Technische Raadsinformatiebijeenkomst



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Programma

- Achtergrond
- Presentatie van de resultaten van het onderzoek
- Oorzaken en oplossingen
- Robuuste toekomst programma vastgoed

Achtergrond (1)

Utrechtse Vastgoedorganisatie en Programma Vastgoed

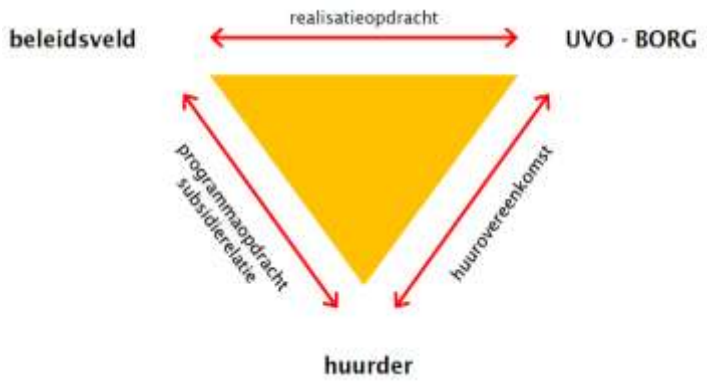
- Totaal 971 panden en gronden in totaalportefeuille totaal
- Waarvan 416 in programma Vastgoed

Overige programma's

- Bereikbaarheid, Onderwijs, Sport, Stedelijke Ontwikkeling: geen effect vanwege andere kostentoedeling

Kader

- Kaderbrief 2017 (raadsbesluit d.d. 29 juni 2017)
- Beginsel: vastgoed ten behoeve van beleidsdoelen
- Beginsel: kostprijsdekkende exploitatie



Achtergrond (2)

Ontstaan (melding 2e Berap 2016)

- Oplopende structurele verschillen tussen kosten en baten
- Vermoeden structuur en rekenregels programma

Opdracht aan Eiffel

Hoofdvraag:

- Diepgaand onderzoek om het tekort grondig te analyseren
- Op basis daarvan met passende oplossingen en maatregelen te komen voor de toekomst



Technische raadsinformatiebijeenkomst

Eindrapportage doorlichting programma Vastgoed. Gemeente Utrecht.

11-1-2018

EIFFEL LEGAL FINANCE PROCESS

HOOFDVRAAG:

Hoofdvraag:

- Diepgaand onderzoek om het tekort grondig te analyseren;
- Op basis daarvan met passende oplossingen en maatregelen te komen voor de toekomst

    - Breng de begroting in kaart.
    - Wat zijn de redenen van het resultaat?
    - Is tekort incidenteel, dan wel structureel?
    - Geef oplossingen voor robuuste begroting?

ONDERZOEKSMETHODE

- 1e Analyse van de begroting.
- Opbouw pandenbegroting voor 2017 tot en met 2021
    - Lasten en baten per pand in beeld gebracht.
    - Aangesloten bij financiële systeem en reële gegevens.
    - Onderhoud volgens onderhoudprognoses.
- Uitgangspunten (paragraaf 2.3)
- Pandenbegroting als basis voor verdere analyse en ontwikkeling

WAAR HEBBEN WE HET CONCREET OVER?

Lasten

- Kapitaallasten (afschrijving en rente)
- Aanhuurlasten voor huurpanden
- Zakelijke lasten als (Onroerend Zaak Belasting, watersysteemheffing, rioolheffing)
- Verzekeringen
- Onderhoudslasten
- Beheerkosten (UVO en Stadsbedrijven Vastgoedbeheer)

Baten

- Huurpenningen
- Bijdragen vanuit een vaste activa reserve

*Ter illustratie: ongeveer **2.500** contracten, bijna **1.000** panden, waarvan ruim **400** panden in programma Vastgoed.*

RESULTAAT VAN ONDERZOEK (TOTAALOVERZICHT):

Begroting	2017				
Totaal omzet programma Vastgoed					
Begroot positief resultaat					

RESULTAAT VAN ONDERZOEK (TOTAALOVERZICHT)

Programma Vastgoed ingeboekt resultaat

Begroting	2017				
Totaal omzet programma Vastgoed	53,8				
Begroot positief resultaat	9,6				

RESULTAAT VAN ONDERZOEK (TOTAALOVERZICHT)

Programma Vastgoed ingeboekt resultaat

Begroting	2017				
Totaal omzet programma Vastgoed	53,8				
Begroot positief resultaat	9,6				

Grote posten:
3,2 mio: < 2012 (SO)
2,0 mio: wijziging afschrijvingstermijn gebouwgebonden installaties (2012)
2,0 mio: wijziging rekenrente 5% →4% (2012)
1,8 mio: taakstelling externe verhuur SK
0,4 mio: inkooptaakstelling (2014)
0,2 mio: kleinere posten

9,6 mio

RESULTAAT VAN ONDERZOEK (TOTAALOVERZICHT)

Programma Vastgoed ingeboekt resultaat

Begroting	2017				
Totaal omzet programma Vastgoed	53,8				
Begroot positief resultaat	9,6				
Begroot resultaat via inventarisatie	5,2				
Verschil	- 4,4				

RESULTAAT VAN ONDERZOEK (TOTAALOVERZICHT)

Programma Vastgoed ingeboekt resultaat

Begroting	2017	2018	2019	2020	2021
Totaal omzet programma Vastgoed	53,8	53,9	53,9	52,8	52,6
Begroot positief resultaat	9,6	8,6	8,2	8,2	8,2
Begroot resultaat via inventarisatie	5,2	6,4	4,7	3,0	3,8
Verschil	- 4,4	- 2,2	- 3,5	- 5,2	- 4,4

ONDERZOEK DE REDENEN VAN HET GEMELDE RESULTAAT.

- Indexering 2014 tot en met 2017 (3,3 miljoen)
- Ontwikkeling leegstand (0,9 miljoen in 2017)
  (2,1 miljoen in 2021)
- Kleine posten (0,2 miljoen)

OORZAAK 1: LAGERE INDEXEN IN HUUR T.O.V. BEGROTING (1)

Constatering lagere indexering (3,3 miljoen)

- Bij MPUV 2013 baten meerjarig geïndexeerd opgenomen o.b.v. parameter kadernota 2012-2016 (2%)
- In de huurcontracten wordt de CBS-index gevolgd. Sinds 2014 is de CBS-index fors lager dan de prognose

Conclusie:

- Begrote baten en gerealiseerde baten lopen uit elkaar.
- Het missen van geprognotiseerde (begrote) index betekent een structureel tekort in latere jaren
  - *Tekort à € 3,3 miljoen is opgebouwd uit:*
    - 2014 en 2015 (samen) : € 1,2 miljoen
    - 2016 : € 1,1 miljoen
    - 2017 : € 1,0 miljoen

OORZAAK 1: LAGERE INDEXEN IN HUUR T.O.V. BEGROTING (2)

Oplossing:

Gevolgen uit het verleden

- Bij voorjaarsnota 2017 het totale deel 2017 dichten en structurele deel voor 2018 tot en met 2021 dichten.

Voorkomen in de toekomst

- Pandenbegroting als basis nemen
- Doorvoeren indexatie volgens gemeentelijke begrotingssystematiek.
- Gebruik reserve vastgoed voor egalisatie van eventuele verschillen tussen CBS index en gemeentelijke index.

OORZAKEN EN OPLOSSINGEN (2 LEEGSTAND)

Leegstand (0,9 miljoen in 2017 tot en met 2,1 miljoen in 2021).

- Toepassen voorzichtigheidsprincipe → einde contractdatum is leegstand
- Leegstand kost geld → opdracht UVO / beleidsprogramma's om leegstand te beperken
- Financiering leegstand door opslag in huurberekening → wordt nu geen gebruik gemaakt van de reserve Vastgoed.

Conclusie:

- Sturen op optimale benutting van de portefeuille (leegstand zoveel mogelijk voorkomen)
- Opdracht aan UVO om leegstand tot een minimum te beperken
- Vanaf 2017 de reserve Vastgoed daadwerkelijk gebruiken

Controlfunctie binnen UVO

- *Veel specials, Weinig standaardwerk,*
- *Weglek kennis door verandering werkzaamheden, formatieve omvang is mager*
- *Hectiek van de business, weinig tijd voor diepgravende analyses, te laat voor tijdige advisering.*

Robuuste toekomst programma vastgoed - besluitvorming

1. Besluitvorming Voorjaarsnota 2017 (raadsbesluit d.d. 29-6-2017)
   - Indexproblematiek ontstaan in verleden opgelost

2. Besluitvorming Programmabegroting 2017 (raadsbesluit d.d. 9-11-2017)
   - Herziening uitgiftebeleid, werkwijze 25x de jaarwinst bij verkoop
   - Vaststellen parameters door college

3. Besluitvorming Verantwoording 2017 (voorjaar 2018)
   - Werking reserve Vastgoed

4. Besluitvorming Voorjaarsnota 2018 (voorjaar 2018)
   - Begroting onderhoud 2018 en verder
   - Herverdeling beheerslasten

Robuuste toekomst programma vastgoed - organisatie

1. Nieuwe pandenbegroting als basis (implementatie eerste kwartaal 2018)

2. Versterken controlfunctie (implementatie d.d. eerste kwartaal 2018)

3. Financieel (bedrijfsvoering)
   - Werkprocessen standaardiseren, minder maatwerk
   - Verder versterken positie UVO in de keten

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

UITGANGSPUNTEN BIJ OPSTELLEN BEGROTING

- Uitgangspunten Kaderbrief Vastgoed 2017
- Begrotingsperiode 2012 – 2021
- Prijspeil 2017
- Feitelijke huurcontracten
- Kapitaallasten en Vaste Activa Reserve sluiten aan bij Financiële administratie ultimo 2016
- Heffingen sluiten aan bij tarieven uit de begroting 2017 en belastingverordening
- Verzekeringspremies berekend op basis van de verzekerde waarde 2016
- Eigenaarsonderhoud 2017 o.b.v. MJOP (indien aanwezig) Voor 2018 en verder zijn totale onderhoudskosten genomen.
- Beheerslasten UVO en SB (vastgoedbeheer) volgens begroting inclusief overhead.

Facultatief deel als verkoop vastgoed ook besproken wordt

Verkoop vastgoed (1)

Uitgiftebeleid

- Beleidsmatig: het pand is niet meer nodig voor beleidsdoel
- Financieel:
  - Verwachte netto verkoopopbrengst is hoger dan de boekwaarde op het moment van de verkoop
  - De verkoop van een pand mag geen structureel gat in de begroting veroorzaken

Verkoop vastgoed (2)

De rekenregel (25x) is een benadering van het structurele effect van de verkoop op de begroting:

- de wegvallende jaar opbrengst (gemiddeld resultaat van de afgelopen 10 jaar)
- verbetering schuldpositie (bespaarde rente 4%)

De verbeterde schuldpositie compenseert de wegvallende jaaropbrengst als de verkoopprijs 25x het gemiddelde exploitatieresultaat bedraagt

Gevolg van de rekenregel:

- Panden met een positief exploitatieresultaat over het gemiddelde van de afgelopen 10 jaar worden onverkoopbaar, bijv. een positief exploitatieresultaat van gemiddeld 100.000 euro leidt tot een verkoopprijs van 2,5 miljoen euro. Ook voor een pand met een WOZ waarde / marktwaarde van 800.000,-)

-Dit effect wordt sterker als de rekenrente naar 2% gaat: 50X

Verkoop vastgoed (3)

Nieuwe berekening als benadering van het structurele effect van verkoop op de begroting

- Beoordeling begrotingsgevolgen voor pandenportefeuille, niet meer per pand.
- Beoordeling van de exploitatie in de toekomst (meerjarenbegrotingsperiode), niet meer terugkijken
  - Baten: verkoopresultaat op basis van een taxatie uit de markt, bespaarde rente
  - Exploitatieresultaat komende vijf jaar op basis van de pandenbegroting

- Financieel gevolg opvangen binnen de vastgoedbegroting, tot een maximum van 0,1 miljoen euro(positief of negatief)
- Als het effect van de mutaties in de portefeuille hoger is dan dit maximum, nemen we dit mee als autonome ontwikkeling in de voorjaarsnota
- Berekening op basis van de huidige verkooplijst: effect op de exploitatie 114.000 nadelig

- Maatwerk voor bijzondere panden met grote financiële impact

Verkoop vastgoed (4)

Gevolg van de nieuwe rekenregel

- Beleidsmatige afweging van de samenstelling van de pandenportefeuille blijft voorop staan
- Rekenregel belemmert de verkoopbeslissing niet
- Effect op de gemeentebegroting is beperkt