

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	H. Pathuis	Datum	10 januari 2023
Doorkiesnummer	030 2869628	Kenmerk	10687373
E-mail	h.pathuis@utrecht.nl	Onderwerp	Eindresultaat mediation met The Cube Utrecht B.V.
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

In het afgelopen jaar hebben wij u meermaals - onder geheimhouding - geïnformeerd over een kwestie met betrekking tot huurprijzen in studentencomplex The Fizz. In de laatste brief van 7 april jl. informeerden wij u over de start van een mediationtraject om te onderzoeken of de kwestie met de wederpartij, The Cube Utrecht B.V., tot oplossing kon worden gebracht. Inmiddels kunnen wij u mededelen dat de mediation heeft geresulteerd in afspraken tussen The Cube Utrecht B.V. en de gemeente. Deze afspraken zijn vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst die door de partijen is ondertekend. De vaststellingsovereenkomst ontvangt u ter informatie als bijlage bij deze brief. Met de ondertekening van de vaststellingsovereenkomst eindigt tevens de tijdelijke geheimhouding op de raadsbrieven over de onderhandelingen met The Cube. De geheimhouding vervalt om die reden van de raadsbrieven van [19 oktober 2021](#), [21 december 2021](#) en [7 april 2022](#).

Achtergrond

In 2016 startte de gemeente een tender voor de herontwikkeling van de voormalige NPD-strook in Overvecht. Naast drie woonblokken voor middenhuur (tegenwoordig DeBuurt) werd er ook een woongebouw voor studenten uitgevraagd. Dit resulteerde in 2017 in de gunning van het studentencomplex aan de ontwikkelcombinatie van Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. en IC Netherlands B.V. (tegenwoordig Rockfield Real Estate B.V.). Deze partijen verkochten de ontwikkeling in 2020 aan The Cube Utrecht B.V. die vervolgens de erfpachter van de ontwikkeling is geworden.

In studentencomplex The Fizz worden gemeubileerde studentenwoningen verhuurd via een campuscontract, waarvan de looptijd gekoppeld is aan de duur van de studie (studieperiode + 1 jaar). In zomer 2021 constateerde de gemeente dat de erfpachter andere huurprijzen hanteerde dan dat de gemeente van mening was dat was afgesproken. Hierover informeerden wij u in onze brief van [19 oktober 2021](#), waarin wij nadere uitleg gaven over de kwestie en over ons voornemen om op te treden tegen de erfpachter.

Datum 10 januari 2023
Ons kenmerk 10687373

Als eerste zijn wij met de erfpachter in gesprek gegaan en met de initiatiefnemers van het studentencomplex, Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. en Rockfield Real Estate B.V. Partijen bleken verschillende inzichten te hebben over de afspraken in de uitgifteovereenkomst. Over de uitkomst van deze gesprekken informeerden wij u in onze brief van [21 december 2021](#). Verder gaven wij in deze brief onze overwegingen aan om een mediationtraject met The Cube Utrecht B.V. te starten. Wij verbonden enkele voorwaarden aan de mediation welke besproken zijn met de erfpachter en welke door bemiddeling van de mediator in de mediationovereenkomst zijn vastgelegd. Hierover hebben wij u geïnformeerd in onze brief van [7 april 2022](#).

Mediation

In de periode april tot en met december 2022 heeft de gemeente verschillende mediationgesprekken gevoerd met de erfpachter onder leiding van de mediator. Conform de gangbare praktijk van mediation rust er op de mediationgesprekken geheimhouding, dus wij kunnen u niet inhoudelijk over de gesprekken informeren. In november zijn The Cube Utrecht B.V. en de gemeente er in geslaagd om nieuwe afspraken over de huurkwestie te maken en om deze vast te leggen in een vaststellingsovereenkomst. Wij hebben ingestemd met deze vaststellingsovereenkomst en deze is door de partijen ondertekend waarmee het geschil is beëindigd.

De nieuwe afspraken

De stijging van de huurprijzen is begrensd voor de komende jaren waarin de woningen als studentenwoningen worden verhuurd (10 jaar na oplevering). Met het begrenzen van de huurprijzniveaus zorgen we ervoor dat de huurprijzen bij mutaties niet verder kunnen stijgen dan de afgesproken maxima, zodat de betaalbaarheid van de studentenwoningen beter geborgd is. Wel zijn de prijzen alsnog hoger dan de gemeente zou willen. Met het huidige beleid zouden andere afspraken zijn gemaakt. Gezien de omstandigheden is dit juridisch gezien echter het hoogst haalbare. De gemaakte huurafspraken houden de volgende begrenzing in van de huurniveaus van de studentenwoningen in The Fizz:

1. de kwaliteitskortingsgrens voor de 90 clusterwoningen (in 2022 is dat € 442,46);
2. de eerste aftoppingsgrens voor de 50 mediumwoningen op de eerste etage (in 2022 is dat € 633,25);
3. de tweede aftoppingsgrens voor de 460 mediumwoningen op de tweede etage en hoger (in 2022 is dat € 678,66);
4. de liberalisatiegrens voor de overige 39 large-, x-large- en xx-large-woningen (in 2022 is dat € 763,47).

Punten 2 en 3 zijn hierbij echt nieuwe afspraken ten opzichte van de gronduitgifteovereenkomst, en 1 en 4 zijn een herbevestiging van de eerder gemaakte afspraken. Zonder bovengenoemde *nieuwe* afspraken over de huurniveaus, zou de enige afspraak hierover zijn dat alle huren onder de liberalisatiegrens zouden moeten vallen. Nu is de differentiatie van de verschillende huurniveaus geborgd. Dit betekent naar schatting voor meerdere jaren een begrenzing van tientallen euro's huur per maand per woning.

De aandeelhouder van The Cube Utrecht B.V. is een internationale (Duitse) onderneming en aanvankelijk was veel van de communicatie van The Cube Utrecht B.V. richting studenten in het Engels (met name de website). Zodoende bestond de zorg bij de gemeente dat de woningen niet goed onder de aandacht werden gebracht van de Nederlandse studenten. Daarom is nu afgesproken dat The Cube Utrecht B.V. zich zal inspannen om de woningen ook actief onder de aandacht van Nederlandse studenten te brengen.

Datum 10 januari 2023
Ons kenmerk 10687373

Het bijdragen aan de levendigheid van de wijk Overvecht en de sociale cohesie met de omgeving waren belangrijke doelstellingen van de gemeente in de tender van 2016 voor het studentencomplex en zijn plintfuncties. Hieraan is nu een nieuwe afspraak gekoppeld dat The Cube Utrecht B.V. zich, aanvullend op de functies in de plinten, zal inspannen en een bedrag van (afgerond) € 10.000,- per jaar zal besteden aan initiatieven en evenementen ter bevordering van de sociale verbinding van The Fizz in haar omgeving.

Ook hebben partijen afgesproken dat The Cube Utrecht B.V. jaarlijks zal rapporteren over de verhuur van de appartementen, zodat nakoming van de gemaakte afspraken kan worden gemonitord.

Tot slot

Samenvattend concluderen wij dat de gehele propositie van studentencomplex The Fizz, inclusief de huurprijzen, voldoet aan het door uw raad vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de NPD-strook (maart 2017) dat is meegegeven in de tender. Alle woningen hebben een huurprijs onder de liberalisatiegrens en er wordt gewerkt met zogenaamde campuscontracten: hiermee is geborgd dat de doelgroep studenten blijft. Tijdens de planuitwerking heeft zich een kans voorgedaan nog scherpere afspraken te maken over de huurniveaus; dit is helaas niet concreet genoeg vastgelegd in de gronduitgifteovereenkomst. Daarbij is het project tijdens de looptijd ingehaald door nieuw beleid, i.c. het [convenant studentenhuisvesting](#) uit 2020, met daarin afspraken over huurniveaus van nieuwe studentenwoningen en de mogelijkheid voor studenten om huurtoeslag te kunnen krijgen. Het bleek niet mogelijk om deze beleidswijzigingen alsnog door te voeren tijdens het reeds lopende proces.

We hadden de discussie kunnen voorkomen door tijdens de ontwerpfase de gemeente overeenstemming over de huurprijzen nauwkeuriger vast te leggen in de gronduitgifteovereenkomst. Die kans hebben we laten lopen. Via de mediation hebben we in de huidige omstandigheden het best haalbare resultaat weten te bereiken.

Deze casus heeft mede aanleiding gegeven voor een brede review in onze organisatie van meerdere projecten met een woonprogramma in de categorieën sociale huur, middenhuur en studentenhuisvesting. Op basis van deze review hebben wij verbeteringen doorgevoerd in de organisatie en in de procedures voor het tot stand komen van overeenkomsten, waaronder contractbeheer en projectmatig werken. Wij verwijzen in dit verband ook naar onze brief [uitkomsten review contractuele afspraken woningbouw](#) van 3 december 2021.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,