

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	I. Raaijmakers	Datum	15 april 2024
Doorkiesnummer	030-2865030	Kenmerk	12148050
E-mail	secretariaatvgu@utrecht.nl	Onderwerp	Vaststellingsovereenkomst Vredenburg 40
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Vastgoed

Geachte leden van de raad,

Het pand aan Vredenburg 40 is op dit moment verhuurd aan Social Impact Factory (SIF). Omdat SIF heeft aangegeven gebruik te willen maken van het overeengekomen voorkeursrecht tot uitgifte in erfpacht en de huur van dit pand eind 2026 afloopt, zijn we met SIF in gesprek gegaan over het vervolg. In deze brief willen we u hierover informeren.

Vaststellingsovereenkomst

We hebben besloten akkoord te gaan met een concept vaststellingsovereenkomst die is opgesteld om de verhuur van het pand Vredenburg 40 aan SIF voort te zetten. In deze overeenkomst is bepaald dat SIF afziet van haar voorkeursrecht tot uitgifte van de onroerende zaak in erfpacht, en dat de huurovereenkomst wordt verlengd van 1 januari 2027 tot uiterlijk 31 december 2041 (behoudens tussentijdse opzegging door SIF). Het voornemen om de vaststellingsovereenkomst aan te gaan wordt binnenkort openbaar gepubliceerd, volgens het Didam arrest. Daarna kan de vaststellingsovereenkomst worden getekend.

Achtergrond

Het pand is in 2007 aangekocht door de gemeente voor vestiging van het informatiecentrum van de Project Organisatie Stationsgebied. Na aankoop is het pand verbouwd. Door de verbouwing en door de crisis die vanaf 2008 in de vastgoedmarkt ontstond, was de boekwaarde van het pand ongeveer tweemaal de economische waarde. De omgeving van het gebouw zou nog jaren een bouwput zijn en daarom is destijds besloten om over te gaan tot verhuur voor een periode van 5 tot 10 jaar en de marktwaarde later opnieuw te onderzoeken.

In 2016 werd het pand te huur aangeboden en SIF werd geselecteerd uit de vier geïnteresseerde partijen, onder andere omdat SIF de enige partij was die een marktconforme huur kon betalen en de intentie had het pand voor langere tijd te huren. SIF heeft het pand de afgelopen jaren ingezet als werk-, vergader- en ontmoetingsplek voor sociaal ondernemers, zoals zelfstandige professionals, startups, bedrijven en gedeeltelijke horeca.

Afspraken in de overeenkomst

De huurovereenkomst die in 2016 met SIF werd aangegaan is in 2021 automatisch verlengd tot 31 december 2026. Over het aangaan van een huurovereenkomst met SIF is uw raad geïnformeerd in de drie raadsbrieven met als onderwerp: [Huuroverwegingen Vredenburg 40 van 28 juni 2016](#), [Verhuur Vredenburg 40 van 4 november 2016](#) en [Huurovereenkomst van 23 december 2016](#). De huurprijs is jaarlijks geïndexeerd.

In de huurovereenkomst is opgenomen dat SIF het voorkeursrecht op uitgifte in erfpacht heeft en hoe deze waarde bepaald wordt. Er is vastgelegd dat de waarde moet worden bepaald door middel van het opstellen van een taxatie. Volgens de huurovereenkomst dient de waarde, omstreeks januari 2021 te worden vastgesteld per peildatum 1 januari 2022 én per peildatum 1 januari 2027 om eventuele waardeinstijging als gevolg van de ontwikkelingen in het gebied tot uiting te laten komen.

Intentie tot uitgifte

Omdat voor SIF continuïteit voor de onderneming van groot belang is heeft SIF begin 2021 aangegeven gebruik te willen maken van het voorkeursrecht. In de gesprekken is zowel door de gemeente als SIF geconstateerd dat een taxatie in de toekomst niet uitvoerbaar is en daarmee de afspraken over het voorkeursrecht in de huurovereenkomst niet nagekomen kunnen worden. Dit werd bevestigd door verschillende taxateurs. In overleg tussen partijen is daarom overeengekomen om in eerste instantie de indicatieve marktwaarde te laten bepalen. Daartoe heeft zowel de gemeente als SIF een taxatie laten uitvoeren. Vanwege een verschil van inzicht in de marktwaarde bij beide taxateurs, met name over de waarde van de huurdersinvesteringen, zijn wij niet tot overeenstemming met SIF gekomen over de marktwaarde ten behoeve van de uitgifte in erfpacht. Hierover ontstond een geschil.

Vooruitblik

Om dat geschil te beslechten, heeft de gemeente met SIF, met inachtneming van de eisen van redelijkheid en billijkheid de mogelijkheden onderzocht. Inmiddels is overeenstemming bereikt, over een concept vaststellingsovereenkomst. Bij het niet aangaan van een vaststellingsovereenkomst ontstaat de kans op een gerechtelijke procedure, waarbij de rechter mogelijk de verkoopwaarde vaststelt en de gemeente de regie hierover kwijt is. Dit laatste wilden we uitsluiten.

In de vaststellingsovereenkomst is bepaald dat SIF afziet van het voorkeursrecht tot uitgifte in erfpacht en dat de huurovereenkomst tot uiterlijk 31 december 2041 wordt verlengd (behoudens tussentijdse opzegging door SIF). SIF blijft een marktconforme huur betalen per 1-1-2027. Om de marktconforme huur te bepalen, vindt een taxatie plaats in Q3 2026 (en vervolgens iedere 5 jaar). Ook zijn afspraken gemaakt over het onderhouden en vernieuwen van de installaties en over het gebruik. Tevens is geborgd dat de huurovereenkomst op de overeengekomen einddatum daadwerkelijk eindigt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,