

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	N. Baan Hofman	Datum	28 april 2021
Doorkiesnummer		Kenmerk	8727582
E-mail	naomi.baanhofman@utrecht.nl	Onderwerp	Pandvisie complex Oudegracht 167, Choorstraat 3 en Stadhuisbrug 5
Bijlage(n)	2 (waarvan 1 geheim)	Beleidsveld	Vastgoed

Geachte leden van de raad,

In de commissie Stad & Ruimte van 2 juli 2020 hebben wij via toezegging 20/T209 aangegeven u te informeren over de toekomstvisie van het complex aan de Oudegracht 167, Choorstraat 3 en Stadhuisbrug 5, de voormalige huisvesting van Broese Boekhandel en de Centrale Bibliotheek.

In deze brief informeren wij u over het collegebesluit om het complex aan de Oudegracht in eigendom te houden, inclusief het proces voor de herontwikkeling en de daarbij horende financiële consequenties voor de begroting. Bijgesloten pandvisie betreft een onderbouwing hiervan. Eén van de meest prominente panden van Utrecht met een rijke historie en een enorm potentieel, staat klaar voor de stap naar een duurzame toekomst.

Geheimhouding

Wij hebben op de bijlage tijdelijke geheimhouding op de 'Financiële Bijlage Pandvisie Oudegracht' tijdelijke geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 lid 1, 68 lid 2 en 25 lid 2 Gemeentewet om de redenen genoemd in artikel 10 lid 2 onder b en g Wet openbaarheid van bestuur (Wob), tot de huurcontracten in het kader van de definitieve invulling zijn getekend. Tijdelijke geheimhouding is noodzakelijk ter bescherming van een economisch en financieel belang van de gemeente Utrecht (vanuit de aanbestedingspositie) en ter voorkoming van onevenredige bevoordeling en/of benadeling van betrokken rechtspersonen en/of natuurlijke personen (vanuit de aanbestedings- en concurrentiepositie).

De keuze voor eigendom

Wij zien het complex aan de Oudegracht als een kans om verschil te maken in de stad door initiatieven op het snijvlak van maatschappelijk en commercieel ruimte te bieden. Om ook op de lange termijn te kunnen blijven sturen op maatschappelijke voorzieningen in de binnenstad is het in bezit houden van dit vastgoed essentieel. Daarbij kan het complex een impuls geven aan de omgeving, m.n. de aantrekkingskracht van het winkelgebied met de commerciële functies op de begane grond.

Ook financieel verwachten wij dat we op de lange termijn meer financiële baten van het complex te hebben door de jaarlijkse bijdrage aan de begroting dan bij de eenmalige opbrengst door verkoop. Om het positieve saldo van het pand structureel uit de begroting te kunnen halen, is een aanzienlijke verkoopopbrengst benodigd die vele malen hoger ligt dan de huidige taxatiewaarde. Bij verkoop van dit pand is er sprake van een structureel negatief resultaat voor de begroting van de gemeente Utrecht.

Maatschappelijke waarde van vastgoed

We hebben gelijktijdig met deze pandvisie het ambitedocument maatschappelijke waarde van vastgoed opgesteld. Dit is de basis voor een geactualiseerd vastgoedbeleid, waarbij de maatschappelijke waarde van het vastgoed centraal staat. Voor de toekomst van het complex aan de Oudegracht bieden de RSU 2040 en de omgevingsvisie binnenstad aanknopingspunten. Een belangrijk uitgangspunt is het laten meegroeien van de voorzieningen met de groei van de stad. Om als gemeente invloed te blijven uitoefenen op de leefbaarheid en de bijbehorende publieke ruimte in de binnenstad op zowel de korte als lange termijn is het van belang om zorgvuldig om te gaan met het vastgoed dat we in bezit hebben. Het complex aan de Oudegracht heeft met haar circa 7.500 m² verhuurbaar vloeroppervlak de potentie om een aanzienlijke bijdrage te leveren aan een leefbare en aantrekkelijke binnenstad, met voldoende maatschappelijke voorzieningen.

Een pand met historie en waarde voor de stad

Als bijlage vindt u de pandvisie waarvan onderstaande tekst de toekomst van het complex schetst:

“Een publieke eyecatcher in het hart van de stad, dat meebeweegt met haar tijd en bruist van de initiatieven. Een pand waar de historie virtueel en in authentieke details zichtbaar is en hand in hand gaat met de wereld van nu.

Een weerspiegeling van de identiteit en ontwikkelingen van de stad. In de geest van het oorspronkelijke warenhuis is het een plek die aansluit op haar omgeving en meebeweegt met de behoeftes in de stad. Een publiekstoegankelijke plek waar innovatie plaats vindt en creatieve ideeën ontstaan. Een plek om te ontmoeten, te verblijven en te leren, met ruimte voor startups en scale ups en een commerciële plint dat aansluit bij het winkelgebied.

Een pand dat je verwelkomt en waar je graag binnen loopt. Een entree die in verbinding staat met het plein van de stadhuisbrug en het oude stadhuis. In de plinten, op de begane grond een dynamische en levendige invulling. Bijvoorbeeld een commerciële conceptstore met duurzame producten van onder andere Utrechtse makers. Via een directe verbinding met de verdiepingen, waar maatschappelijke initiatieven een plek krijgen eindig je op het groene dakterras met een indrukwekkend uitzicht over de stad waarmee we het ruimtegebruik willen maximaliseren. Overall in het gebouw is er zicht op de oude galerij die in ere is hersteld. Het is een duurzaam, groen en flexibel gebouw dat klasse uitstraalt, nadrukkelijk voor een breed publiek toegankelijk wat een impuls moet geven aan het gebouw en haar omgeving waarbij het plein een centrale en levendige functie krijgt. Een visitekaartje voor Utrecht.”

Financiële consequenties

Het complex aan de Oudegracht heeft momenteel lage kapitaallasten, omdat er lange tijd niet in het complex is geïnvesteerd zijn de eerdere investeringen grotendeels afgeschreven. Vanwege deze lage kapitaallasten werd een groot deel van de huurinkomsten gezien als een positief exploitatieresultaat ten goede van de begroting.

Om het complex weer toekomstbestendig te maken voor de komende 40 jaar zal er geïnvesteerd moeten worden. De afschrijving van deze investering leidt tot hogere kapitaallasten. De consequentie is dat een groter deel van de huurinkomsten nodig is als dekking voor de kapitaallasten, waardoor er naar verwachting kleiner positief exploitatieresultaat ten goede van de begroting komt.

Ambitiedocument Maatschappelijke Waarde Vastgoed.

Gelijktijdig met de pandvisie voor het complex aan de Oudegracht, in een proces van onderlinge uitwisseling en beïnvloeding, is het Ambitiedocument Maatschappelijke Waarde ontwikkeld. Een voorstel over dit Ambitiedocument wordt aan uw raad aangeboden. Instrumenten uit dat Ambitiedocument, zoals het Waardenwiel, zijn uitgeprobeerd in de pandvisie. Eventuele aanpassingen in het Ambitiedocument naar aanleiding van uw besluitvorming daarover, die van invloed kunnen zijn op deze pandvisie, nemen wij weer mee in de verdere uitwerking van de pandvisie en het investeringsvoorstel voor het complex aan de Oudegracht dat wij uw raad nog zullen doen.

Het vervolgproces

Er wordt gewerkt aan een investeringsvoorstel dat in het voorjaar van 2022 gereed is en waar nodig betrokken kan worden bij de integrale afweging. Dit jaar vinden de voorbereidende werkzaamheden plaats, zoals het uitwerken van het programma van eisen en het maken van een voorontwerp op basis waarvan we de investeringskosten preciezer kunnen inschatten. Tegelijkertijd wordt er gewerkt aan een afwegingskader voor het beoordelen van geïnteresseerde partijen en het aantrekken van partijen voor de invulling van het complex, passend bij de pandvisie. Het streven is om tegelijkertijd met het investeringsvoorstel, inzicht te geven in de toekomstige huurders/invulling.

Tijdelijke invulling

Het pand wordt momenteel beheerd door de leegstandsbeheerder. In de tijdelijkheid kent het pand een maatschappelijke invulling met o.a. culturele, educatieve en museale functies en sociaal ondernemers.

In de hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,