

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Jelle Boes	Datum	16 mei 2024
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	9213600
E-mail	jelle.boes@utrecht.nl	Onderwerp	Update ontwikkelingen OPG-terrein Merwedekanaalzone
Bijlage(n)	1 (geheim)	Beleidsveld	RP: Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

In 2004 heeft de gemeente Utrecht het OPG-complex (Onderlinge Pharmaceutische Groothandel) aangekocht als strategische verwerving voor de toekomstige ontwikkeling van de Merwedekanaalzone. Er heeft inmiddels in uw raad besluitvorming over de plannen voor de Merwedekanaalzone plaatsgevonden. Op 7 oktober 2021 heeft u de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 en het Stedenbouwkundig Plan Merwede vastgesteld en op 24 februari 2022 is het Chw bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 vastgesteld. In afwachting van de ontwikkeling van Merwede (deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone) zijn de verschillende gebouwen van het OPG-complex de afgelopen jaren tijdelijk verhuurd aan een groot aantal uiteenlopende gebruikers. Vanwege de toekomstige herontwikkeling is er tot op heden bewust voor gekozen om het onderhoud van de gebouwen tot een minimum te beperken. De gebouwen worden verhuurd met huren passend bij een tijdelijke situatie in verouderde kantoor- en bedrijfsgebouwen. In de beantwoording van de SV 2023/3 'Voor een Merwedekanaalzone met een ziel' hebben wij u laten weten dat wij de functies van de Vechtclub, Boulderhal en Alchemist willen behouden in het gebied en u te informeren zodra hierover meer bekend is. Wij voeren met de betrokken partijen in het gebied nu maatwerkgesprekken. In deze brief informeren wij u over de stand van zaken.

Geheimhouding

We hebben op de bijlage bij deze raadsbrief tijdelijk geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 1 sub c lid 2 sub i van de Woo totdat de tijdelijk verhuur op het OPG-complex is beëindigd. Vertrouwelijk medegedeelde bedrijfsgevoelige informatie mag op grond van de Woo niet openbaar worden gemaakt. Ingeval van openbaarmaking kan tevens het goed functioneren van het college bij de maatwerkgesprekken met huurders in het geding komen.

Eventuele verlenging huurovereenkomst

Alle huidige huurovereenkomsten voor de OPG-panden lopen tot eind 2025. Door vertraging van de planontwikkeling en een verandering van de fasering van Merwede duurt het tijdelijke gebruik van het OPG-terrein inmiddels langer dan vooraf beoogd. Omdat de huidige overeenkomsten met de huurders eind 2025 aflopen wordt momenteel onderzocht hoe het gebruik kan worden verlengd, bijvoorbeeld door het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst. Er is onderzoek gedaan naar de onderhoudsmaatregelen die minimaal noodzakelijk zijn, inclusief de te verwachte exploitatiekosten, als de gebouwen op het voormalige OPG-terrein opnieuw voor een periode van 5 jaar worden verhuurd met de mogelijkheid om daarna te verlengen met 5 jaar (ookwel 5 + 5 jaar genoemd).

Uiteraard geldt hier dat dit moet passen binnen de totale ontwikkeling van de Merwedekanaalzone en onder voorbehoud van mogelijke beperkingen vanuit wet- en regelgeving zoals staatssteun en het Didam-arrest. Voor de meeste huurders zal het aanbod om de huurovereenkomst te verlengen gepaard gaan met een verhoging van de jaarhuur ten opzichte van het huidige huurbedrag. De afgelopen jaren is er bewust voor gekozen om met zo beperkt mogelijk onderhoud de gebouwen te exploiteren, zodat de huren laag konden blijven. Nu het tijdelijke beheer van deze gebouwen langer duurt dan vooraf voorzien en de gebouwen aan het einde van hun technische levensduur zijn en er sprake is van achterstallig onderhoud moet er in de gebouwen worden geïnvesteerd.

Per gebouw is door een onafhankelijk extern onderzoeksbureau onderzocht welke onderhoudsmaatregelen en investeringen noodzakelijk zijn voor het langer instandhouden van de gebouwen. De kosten (en daarmee de huurverhoging) verschillen per gebouw doordat ieder gebouw eigen specifieke installaties heeft en omdat de onderhoudsafspraken per gebouw verschillen (met een aantal huurders is overeengekomen dat zij (een deel van) de onderhoudswerkzaamheden zelf uitvoeren en zodoende minder huur betalen). De investeringen en het onderhoud zijn noodzakelijk om de gebouwen veilig en functioneel te houden en de werking van de installaties te kunnen garanderen.

Servicekosten

Aan de gebruikers van OPG worden servicekosten in rekening gebracht op basis van een verdeelsleutel. Deze servicekosten bestaan voor het grootste deel uit energiekosten en zijn voor het laatst bijgesteld met ingang van 2022. Omdat in de periode vanaf 2022 de energiekosten sterk gestegen zijn, is het noodzakelijk om de servicekostenvergoeding te verhogen zodat deze weer gelijk loopt met het werkelijke kostenniveau. De verhoging kan worden doorgevoerd op basis van de huidige huurovereenkomsten waarin de mogelijkheid is opgenomen om de vaste servicekostenvergoeding tussentijds aan te passen op basis van de werkelijke kosten. Verrekening achteraf is echter uitgesloten. Op basis van de werkelijke energiekosten is eind 2023 berekend dat de servicekostenvergoeding vanaf 1 januari 2024 substantieel verhoogd moet worden om de verwachte servicekosten voor het gehele OPG-complex te kunnen dekken en is dit eind 2023 ook zo met de huurders gedeeld.

In 2018 is de motie '2018/12: Behoud waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone' overgenomen en vervolgens hebben wij onderzocht of dit daadwerkelijk haalbaar is. Wij hebben u hierover geïnformeerd via [de raadsbrief van 14 december 2018](#), waarin wij hebben aangegeven dat er op het OPG-terrein een aantal functies en bedrijven bevinden die goed inpasbaar zijn in de toekomstige gezonde en levendige stadswijk Merwede. En dat wij streven naar inpassing van deze functies en daarvoor onderzoek doen of de functies ook financieel en ruimtelijk in pasbaar zijn. Ons streven is dat passende bedrijven en organisaties die in de ontwikkeling mee willen gedurende de

ontwikkeling van het gebied hun activiteiten kunnen voortzetten, maar garanties hiervoor kunnen in deze fase niet worden gegeven. In het door u op 7 oktober 2021 vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Merwede staat opgenomen dat de inzet is om de huidige functies die een bijdrage kunnen leveren aan de gewenste transformatie naar een levendige stadswijk voor iedereen, vanwege hun bijdrage aan de gewenste identiteit en levendigheid een plek krijgen in Merwede. Andersom geldt dat Merwede dit soort organisaties ook kan stimuleren verder te groeien van een tijdelijk naar een permanent bestaansrecht, zowel in de bestaande gebouwen op het OPG-terrein als op andere plekken in de MWKZ. Derhalve zijn de betreffende beleidsvelden betrokken bij de gesprekken en vindt er intern afstemming plaats over de toekomst van de gebouwen, de financiële haalbaarheid en hoe we dit per gebouw/huurder het beste vorm kunnen geven binnen de kaders van staatssteun en het gelijkheidsbeginsel.

Maatwerkgesprekken

Inmiddels is met de meeste huurders van het OPG-terrein overeenstemming bereikt over een passende verhoging van de servicekosten en lopen op dit moment gesprekken over de voorwaarden voor het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst na 31-12-2025, voor een periode van 5 + 5 jaar.

Hieronder een beknopt overzicht van de huidige status van de maatwerkgesprekken:

Huurder	Betrokken beleidsveld	Status Maatwerkgesprekken	
		Servicekosten	Nieuwe overeenkomst
Boulderhal Sterk	Geen	Akkoord	Lopend
Skatepark Utrecht	Sport	Akkoord	Lopend
Circus Diedom	Sport	Akkoord	Lopend
Vechtclub XL	Culturele Zaken	Lopend	Lopend
De Alchemist	Geen	Lopend	Lopend
Wij 3.0	Maatschappelijke Ontwikkeling	Akkoord	Lopend
PQ-rent	Geen	Akkoord	Lopend

Het uitgangspunt van de verhuur op het OPG-terrein is conform het gemeentelijk beleid dat we niet subsidiëren op de huur (of servicekosten) maar werken met een huur of servicekostenvergoeding die de kosten dekken. En dat de huurders die dat niet kunnen betalen en waarvan wij het als gemeente belangrijk vinden dat zij een plek hebben in de stad via een beleidsveld worden gesubsidieerd. Niet alle bedrijfsactiviteiten van de verschillende huurders op het OPG-terrein vallen binnen de huidige kaders van de beleidsvelden van de gemeente. Derhalve is in beginsel niet bij alle huurders een beleidsveld betrokken. Voor huurders die een verhoging van de servicekosten of kostendekkende huur niet kunnen betalen en waarbij geen beleidsveld is betrokken, is het niet mogelijk om deze huurders tegemoet te komen vanuit de vastgoedexploitatie. Dat komt door het gelijkheidsbeginsel, de wet Markt & Overheid en het risico op ongeoorloofde staatssteun. Daarnaast zijn er in de grondexploitatie waar het OPG-terrein onderdeel van uitmaakt slechts beperkte financiële middelen beschikbaar om een stijging van energiekosten voor huurders te compenseren. Deze middelen zijn bedoeld voor noodzakelijk onderhoud en zullen niet voldoende zijn om een stijging van energiekosten voor huurders te compenseren.

Als huurders passen bij de functies uit de motie van 2018, maar geen verhoging van de servicekosten of stijging van de huur kunnen betalen en er is geen beleidsveld betrokken, dan zijn er naast

Burgemeester en wethouders

Datum 16 mei 2024
Ons kenmerk 9213600

aanvullend beleid ook extra financiële middelen nodig (op zowel de korte als de middellange termijn) om huurders voor dit gebied te behouden. U heeft van één van de huurders inmiddels ook een eigen bericht ontvangen voor een dergelijk verzoek.

Een nadere toelichting om welke huurders het gaat en een update over de maatwerkgesprekken is vanwege bedrijfsgevoelige informatie toegevoegd als bijlage.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,