een exploitatieresultaat per jaar per pand. De resultaten zijn door de inhoudelijk deskundigen getoetst op plausibiliteit. Overeenkomstig de uitgangspunten (zoals genoemd in hoofdstuk 2.3) zijn de daadwerkelijke kosten in beeld gebracht. Op basis van de totale inventarisatie is de zogenaamde “pandenbegroting” opgesteld. De exploitatie van alle panden binnen programma Vastgoed levert het volgende totaalbeeld op voor de periode 2017 tot en met 2021.

Bedragen in miljoenen (baten minus lasten)	2017	2018	2019	2020	2021
Resultaat pandenbegroting Vastgoed	5,2	6,4	4,7	3,0	3,8

Ten opzichte van het begrote bedrag levert dit de een minder positief beeld op.

Bedragen in miljoenen (baten minus lasten)	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
Verschil ten opzichte van begroting	-/- 4,4	-/- 2,2	-/- 3,5	-/- 5,2	-/- 4,4

De resultaten worden bereikt bij de onderstaande te factureren huren.

Bedragen in miljoenen (baten minus lasten)	2017	2018	2019	2020	2021
Omvang van de te factureren huren	53,8	53,9	53,9	52,8	52,6

De omzet van de te ontvangen huren laat in de toekomst een licht dalende lijn zien, omdat rekening is gehouden met het aflopen van contracten (zie hiervoor uitgangspunt 4, huidige contracten). Er is dus aangenomen dat aflopende contracten niet worden verlengd.

Positieve ontwikkelingen voor het rendement van de portefeuille zijn vrijvallende kapitaallasten van panden die wel huuropbrengsten genereren. Kanttekening hierbij is dat het beleid is dat, conform kaderbrief Vastgoed 2017, vrijvallende kapitaallasten worden gereserveerd/gebruikt om de kwaliteit van de portefeuille te continueren, dan wel te verbeteren door investeringsimpulsen.

Onderhoud

In de jaren 2019, 2020 en 2021 lijken de onderhoudslasten te stijgen. Hierbij moet een kanttekening worden geplaatst. Zoals bij de uitgangspunten aangegeven hebben wij bij het onderhoud een aanname moeten doen. Aangezien, ten tijde van het onderzoek, niet voor ieder pand een MJOP (Meerjaren Onderhoudsprogramma) conform de NEN 2767 was opgesteld, was nog niet inzichtelijk wat de vereiste onderhoudsbehoefte is. Daarnaast is voor de jaren 2018 en verder geen onderscheid gemaakt tussen eigenaarsonderhoud, gebruikersonderhoud en servicekosten. Vast staat dat panden overeenkomstig niveau 3 (sober en doelmatig) moeten worden onderhouden, tenzij het doel van het pand een andere staat van onderhoud vereist.

In 2017 wordt voor een groot gedeelte van de panden een MJOP conform NEN 2767 opgesteld. Dit zal inzicht geven in de daadwerkelijke onderhoudsbehoefte binnen de portefeuille. Bij de voorjaarsnota 2018 zal, indien de informatie uit de hernieuwde MJOP's hier aanleiding toe geeft, een onderbouwd voorstel tot aanpassing van de onderhoudsbudgetten worden ingediend.

Invulling te behalen inkoopstaakstellingen (€ 0,4 miljoen structureel)

Bij ons onderzoek en het opstellen van de pandenbegroting zien wij dat van de totale kosten binnen de begroting van alle panden (€ 49,7 miljoen) ongeveer 85% als niet direct beïnvloedbaar bestempeld kunnen worden. Denk hierbij aan kapitaallasten, onroerend zaak belasting, heffingen en verzekeringen. De kosten die direct beïnvloedbaar zijn, zoals onderhoud, hebben een 1 op 1 relatie met de staat van onderhoud van een pand. Aangezien de overige kosten niet op korte termijn beïnvloedbaar zijn, zal de te behalen inkoopstaakstelling moeten worden gerealiseerd binnen het onderhoud. Gemeente Utrecht maakt gebruik van mantelovereenkomsten die via tenders tot stand zijn gekomen. Een aantal van deze mantelovereenkomsten loopt af in 2018 en 2019. De huidige mantelovereenkomsten zijn in een periode van laagconjunctuur afgesloten. Nu de bouwsector aanzienlijk is aangetrokken, lijkt een verhoging van de prijzen te verwachten. Het behalen van inkoopvoordelen staat hier haaks op. De inkoopstaakstelling kan er in de uitwerking toe leiden dat minder onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd. Dit kan gevolgen hebben voor de staat van onderhoud van de panden.

In de paragraaf over onderhoud is aangegeven dat voor de jaren 2018 tot en met 2021 in de pandenbegroting de lasten zijn opgenomen voor het eigenaarsonderhoud, gebruikersonderhoud en servicekosten. Het gebruikersonderhoud en de servicekosten behoren de huurders te betalen. Een nadere uitsplitsing van de onderhoudskosten zal het mogelijke tekort beperken.

Ofschoon voor de jaren 2018 tot en met 2021 de nadere uitsplitsing van de onderhoudskosten een oplossing kan bieden, staat een inkoopstaakstelling op gespannen voet met het gebruik van meerjaren onderhoudsprogramma's in combinatie met mantelovereenkomsten met leveranciers.

Naast de onderhoudskosten resteren kosten als eigen risico bij verzekeringen en de personele bezetting van UVO en SB (Vastgoedbeheer). Deze komen nauwelijks in aanmerking voor zo'n grote structurele verlaging.

Conclusie deelvraag 1: Ten opzichte van de vastgestelde laatste begroting 2017 moet een bedrag van € 4,4 miljoen als minder ontvangsten in 2017 worden verwacht.

3.4. DEELVRAAG 2: ONDERZOEK DE REDENEN VAN HET GEMELDE RESULTAAT

Andere huurindex dan begroot (3,3 miljoen euro)

Bij het berekenen van een kostprijsdekkende huur wordt rekening gehouden met per kostencomponent verschillende aannames. Deze zijn vermeld in de kaderbrief Vastgoed 2017. Op basis van voorcalculatorische gegevens als bouwkosten, verwachte onderhoudskosten, onroerend zaakbelasting, heffingen, verzekeringen en andere parameters wordt een kostprijsdekkende huur berekend. Indien noodzakelijk wordt een bedrag als dekking van een onrendabele top direct in een reserve vaste activa gestort. Deze reserve is bedoeld om de jaarlijkse kapitaallasten te compenseren en hiermee de benodigde huurpenningen te verlagen. Bij het bepalen van de kostprijsdekkende huur wordt uitgegaan van een gemiddelde huurstijging van 2% per jaar. De ervaring leert dat dit percentage over de investeringsduur van een pand van 40 jaar gemiddeld genomen klopt.

Bij het opmaken van het Meerjarenperspectief Utrechts Vastgoed (MPUV 2013) is de begroting van het vastgoed opnieuw berekend. Voorzien werd dat de begroting in de volgende jaren fors zou wijzigen als gevolg van grote veranderingen in de vastgoedportefeuille. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het gereedkomen van Tivoli/Vredenburg en het Stads kantoor. Maar ook wijzigingen van bestaande huurcontracten en andere kleinere panden. Om een zo goed mogelijke begroting te berekenen is, met de kennis van dat moment, per jaar inzichtelijk gemaakt wat de hoogte van de toekomstige baten en lasten zouden zijn. Bij de berekening van de toekomstige baten en lasten is besloten de verwachte baten en lasten langjarig in de begroting te verwerken. De in de kadernota Vastgoed 2012-2016 genoemde indexpercentages zijn toegepast bij de berekening van de meerjarenbegroting, in afwijking van het gemeentelijke financiële beleid om in constante prijzen te begroten. Voor de indexatie van de huuropbrengsten is op dat moment het percentage van 2% gebruikt.

Op eenzelfde wijze zijn ook de verschillende lasten begroot. Een groot gedeelte van de lasten zijn echter kapitaallasten waarvoor geen index geldt, omdat zij vast staan. Een andere gedeelte van de kosten is de onroerend zaakbelasting. Ofschoon de waarde voor een gedeelte van de portefeuille gedaald is, zijn de lasten de afgelopen jaren gestegen. Dit komt onder andere door nieuwbouw van grote panden als Tivoli/Vredenburg en het stads kantoor. De waarde van die panden is niet gedaald, terwijl wel het tarief steeg. Een en ander leidt ertoe dat nagenoeg alleen de lagere huurindexen als probleem naar voren komen.

De gebruikelijke wijze van indexeren binnen de begroting van de gemeente Utrecht is dat deze jaarlijks structureel in de begroting wordt verwerkt op basis van de dan geldende CPB cijfers. Dit is een gewogen gemiddelde van loonindices en materiele indices en verschilt van jaar tot jaar. Deze indexatie is eveneens op het programma Vastgoed toegepast. Hierdoor heeft een aantal jaren een dubbele indexatie plaatsgevonden. Dit is niet juist.

De daadwerkelijke huurverhoging wordt, zoals contractueel vastgelegd, berekend op basis van de CBS-index.

De laatste jaren was de CBS index aanzienlijk lager dan de begrote index van 2%. De index over 2017 is bijvoorbeeld 0,07%. De lagere CBS-index leidt tot een aanzienlijke lagere huurverhoging, dan waarmee in de begroting rekening is gehouden. Ook in de jaren 2014, 2015 en 2016 was er sprake van een lagere CBS-index, waardoor ook in die jaren de 2% huurverhoging niet werd bereikt. Dit heeft het effect versterkt. Voor 2014, 2015 en 2016 was het effect samen 2,3 miljoen euro. Voor 2017 wordt een tekort op de index verwacht van in totaal 1,0 miljoen euro. De cumulatief opgelopen achterstand op de indexering van de huuropbrengst bedraagt inmiddels 3,3 miljoen euro. Het is niet realistisch aan te nemen dat in de komende jaren de index zodanig ver boven de gemiddelde 2% uitkomt dat dit bedrag kan worden goedgeemaakt (daarvoor is een index van bijna 9% in één jaar nodig). Het effect voor de jaren 2014, 2015, 2016 en 2017 is inmiddels opgelopen tot een bedrag van 3,3 miljoen euro.

Leegstand algemeen (0,85 miljoen euro)

Een zekere mate van leegstand is noodzakelijk omdat binnen de portefeuille gemanoeuvreerd moet kunnen worden. Binnen de berekening van de huren is een kleine opslag voor leegstand meegenomen. Dit geldt overigens vooral bij externe huurders. Aangezien interne huurders over het algemeen voor de volledige periode een pand huren, wordt het leegstandrisico geminimaliseerd. Het komt echter voor dat beleidsdoeleinden vereisen dat een huurcontract voortijdig wordt beëindigd.

Overige redenen (0,25 miljoen euro)

Naast bovengenoemde redenen zijn er nog een aantal kleine redenen die leiden tot een verschil van per saldo 0,25 miljoen euro. Onderdeel hiervan zijn bijvoorbeeld de ontbrekende sponsorinkomsten bij het gebouw Tivoli/Vredenburg die leiden tot hogere kapitaallasten van 0,257 miljoen euro.

Conclusie deelvraag 2: Indexering en leegstand zijn de grootste redenen die tot een lager positief resultaat leiden.

3.5. DEELVRAAG 3: GEEF AAN OF HET TEKORT INCIDENTEEL, DAN WEL STRUCTUREEL VAN AARD IS

De analyse in antwoord op deelvraag 2 heeft betrekking op het begrotingsjaar 2017. Meerjarig fluctueert het tekort. Dat is eigen aan de aard van het vastgoedbeheer, waarbij bijvoorbeeld de kostencomponent (groot) onderhoud het jaarlijkse resultaat per pand sterk beïnvloedt. Daarom is de reserve Vastgoed ingesteld:

Bedragen in miljoenen (baten minus lasten)	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
Verschil ten opzichte van begroting	-/- 4,4	-/- 2,2	-/- 3,5	-/- 5,2	-/- 4,4

Lagere indexering

Bij het bepalen van de voorcalculatorische huuropbrengsten is uitgegaan van een huurstijging van 2% per jaar. De ervaring leert dat dit percentage over de investeringsduur van een pand van 40 jaar gemiddeld genomen klopt. Zoals aangegeven is het percentage van 2% ook in de begroting opgenomen. De afgelopen 4 jaar is een achterstand in indexering ontstaan die alleen is op te vangen door een eenmalige indexering van ongeveer 9%. Dit is niet reëel. Het indexprobleem is te kwantificeren als een incidenteel probleem met een structureel karakter.

Leegstand

Een zekere mate van leegstand is noodzakelijk om de flexibiliteit te hebben om snel huisvesting mogelijk te maken. Leegstand kost echter ook geld. Het is zaak om een gezonde balans te hebben tussen leegstand en de portefeuille. Binnen de huurberekening wordt een percentage aangehouden voor leegstandsrisico (5%). Ditzelfde percentage is in de begroting opgenomen als doelstelling. De afgelopen jaren is het hiermee verband houdende bedrag niet gereserveerd in de reserve Vastgoed, echter is men ervan uitgegaan dat het percentage van de huurberekening de kosten van leegstand dekte. Achteraf is dat niet te constateren. Leegstand is een incidenteel probleem. Een pand dat langdurig leeg staat kan, wanneer het zijn beleidsdoel verliest, worden verkocht, waardoor verdere leegstand wordt voorkomen.

Op basis van uitgangspunt 4 zijn de opbrengsten uit aflopende huurcontracten niet meer begroot. In de pandenbegroting loopt de incidentele component leegstand dan ook op:

Bedragen in miljoenen (baten minus lasten)	2017	2018	2019	2020	2021
Leegstand gedurende de jaren.	0,9	1,0	1,2	1,9	2,1

Het leegstandsrisico wordt gedeeltelijk gedekt door het in de huurberekening meegenomen bedrag voor leegstandsverlies. Het is aan UVO de balans binnen de leegstand optimaal te hebben.

Overige redenen

Van de overige redenen is het nadeel op het pand Tivoli/Vredenburg structureel van aard. Zolang er geen sponsorinkomsten worden ontvangen, blijft een nadeel op de kapitaallasten aanwezig.

Conclusie deelvraag 3:

Het indexprobleem is te kwantificeren als een incidenteel probleem met een structurele component, het leegstandprobleem is incidenteel. Het leegstandsprobleem wordt gedeeltelijk gedekt door het in de huurberekening meegenomen bedrag voor dekking leegstandsverlies. Het is aan UVO de balans

binnen de leegstand optimaal te hebben. Als we het resultaat corrigeren voor de component leegstand wordt het verschil ten opzichte van de begroting kleiner.

3.6. DEELVRAAG 4: BIED OPLOSSINGEN AAN OM DE BEGROTING ROBUUST TE MAKEN.

INDEXERING

Om te voorkomen dat opnieuw een indexeringsprobleem ontstaat bevelen wij aan de gemeentelijke systematiek te volgen en dus niet meer jaarlijks 2% huuropbrengst te ramen.

Bij de huurberekening en de begroting wordt tot op heden uitgegaan van een langjarig gemiddelde van huurverhogingen van 2%. Wij zien dat dit percentage over een lange periode juist is. Wij adviseren dit percentage in de voorcalculatorische huurberekening niet aan te passen.

Een methode die wij voorstaan is dat de begroting wordt aangepast aan de opnieuw opgebouwde pandenbegroting voor de jaren 2017 tot en met 2021. Jaarlijks, bij de voorjaarsnota, wordt een update gegeven van de pandenbegroting, waarin nieuwe panden zijn toegevoegd en verkochte panden zijn verwijderd. Indexatie van de kosten en opbrengsten vindt plaats op basis van de gemeentelijke index. Hierdoor wordt voor de gehele gemeente op eenzelfde manier de indexering berekend.

Op bovengenoemde manier ontstaat er een (veel kleinere) wig tussen de gemeentelijke index en de CBS-index. Deze mogelijke (kleinere) wig kan worden opgevangen door middel van het gebruik van de Reserve Vastgoed als egalisatie-instrument.

Bij het gebruikmaken van een egalisatiereserve Vastgoed kunnen hogere huurindexen in het ene jaar worden vereffend met lagere huurindexen in het andere jaar. In de kadernota Vastgoed 2012-2016 was de reserve Vastgoed om deze reden ingesteld. Tot op heden is de reserve Vastgoed hiervoor niet gebruikt. Het gebruik van een egalisatiereserve vereist de discipline om jaarlijks de verschillen tussen de indexeringen toe te voegen, dan wel te onttrekken aan de reserve.

VOORGESTELDE OPLOSSING INDEXERING

Het indexprobleem is tot en met 2017 opgelopen tot een bedrag van 3,3 miljoen euro. Bij het oplossen van de problematiek wordt meerjarig naar het resultaat van de totale portefeuille gekeken. Uit onderstaand overzicht blijkt dat wanneer de begroting eerst wordt gecorrigeerd voor leegstand de resultaten er meerjarig als volgt uitzien:

Bedragen in miljoenen (baten minus lasten)	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
Verskil 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

Aangezien voor het jaar 2017 geen mogelijkheden meer zijn om de begroting aan te passen, is bij de voorjaarsnota 2017 voor het jaar 2017 besloten 3,5 miljoen euro aan het programma Vastgoed toe te voegen. Voor de jaren 2018 tot en met 2021 schommelen de resultaten als gevolg van onder andere de verschillende uitgaven voor onderhoud gedurende de jaren.

De Gemeente Utrecht heeft bij de Voorjaarsnota 2017 een structurele toevoeging gedaan van 1,9 miljoen euro, ervan uitgaande dat een groot gedeelte van de aflopende contracten wel wordt verlengd. Dit levert een verbetering op van het resultaat in de jaren 2019 tot en met 2021. Incidentele afwijkingen tussen de in de gemeentebegroting gehanteerde index en de indexen uit de huurcontracten kunnen met incidentele toevoegingen vanuit de reserve Vastgoed worden geëgaliseerd.

Een en ander leidt tot het volgende overzicht:

Bedragen in miljoenen (baten minus lasten)	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
Verschil 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
Verschil ten opzichte van begroting	0	0,7	-/- 0,4	-/- 1,4	-/- 0,4

Over de jaren 2018 tot en met 2021 zullen kleine verschillen moeten worden geëgaliseerd met de reserve Vastgoed. Op basis van de huidige analyse is niet te zeggen of dit nadeel incidenteel of (deels) structureel is. Gestructureerd werken vanuit de pandenbegroting, met gepast gebruik van de reserve, moet in de praktijk uitwijzen of de aannames en oplossingen t.a.v. indexering, onderhoud en leegstand houdbaar zijn. Mogelijk komt daarbij aan het licht dat alsnog aanpassingen in budget of werkwijze nodig zijn.

Wij kunnen ons vinden in de redenering van de gemeente Utrecht om structureel 1,9 miljoen euro aan het programma Vastgoed toe te voegen ter dekking van in het verleden opgelopen achterstanden in de indexering.

Wanneer de aanpassingen worden gedaan overeenkomstig bovengenoemde methode is de begroting van het programma Vastgoed robuust en in overeenstemming met de in de gemeente gebruikte begrotingssystematiek.

LEEGSTAND

De leegstand moet in samenhang met de andere beleidsprogramma's binnen de gemeente worden beoordeeld op te hoge leegstandscijfers. Tegelijkertijd moet de reserve Vastgoed een robuuste leegstandsbuffer op gaan bouwen. Bij de jaarrekening 2017 wordt een nadere berekening gepresenteerd van de noodzakelijke hoogte van het onderdeel leegstand van de reserve Vastgoed. Hierbij kijken we per pand / portefeuille naar het risico op leegstand en de berekende risico-opslag.

HET INSTRUMENT VAN DE RESERVE VASTGOED

De reserve Vastgoed is in het verleden slechts ten dele gebruikt voor het dekken van eventuele aanloopverliezen in de exploitatie van panden. Om de begroting meer robuust te maken bevelen wij

aan dat de reserve, zoals bedoeld in de kadernota Vastgoed 2012-2016, voor meerdere doelen wordt gebruikt.

- Egalisatie van de indexering.
- Het ontvangen en betalen van leegstand.
- Egalisatie gedurende de levensduur van panden
- Een egalisatie van de (Groot)onderhoudskosten gedurende de jaren

Egalisatie indexering en risico leegstand

De eerste twee delen van de reserve Vastgoed zijn hiervoor toegelicht.

Egalisatie gedurende de levensduur van een pand

In de kostprijsdekkende huurberekening over een periode van 40 jaar kan het zijn dat er jaren zijn dat de overdekking van de kosten plaatsvindt. Daarnaast zijn er jaren dat een pand in de voorcalculatie geld kost. Over de totale investeringsperiode geldt echter dat het pand kostprijsdekkend wordt verhuurd. Het gebruik van een egalisatiereserve middelt deze verschillen uit. Hierdoor ontstaat een goed beeld van de daadwerkelijke exploitatie van het gemeentelijk Vastgoed en wordt de analyse niet belast met incidentele voorcalculatorische verschillen. Bij de jaarrekening 2017 wordt een nadere berekening gepresenteerd van de noodzakelijke hoogte van het onderdeel egalisatie levensduur van de reserve Vastgoed.

Egalisatie (groot) onderhoud gedurende de levensduur van een pand

Het bezit van een pand leidt tot jaarlijks onderhoud. De hoogte van het onderhoudsbedrag verschilt van jaar tot jaar. Periodiek is tevens een (groot) onderhoudsimpuls noodzakelijk.

In de kostprijsdekkende huurberekening worden bedragen opgenomen voor (groot)onderhoud. Deze bedragen worden over een periode van 40 jaar verdeeld, waardoor pieken worden voorkomen. Het gebruik van een egalisatiereserve middelt deze verschillen uit. Hierdoor ontstaat een goed beeld van het daadwerkelijke onderhoud van het gemeentelijk Vastgoed. Bij de jaarrekening 2017 wordt een nadere berekening gepresenteerd van de noodzakelijke hoogte van het onderdeel (groot) onderhoud van de reserve Vastgoed.

Conclusie deelvraag 4: De begroting wordt robuust gemaakt door

- de pandenbegroting als uitgangspunt te nemen;
- de gemeentelijke regelgeving te gebruiken voor indexering;
- en de reserve Vastgoed te gebruiken als instrument voor het egaliseren van leegstand, (groot) onderhoud en levensduur van de panden.
- De reserve Vastgoed op voldoende hoogte te brengen. Een voorstel hiertoe volgt bij de jaarrekening.

3.7 BEDRIJFSVOERING EN OVERIGE BEVINDINGEN

Rondom de uitvoering van het onderzoek hebben wij het volgende geconstateerd.

Waar / wanneer zit UVO aan tafel?

Wij zien dat op dit moment UVO haar rol van regievoerder op vastgoed niet altijd goed uit kan voeren. Wij zien dat besluiten die effect hebben op de vastgoedportefeuille en het beheer daarvan in andere organisatieonderdelen worden voorbereid. UVO haakt bij ontwikkelingen regelmatig later

aan waardoor zij een achterstand oploopt. Ook komt het voor dat UVO onder grote tijdsdruk alsnog een oordeel moet geven. Het gevolg hiervan is dat er weinig mogelijkheid is om met een gestructureerd antwoord te komen. Tegelijk zien wij dat er een traject van verbetering is ingezet. Het lukt UVO steeds vaker haar juiste rol te pakken, echter de praktijk blijkt weerbarstig.

Bij het opstellen van de pandenbegroting zagen wij dossiers waarin UVO zelf of de voorgangers van UVO niet altijd op tijd zijn betrokken. Het komt regelmatig voor dat reparatie achteraf moet worden uitgevoerd. Dit is inefficiënt en kan verbeterd worden door als UVO eerder te acteren, dan wel als UVO eerder aangehaakt te worden.

De controlfunctie binnen UVO

Uit het onderzoek is gebleken dat de hectiek van de afgelopen periode haar sporen heeft nagelaten binnen de control-functie van UVO. Helaas is verzuimd om de afgelopen jaren gestructureerd en met een gepaste afstand naar portefeuilles en begrotingen te kijken en is verzuimd de benodigde detailcontroles uit te voeren. Hierdoor is het grote beeld verwaterd en zijn bij verschillen voor de hand liggende verklaringen aangegeven, terwijl de onderliggende patronen niet altijd werden onderkend. Ook is er geen tijd geweest voor diepgravende analyses. Het heeft in de afgelopen periode aan momenten van reflectie ontbroken. Dit werd versterkt door de druk die vanuit de omgeving werd gevoeld om te moeten leveren. Dit heeft geleid tot de noodzaak van dit onderzoek.

Na de vorming van de UVO organisatie en daarna de splitsing met Stadsbedrijven zijn de portefeuilles opnieuw ingericht en is een nadere onderverdeling gemaakt. Dit trekt een wissel op de bekendheid met de portefeuille. De afgelopen periode is getracht veel van de lopende dossiers op te pakken. Hiervoor is veel afgestemd met andere organisatie onderdelen, echter een en ander vereist analysetijd. Gestandaardiseerde dossiers en werkprocessen zouden hierin een hulp kunnen zijn. Tegelijkertijd hebben veel panden een eigen dynamiek die in de analyse lastig zijn en een werkwijze hebben die niet snel te dupliceren is. Dit heeft er ook toe geleid dat de business controller zich veel meer bezig heeft moeten houden met de individuele portefeuilles van de assistenten.

Zoals eerder gemeld blijkt uit het onderzoek dat elders in de organisatie beslissingen worden genomen die effect hebben op UVO. Dit heeft gevolgen voor de invulling van de control-functie. Achteraf analyseren en repareren, in plaats van vooraf ontwerpen, kost tijd, is lastig en kost arbeidsenergie.

Gezien de omvang en de complexiteit van de omgeving en portefeuille menen wij dat de huidige formatieve bezetting mager is. Om voldoende control, met de nodige diepgang uit te kunnen voeren op de portefeuilles is zowel kennis van de portefeuilles qua aard als qua inhoud noodzakelijk. Gestandaardiseerde werkprocessen, verbetering van de informatievoorziening en, het gebruiken van de pandenbegroting als reëel budgetmiddel, kunnen hierbij helpen. Met dat doel is één adviseur business controller ingezet voor onderwijs en onderwijs-gerelateerde panden. Dit werkt goed. Tegelijkertijd blijft er weinig formatie beschikbaar voor de overige portefeuilles. Onderlinge vervangbaarheid is lastig door een combinatie van portefeuille specifieke materie, de volle portefeuilles van de ander en het ontbreken van gestandaardiseerde werkwijzen. Het goed uitvoeren van de controlfunctie binnen de portefeuilles vereist een evenwichtige omvang, zowel in aantallen als in niveau. Naar onze mening is de formatieve omvang in totaal te weinig. Wij adviseren u de werkzaamheden verder te structureren en hierdoor tijd efficiënt in te delen. Blijft dat wij van mening zijn dat de omvang van de business control in totaal te klein is en wij adviseren u deze uit te breiden. De huidige omvang van business control voor alle panden binnen de programma's is 2,53 FTE op adviseur business control niveau. Gezien de aard en omvang van de vastgoedportefeuille, menen wij dat een omvang van 4 FTE noodzakelijk is.

De parameters

Met ingang van 2017 is de kaderbrief Vastgoed herzien en vastgesteld. Aangegeven is dat de bijbehorende parameters bij de begroting door het college vastgesteld werden. Vooralsnog gelden de parameters uit de kadernota 2012-2016.

De resultaten van het onderzoek (zie paragraaf 3.6) laten zien dat de parameters voor de huurberekening geen wijziging behoeven wanneer wordt gewerkt met het gebruik van de reserve Vastgoed als egalisatiereserve.

Een uitzondering hierop is de doorbelasting van de beheerlasten van UVO en Stadsbedrijven (de beheeromslag).

Bij de uitgangspunten is aangegeven dat bij het opstellen van de pandenbegroting meer de aansluiting is gezocht met de WOZ waarde van panden. Hierdoor worden de beheerslasten verdeeld over alle programma's. Vandaar dat wij adviseren in de parameters het volgende uitgangspunt op te nemen:

Nieuw uitgangspunt:

De beheersomslag voor panden bedraagt 0,65% van de WOZ waarde van het pand, (tenzij voor het pand specifieke personen kunnen worden toegerekend). Indien er geen WOZ waarde beschikbaar is (bijvoorbeeld bij een perceel of bij een pand in ontwikkeling) wordt een minimale vergoeding van € 900 per beheerseenheid per jaar gerekend. Een uitzondering geldt voor de panden voor onderwijshuisvesting. Aangezien het beheer van de onderwijshuisvestingspanden wordt uitgevoerd door de schoolbesturen geldt voor onderwijshuisvestingspanden een percentage van 0,44%. Wanneer de gemeente wel het onderhoud uitvoert, geldt het percentage van 0,65%.

Bij de basisberekeningen zijn wij er vanuit gegaan dat de kosten van de afdeling UVO Onderwijs worden verdeeld over alleen de onderwijspanden. De kosten van afdeling UVO Vastgoed en Stadsbedrijven (Vastgoedbeheer) worden verdeeld over alle andere panden en terreinen (de niet-onderwijspanden) en de kosten van de afdeling UVO Integraal worden verdeeld over alle panden. Na de toerekening van de kosten op basis van de WOZ waarde is gecontroleerd of de toerekening van de kosten in verhouding staat met de te verwachten werkzaamheden van UVO/SB. Wanneer dit niet zo is, is een correctie gemaakt. Wij hebben hiervoor een aanpassing gemaakt op basis van de reële inschatting van inzet van medewerkers voor de bewuste panden. Het betreft hier vooralsnog 2 panden.

Met de invoering van de beheersomslag op basis van de WOZ waarde zullen mutaties in de portefeuille invloed hebben op de omvang van de organisatie van UVO en SB (Vastgoedbeheer)

De verandering van beheerlasten leidt tot een andere toerekening van de kosten en bijdrage vanuit de verschillende programma's. Ofschoon er geen toename van de budgetten plaatsvindt zullen er wijzigingen in de onderverdeling per programma ontstaan. Bij de voorjaarsnota 2018 wordt deze verandering aangeboden.

4. TEN SLOTTE

De afgelopen periode is het onderzoek met veel hulp van de medewerkers van de gemeente Utrecht uitgevoerd. Wij willen de medewerkers hiervoor danken.

Bij de opdrachtverlening hebben wij de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

- 1 Breng de begroting van het Vastgoed in programma Vastgoed in kaart.
- 2 Onderzoek de redenen 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.

In de afgelopen hoofdstukken hebben wij antwoord gegeven op de geformuleerde onderzoeksvragen. Wij vatten de conclusies samen:

Conclusie deelvraag 1: Ten opzichte van de vastgestelde laatste begroting 2017 moet een bedrag van € 4,4 miljoen als minder ontvangsten in 2017 worden verwacht.

Conclusie deelvraag 2: Indexering en leegstand zijn de grootste redenen die tot een lager positief resultaat leiden.

Conclusie deelvraag 3:

Het indexprobleem is te kwantificeren als een incidenteel probleem met een structurele component, het leegstandprobleem is incidenteel. Het leegstandsprobleem wordt gedeeltelijk gedekt door het in de huurberekening meegenomen bedrag voor dekking leegstandsverlies. Het is aan UVO de balans binnen de leegstand optimaal te hebben. Als we het resultaat corrigeren voor de component leegstand wordt het verschil ten opzichte van de begroting kleiner.

Conclusie deelvraag 4: De begroting wordt robuust gemaakt door

- de pandenbegroting als uitgangspunt te nemen;
- de gemeentelijke regelgeving te gebruiken voor indexering;
- en de reserve Vastgoed te gebruiken als instrument voor het egaliseren van leegstand, (groot) onderhoud en levensduur van de panden.
- De reserve Vastgoed op voldoende hoogte te brengen. Een voorstel hiertoe volgt bij de jaarrekening.

Overige conclusies:

Naast de beantwoording van de deelvragen hebben wij geconcludeerd:

1. Dat wanneer weer gebruik wordt gemaakt van de reserve Vastgoed ter egalisatie van de huurindexen, de overige parameters zoals deze zijn opgenomen in de kaderbrief Vastgoed weinig tot geen aanpassing behoeven. Wij maken daarbij een uitzondering voor de beheerlasten voor de interne organisatie. Hiervoor hebben wij een voorstel gedaan.
2. Dat het noodzakelijk is een gedeelte van de indexatieproblematiek structureel in de begroting te regelen. Hiervoor heeft u bij de voorjaarsnota 2017 een voorstel gedaan. Dit heeft de raad overgenomen. Daarnaast wordt geadviseerd om bij de jaarrekening 2017 de omvang van de reserve Vastgoed te bepalen, zodat de 4 pijlers van de reserve goed worden ingericht. Hierdoor wordt de begroting meer robuust.

3. Dat het de UVO nog niet altijd lukt op de juiste moment haar rol als (toekomstig) eigenaar van vorm te geven. Hier is wel een traject van verbetering zichtbaar echter de realiteit is weerbarstig.
4. Dat de control-functie binnen UVO versterking nodig heeft. Naar onze mening is een tijdelijke aanpassing noodzakelijk om de slag te kunnen maken naar een meer gestructureerde wijze van control waarbij werkprocessen zijn gestandaardiseerd en de informatievoorziening is verbeterd. Na de structurering menen wij dat een structurele uitbreiding van de huidige capaciteit noodzakelijk is. Wij hebben u hiervoor een voorstel gedaan.
5. Het percentage van de indexatie van een huurcontract verschilt per contract. Dit is namelijk afhankelijk van de datum wanneer het contract is aangegaan. Geadviseerd wordt dit te uniformeren en het gemiddelde indexcijfer te nemen van het jaar eerder. Hiervoor moeten wel de contracten worden aangepast.

Met het uitvoeren van dit onderzoek en het formuleren van de conclusies en aanbevelingen hopen wij de gemeente Utrecht te hebben geholpen met het robuust maken van haar begroting van het programma Vastgoed.