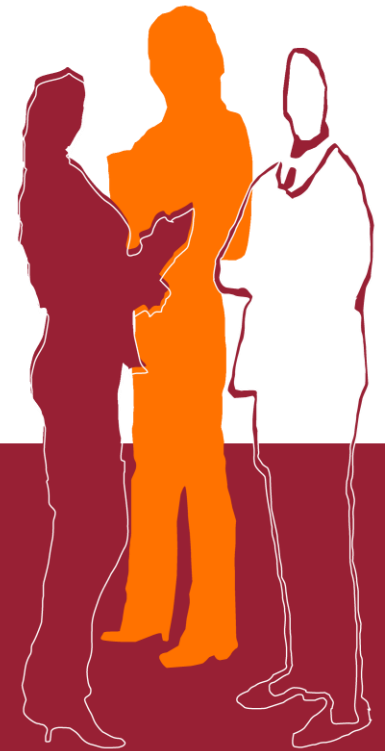


Twynstra Gudde

Second opinion Ontwikkel Overeenkomst Jaarbeursterrein Utrecht

Henk Hoogmoed
Gregor Heemskerk
Twan van der Heijden
Amersfoort
2 maart 2016



Inhoudsopgave

Deel 1: Onze bevindingen op hoofdlijnen

- Vragen van de gemeenteraad aan Twynstra Gudde
- Onze aanpak
- Onze bevindingen op hoofdlijnen en het antwoord op uw vragen
- Onze conclusies en aanbevelingen
- Risico's

Deel 2: Onderbouwing van onze bevindingen

- Algemene uitgangspunten
- Overeenkomst van Grondruiling
- Westterrein
- Centruboulevard
- Overzijde Merwedekanaal
- Oostterrein inclusief Kop Jaarbeurs
- Bijdragen aan de Jaarbeurs
- Duurzaamheid
- Milieuruimte
- Beperkingen vrijheid gemeente

Vragen van de gemeenteraad aan Twynstra Gudde

1. Wat is (binnen de bandbreedte) de potentiële waarde van de gronden die de gemeente in handen krijgt? Het gaat om een duiding op basis van de programmatabel en daar waar die niet voorziet in de HUB- visie, die woningbouw zoals rond de Veilinghaven doortrekt op de parkeerterreinen
2. Is er balans in wat de gemeente krijgt en wat de Jaarbeurs krijgt gezien de kaders en voorwaarden (inclusief de afspraken rond toegestane functies)?
3. Is de afgesproken grondprijs die de Jaarbeurs betaalt marktconform op deze locatie uitgaande van de grondprijzenbrief?

Onze aanpak

Activiteit	Datum
Gesprek met afvaardiging raad	15 februari
Bestuderen en analyseren documenten	9 februari - 15 februari
Gesprek met projectmanagement	15 februari
Expertsessie met jurist, parkeerexpert en taxateur	22 februari
Informatie opvraag	continue
Opstellen conceptrapport	22 - 26 februari
Bespreking conceptrapport met afvaardiging raad	29 februari
Oplevering definitief rapport	3 maart

Onze bevindingen op hoofdlijnen (1)

- De gemeente neemt bijna 9 hectare over van de Jaarbeurs op een toplocatie en krijgt hiermee de ontwikkelruimte op Oostterrein
- De gemeente kan voor een groot deel zelf het bouwprogramma op het Oostterrein bepalen - hiermee kan de gemeente haar eigen opbrengsten beïnvloeden
- De Jaarbeurs ontvangt een aantal financiële bijdragen
- De Jaarbeurs kan gaan intensiveren en transformeren op kleiner terrein
- De overeenkomst levert de gemeente een aantal beperkingen op. De voornaamste zijn:
 - detailhandel is niet zonder meer toegestaan
 - wellicht dienen toekomstige woningen geluidsdichte gevels te krijgen
 - het lijkt dat de gemeente niet meer zelfstandig kan afzien van de snelle verbinding
 - dat Overzijde Merwedekanaal als de eerste opvanglocatie voor parkeren in de binnenstad wordt aangeboden is mogelijk een verplichting
 - de gemeente kan feitelijk geen openbare parkeergarages realiseren op het Oostterrein

Onze bevindingen op hoofdlijnen (2)

- In financiële zin is de overeenkomst profijtelijk voor de gemeente
- De gemeente heeft d.m.v. eeuwigdurende erfpacht grip op gebruik West terrein van de Jaarbeurs
- Het is een complexe en omvangrijke overeenkomst en soms moeilijk leesbaar (parkeren, snelle verbinding, milieuruimte)
- Met de overeenkomst kan de gemeente haar beleidsambities nastreven
- De gemeente neemt een aantal risico's op zich, maar door de overeenkomst worden ook bestaande risico's weggenomen
- **Ons overall expert oordeel; alles afwegende is dit een verstandige en profijtelijke overeenkomst voor de gemeente**

Het antwoord op uw vragen (1)

1. Wat is (binnen de bandbreedte) de potentiële waarde van de gronden die de gemeente in handen krijgt?
 - **De potentiële opbrengstwaarde van de gronden die de gemeente in handen krijgt zal zich naar verwachting bevinden in de bandbreedte van €..... In het raadsvoorstel wordt nu uitgegaan van opbrengsten van €..... . Er is dus indicatief een extra opbrengst mogelijk van circa € Wij merken op dat deze bedragen slechts een grove raming zijn. De nog te kiezen oplossing voor het parkeren voor de nieuwbouw Oostterrein kan tot een lagere opbrengst leiden**
 - **Ons oordeel is dat het totaal aan bijdragen van circa € aan de Jaarbeurs met een hoge mate van waarschijnlijk kunnen worden terugverdiend door de toekomstige projectontwikkeling op de 9 hectare die de gemeente verwerft. De gemeente kan deze opbrengstpotentie immers zelf in hoge mate sturen door het vastgoedprogramma Oostterrein**

Het antwoord op uw vragen (2)

2. Is er een balans in wat de gemeente krijgt en wat de Jaarbeurs krijgt gezien de kaders en voorwaarden?
 - **Naar ons expert oordeel is er balans in wat de gemeente krijgt en wat de Jaarbeurs krijgt. Beide partijen kunnen hun ambities nastreven en zich richten op hun kerntaken. Voor de gemeente is het een verstandige overeenkomst**

Het antwoord op uw vragen (3)

3. Is de afgesproken grondprijs die de Jaarbeurs betaalt marktconform op deze locatie uitgaande van de grondprijzenbrief?
- **De afgesproken grondprijs die de Jaarbeurs betaalt is marktconform. De Jaarbeurs betaalt een hogere grondwaarde dan de taxateurs CBRE en JLL hebben berekend. Dat is een goed onderhandelingsresultaat**
Er is op basis van deze taxaties geen sprake van staatssteun
 - **Wij zijn van mening dat de Grondprijzenbrief niet toepasbaar is voor de functie Jaarbeurs, maar dat er sprake is van maatwerk. Het combineren van grondprijzen uit de Grondprijzenbrief voor standaard functies om te komen tot een (gemiddelde) grondprijs Jaarbeurs is niet in overeenstemming met de - in de Grondprijzenbrief - gehanteerde systematiek van de residuele grondwaardebepaling**

Onze voornaamste conclusies samengevat

- **Inhoud voorwaarden leveringen over en weer ‘as is’ geen aanleiding tot opmerkingen**
- **Verwaarloosbaar verlies aan kasstromen voor de gemeente door afkopen eeuwigdurende erfpacht**
- **Er is geen sprake van staatssteun**
- **Combineren van grondprijzen uit de grondprijzenbrief voor een grondprijs Jaarbeurs is niet in overeenstemming met de systematiek van residuele grondwaardebepaling**
- **De gemeente krijgt meer sturingsmogelijkheden dan zij had op het Westterrein, in verband met gemoderniseerde erfpachtvoorwaarden**
- **De totale bijdragen van de gemeente kunnen met een hoge mate van waarschijnlijkheid worden terugverdiend door de toekomstige projectontwikkeling Oostterrein**

Onze aanbevelingen

- **Het is niet doenlijk om alle aspecten van de ontwikkeling van het gebied tot in detail in de overeenkomst vast te leggen (voor zover alle aspecten bekend zouden zijn)**
- **Wij adviseren de gemeente een juridische check te doen of zij zich vastlegt om de snelle verbinding te *moeten aanleggen*; hou de vrijheid om er van af te kunnen zien als dat later - als alle alternatieven worden gewogen - de beste optie blijkt te zijn**
- **Wij adviseren een juridische check of de gemeente zich jegens de Jaarbeurs verplicht om eerste opvang binnenstad op terrein Jaarbeurs te effectueren, of dat de gemeente haar beleidsvrijheid op dit punt behoudt**

Risico's - financieel (1)

1. De gemeente koopt gronden en loopt het risico dat de ontwikkeling van die gronden niet winstgevend verloopt
 - **Het gaat hier om gebruikelijke risico's bij actieve grondpolitiek, welke hier beperkt zijn omdat het om een toplocatie gaat in het centrum en de gemeente zelf grotendeels het programma bepaalt**
2. De gemeente verplicht zich in de overeenkomst dat Overzijde Merwedekanaal zoveel mogelijk de eerste opvang van auto's is voor Utrecht Centrum; dat schept verwachtingen voor de Jaarbeurs
 - **Dit lijkt een beperking van de beleidsvrijheid van de gemeente. Het kan leiden tot een verplichting van de gemeente om de snelle verbinding te realiseren c.q. tot een claim van de Jaarbeurs over de bezettingsgraad van haar parkeerterrein**

Risico's - financieel (2)

3. Ons is niet bekend of een asbestinventarisatie voor de Prins van Oranjehal is uitgevoerd, potentieel kan deze kostenpost substantieel zijn
4. Contractueel is niet afgesproken wie de snelle verbinding betaalt
 - **De verbinding is het meeste in het belang van de gemeente en wij achten de kans reëel dat de gemeente hiervoor moet betalen**
5. Ten behoeve van openbare functies worden parkeerplaatsen aan Overzijde Merwedekanaal door de Jaarbeurs aangeboden tegen marktconforme condities, voor overig parkeren zijn geen afspraken gemaakt over het parkeertarief (niet voor de transferiumfunctie en niet voor het vastgoedprogramma Oostterrein)
 - **Dit heeft een potentieel negatieve invloed op de opbrengsten Oostterrein**

Risico's - beleid (3)

1. Parkeren Merwedekanaalzone ligt ver weg van de binnenstad én er worden relatief veel parkeerplaatsen in het centrum (onder andere Klepierre) gebouwd
 - **Kans bestaat dat bezoeker van de binnenstad de locatie als onaantrekkelijk beschouwd en blijft kiezen voor de binnenstad als voorkeurslocatie voor parkeren**
2. Een snelle verbinding over Centrumboulevard is een wens
 - **Het concept is door partijen nog niet uitgewerkt, er zijn ons inziens weinig succesvolle voorbeelden**

Risico's - overig (4)

1. Door de conversie van de erfpacht wordt een risico weggenomen: bij aflopen erfpachtrecht 2019 bestaat de kans dat de Jaarbeurs geen nieuw erfpachtrecht zou wensen, in dat geval zou de gemeente de getaxeerde waarde van de opstallen moeten vergoeden (en dit zou dan om tientallen miljoenen gaan)
 - **Door het wegnemen van dit risico is de positie van de gemeente versterkt**
2. Er is een verschil in programma tussen Masterplan Jaarbeurs en het programma in de overeenkomst. Dit is een risico dat de verdere ontwikkeling kan beïnvloeden
 - **Masterplan heeft een niet bindende status en is slechts ter kennisgeving aan de gemeente verstrekt**

Deel 2: De onderbouwing van onze bevindingen

- Na de algemene uitgangspunten van de overeenkomst starten wij onze onderbouwing met de Overeenkomst tot Grondruiling; de toekomstige grondposities vormen het startpunt van onze analyse om te kunnen bepalen of er sprake is van een evenwichtige deal
- Vervolgens beschouwen we de Ontwikkelovereenkomst om de vraag te kunnen beantwoorden: tegen welke voorwaarden geschieden de grondtransacties en wat mogen partijen wel en niet met de gronden?
- Wij onderscheiden drie deelgebieden: Oostterrein, Westterrein en Overzijde Merwedekanaal
- De voorwaarden vertalen wij in een financiële analyse
- Tot slot rapporteren we over de beperkingen

Algemene uitgangspunten (1)

1. Op 3 maart 2006 hebben Partijen de ontwikkelovereenkomst Project Stationsgebied Utrecht (BOO) gesloten. In de BOO zijn afspraken vastgelegd over de herinrichting van het Jaarbeursterrein, als onderdeel van het Stationsgebied. De BOO is niet in werking getreden
 2. Om er na meer dan 10 jaar onderhandelen uit te komen, is afgesproken dat de punten uit de BOO, waar men het over eens was, niet meer ter discussie worden gesteld
- **Dat is naar onze mening begrijpelijk**
3. Niet alle afspraken in de overeenkomst passen in de vigerende bestemmingsplannen; een structuurvisie en bestemmingsplan(nen) moeten nog worden opgesteld; hierbij is de gemeente bevoegd gezag; de gemeente dient zich hierbij te houden aan de afspraken in de overeenkomst

Algemene uitgangspunten (2)

4. Partijen ontwikkelen de toegewezen gebieden voor eigen rekening en risico, tenzij anders is bepaald. Alle ruimtevragen worden op eigen gebied opgelost
 5. Alle op te stellen bouwplannen zullen voldoen aan de voorschriften van de gemeente
 6. De Jaarbeurs heeft haar Masterplan t.k.n. aan de gemeente verstrekt
-
- **Het is niet doenlijk om alle aspecten van de ontwikkeling van het gebied tot in detail in de overeenkomst vast te leggen (voor zover alle aspecten bekend zouden zijn); over een aantal zaken zullen partijen in de toekomst aanvullende afspraken maken**
 - **Met deze overeenkomst kunnen partijen verder en kan dit belangrijke deel van de stad worden benut en ontwikkeld**

Overeenkomst van grondruiling (1)

Huidige grond-gebruiker	Type grondbezit	Totaal huidige grondposities	Effecten van gronddeal	
			Naar gemeente	Naar Jaarbeurs
Jaarbeurs	Eigendom Jaarbeurs	50.394 m2	32.214 m2	
Jaarbeurs	Erfpacht Jaarbeurs 2069	75.595 m2	47.428 m2	
Jaarbeurs	Erfpacht Jaarbeurs 2019	105.511 m2	7.822 m2	
Totaal van Jaarbeurs naar gemeente			87.464 m2	
Gemeente	Eigendom gemeente	6.586 m2		4.432 m2
Totaal van gemeente naar Jaarbeurs				4.432 m2

- Overzicht mutaties grondposities n.a.v. Overeenkomst van Grondruiling
- Op basis tekening grondruil d.d. 11-09-2015

Overeenkomst van Grondruiling (2)

- Deze overeenkomst heeft tot gevolg dat een eenduidige eigendomsituatie ontstaat. De gemeente wordt door uitvoering van de overeenkomst eigenaar van het gehele gebied (m.u.v. overzijde kanaal) en de Jaarbeurs verkrijgt één eeuwigdurend recht van erfpacht Westterrein waarop de AV 1989 van toepassing zijn
- De leveringen vinden over en weer 'as is' plaats. Het risico op bijvoorbeeld bodemverontreiniging gaat hierdoor over. Er zijn ook een aantal specifieke afspraken m.b.t. bekende verontreinigingen gemaakt. Hieruit leiden wij af dat de afspraak over de 'as is' levering vooral van belang is voor het risico op onbekende verontreiniging. Nu de afspraak over en weer geldt, achten wij dit een aanvaardbare afspraak
- **De inhoud van de voorwaarden geven geen aanleiding tot opmerkingen**
- AV 89 artikel 7 is van toepassing: de gemeente is gerechtigd van de erfpachter de betaling te vorderen van de uit die wijziging voortvloeiende economische meerwaarde van het erfpachtrecht

Overeenkomst van Grondruiling (3)

- Vanuit historische besluitvorming betaalde de Jaarbeurs nauwelijks canon voor de erfpachtrechten: € per jaar
- **Met het eeuwigdurend afkopen van het erfpachtrecht is het verlies aan jaarlijkse kasstromen, voortvloeiend uit deze transactie, voor de gemeente te verwaarlozen**
- Alle gronden zijn gewaardeerd op € per m², ook de gronden Van Zijlsweg en Truus van Lierlaan
- Bodemverontreiniging is onderzocht, er zijn geen bijzondere - nog onbekende - verontreinigingen aangetroffen
- De Jaarbeurs dient de kabels en leidingen te verwijderen (m.u.v. WKO en Prins van Oranjeal)

Overeenkomst van Grondruiling (4)

- Conclusie grondruil: de gemeente Utrecht verkrijgt een strategische grondpositie van circa 9 hectare, waarop een nader te bepalen programma kan worden gerealiseerd
- De Jaarbeurs staat veel grond af en kan gaan intensiveren en transformeren op een kleiner terrein

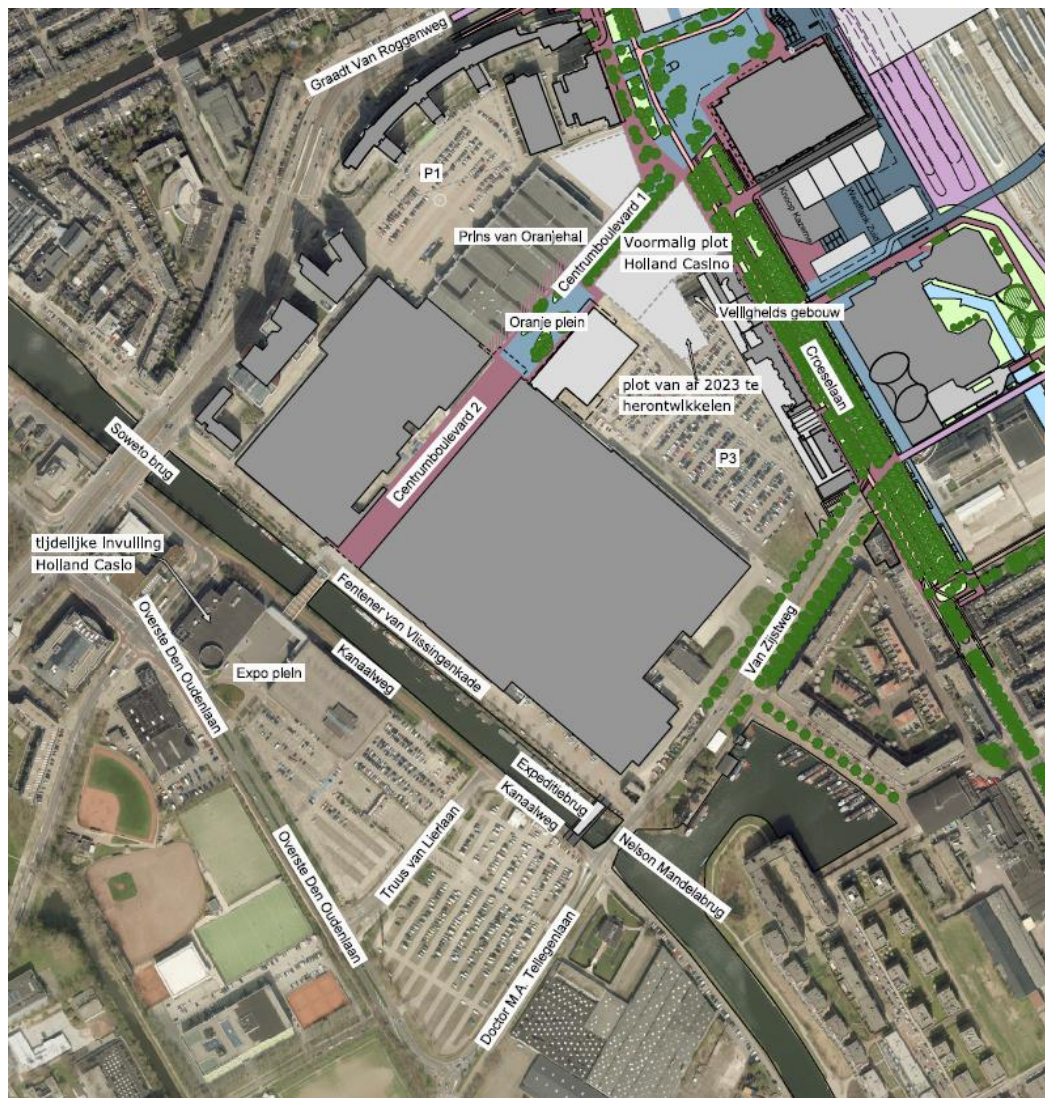
Overeenkomst van Grondruiling - Taxaties (5)

- CBRE en JLL zijn gevraagd om de grondwaarde te bepalen van het Jaarbeurscomplex (exclusief Beatrixgebouw)
- CBRE taxeert de grondwaarde op €
- JLL taxeert de grondwaarde op €
-
- **Naar onze mening zijn de taxaties van CBRE en JLL bruikbaar om aan te tonen dat de afgesproken grondprijs marktconform is. Er is geen sprake van staatssteun**

Overeenkomst van Grondruiling: afgesproken grondprijs in relatie Grondprijzenbrief (6)

- De gemeente stelt periodiek haar beleid voor uitgifteprijzen vast in de Grondprijzenbrief
- In dit beleid worden voor de standaard functies grondprijzen vastgelegd (in bandbreedten)
- Grondprijzen worden in deze brief bepaald middels de residuele grondwaardebepaling
- Jaarbeursdoeleinden zijn zeer specifiek en geen standaardfunctie; de Brief bevat dan ook geen grondprijs voor de Jaarbeurs
- De taxaties van JLL en CBRE zijn gebaseerd op de residuele grondwaardebepaling
- **Het combineren van grondprijzen uit de Brief voor bijvoorbeeld parkeren, detailhandel en kantoor voor een (gemiddelde) grondprijs Jaarbeurs is niet in overeenstemming met de systematiek van residuele grondwaardebepaling**

Kaart plangebied



Westterrein

1. De Jaarbeurs krijgt een eeuwigdurende recht van erfpacht
 2. Maximaal 155.000m² BVO Jaarbeursdoeleinden toegestaan
 3. Doordat uitgifte in erfpacht wordt overeengekomen en geen eigendom, houdt de gemeente privaatrechtelijk grip op de bestemming en gebruik van het terrein. In de AV 1989 is een afroomregeling van toepassing: d.w.z. als de Jaarbeurs andere functies wenst dan in het erfpachtcontract, dan moet de Jaarbeurs toestemming vragen aan de gemeente; de gemeente kan aan deze eventuele toestemming voorwaarden verbinden (bijvoorbeeld hogere grondprijs/canon)
- **De gemeente krijgt meer sturingmogelijkheden dan ze had, in verband met gemoderniseerde erfpachtvoorwaarden**
4. De oude erfpachtrechten worden omgezet in één nieuw eeuwigdurend recht (AV 1989). De Jaarbeurs koopt de canonverplichting af voor € Deze canon is gebaseerd op de grondprijs Jaarbeursdoeleinden van € per m².

Centrumboulevard

- De Jaarbeurs legt voor eigen rekening en risico de verbinding aan tussen parkeren op Overzijde Merwedekanaal en OV- terminal; onderhoud wordt verdeeld over aangrenzende functies
- In de overeenkomst zijn geen afspraken gemaakt wie de snelle verbinding moet betalen. De gemeente kan de Jaarbeurs niet dwingen mee te werken aan een snelle verbinding. Maar andersom geldt: de Jaarbeurs mag op basis van inspanningsverplichting verwachten dat de gemeente de snelle verbinding aanlegt
- **De aanleg van de snelle verbinding zal gezien de tegengestelde belangen punt van verdere onderhandelingen zijn tussen de Jaarbeurs en de gemeente (inpassing, financiën, zeggenschap, kruisen van logistieke stromen, invloed op omzet horeca)**
- **Wij adviseren de gemeente een juridisch check te doen of zij zich vastlegt om de snelle verbinding te *moeten aanleggen*; hou de vrijheid om er van af te kunnen zien als dat later - als alle alternatieven worden gewogen - de beste optie blijkt te zijn**

Overzijde Merwedekanaal - parkeren (1)

- De Jaarbeurs heeft het grondeigendom van Overzijde Merwedekanaal en houdt dat grondeigendom
- Bestemmingsplan: bedrijfsdoeleinden (dus niet alleen parkeren)
- De gemeente krijgt 1^e recht van koop indien de Jaarbeurs grond met parkeerdoeleinden wil verkopen. Indien de Jaarbeurs grond verkoopt zonder parkeerdoeleinden, dan heeft de gemeente geen 1^e recht van koop
- Kan de Jaarbeurs grond verkopen met bedrijfsdoeleinden aan een derde? Ja, dat kan zonder toestemming van de gemeente indien de Jaarbeurs voldoet aan het minimum aantal parkeerplaatsen
- Kostenverdeling expeditiebrug 49% gemeente - 51% Jaarbeurs met max. € 2,5 mln. voor de gemeente
- Parkeerterrein Jaarbeurs wordt efficiënter door overdracht Truus van Lierlaan, twee gescheiden parkeervlakken wordt één geheel

Overzijde Merwedekanaal - parkeren (2)

- Maximaal aantal te realiseren parkeerplaatsen is 6.500
- Minimum aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op Publiekrechtelijk Norm
- Bij parkeren geen selectie aan de poort; alle toegangspoorten voor iedere parkeerder open
- Ambitie is het centrum autoluw en parkeerterrein; inzet van de gemeente is Overzijde Merwedekanaal zoveel mogelijk eerste opvang van auto's in Utrecht Centrum te laten zijn
- **Wij adviseren een juridische check of de gemeente zich jegens de Jaarbeurs verplicht om eerste opvang binnenstad op terrein Jaarbeurs te effectueren, of dat de gemeente haar beleidsvrijheid op dit punt behoudt**
- Met de Jaarbeurs zijn geen afspraken gemaakt over parkeertarieven, ook niet voor toekomstig programma op het Oostterrein

Oostterrein inclusief Kop Jaarbeurs (1)

- Tot 31-12-2022 mag de Jaarbeurs P1, P3 en P5 en Prins van Oranjehal gebruiken; daar betaalt de Jaarbeurs een vergoeding voor van in totaal circa €.....
- De gemeente is vrij om Oostterrein in te vullen, mits geen nadelige invloed op functioneren de Jaarbeurs
- De gemeente krijgt de Prins van Oranjehal om niet en zal deze hal slopen
- **Ons is niet bekend of een asbest inventarisatie beschikbaar is**
- Op het Oostterrein is veel ruimte beschikbaar voor woningen, kantoren en andere functies (detailhandel is niet zonder meer toegestaan); het ontwikkelpotentieel en het daarbij behorende risico zijn voor de gemeente (toekomstige grondexploitatie Oostterrein)
- **Het projectbureau heeft deze opbrengsten vooralsnog voorzichtig ingeschat**

Oosterrein inclusief Kop Jaarbeurs (2)

- Het Vastgoedproject Bioscoop is middels notariële akte uitgegeven, de bouw is gestart (uitgangspunten liggen hiermee vast)
- Volgens het voorzichtige scenario van het projectbureau kan ontwikkeld worden:
 - 10.000m² BVO kantoren
 - 47.500m² BVO woningen
 - 12.000m² BVO hotel
 - 8.500m² BVO kunst & leisure
- Indien er meer woningen worden gerealiseerd dan 24.000m² bvo op plot Hotel-woningen, dan krijgt de Jaarbeurs 50% van deze meeropbrengsten grond
- **De afkoop van de ontwikkelrechten van de Jaarbeurs is verdedigbaar omdat er in de 'oude' erfpachtvoorwaarden geen afroomregeling was opgenomen. Hiervoor is een bedrag van € afgesproken. De gemeente krijgt hiermee de ontwikkelruimte en daarmee potentiële toekomstige grondopbrengsten**

Oosterrein - potentiële waarde (3)

- De gemeente heeft verschillende programma's voor bebouwing Oosterrein opgesteld
- **Op basis van onze doorrekening met extra programma en grondprijzen uit de Grondprijzenbrief, is een residuele grondwaarde mogelijk tot een maximum van circa €**
- In het raadsvoorstel wordt nu uitgegaan van opbrengsten van € Er is dus een extra opbrengst mogelijk van ca € Wij merken op dat deze bedragen indicatief zijn en risico's bevatten

Grondwaarde potentie	Onderkant grondprijzenbrief 2015	Bovenkant grondprijzenbrief 2015	Voorzichtig scenario projectbureau
Voorzichtig scenario (plots Kop JB, Holland Casino, hotel-woningen) - programma 78.000m2 BVO	€	€.....	€
Extra programma (plots Kop JB, Holland Casino, hotel-woningen) - programma 67.700m2 BVO	€	€	
Mogelijk aanvullend programma P1 & P3 - programma 50.000 m2 BVO (raming TG)	€ (o.b.v. grondprijs wonen)	€ (o.b.v. grondprijs wonen)	
TOTAAL PROGRAMMA	€	€	

Oostterrein - kanttekeningen bij potentiële waarde (4)

- De brede reikwijdte van de bandbreedte ontstaat door het al dan niet opnemen van optimalisaties in programma's en grondprijzen en het toevoegen van een mogelijk te realiseren programma op de locaties P1 en P3
- Er is in de berekening geen rekening gehouden met de kosten welke verband houden met de te kiezen oplossing voor het parkeren van het toe te voegen programma op het Oostterrein. Dit heeft betrekking op investeringen tot het aanleggen van (gebouwde) parkeervoorzieningen en/of kosten van parkeren die de Jaarbeurs in rekening brengt
- Mogelijke kosten van geluidsisolatie in verband met geluidsproductie Jaarbeurs zijn niet opgenomen in de financiële raming
- **Beide mogelijke kostenposten hebben een neerwaarts effect op de potentiële toekomstige grondopbrengsten**

Bijdragen aan de Jaarbeurs

- In 2006 is een bijdrage aan de Jaarbeurs afgesproken, deze is per heden geïndexeerd tot €
- Daarnaast is voor de afkoop van ontwikkelrechten op Oostterrein een vergoeding overeengekomen van € aan de Jaarbeurs
- De gemeente heeft een bijdrage van 49% voor de aanleg van de expeditiebrug, met een maximum van €
- **Ons oordeel is dat het totaal aan bijdragen van circa € met een hoge mate van waarschijnlijkheid kunnen worden terugverdiend door de toekomstige projectontwikkeling op de 9 hectare die de gemeente verwerft. De gemeente kan deze opbrengstpotentie immers zelf in hoge mate sturen door het vastgoedprogramma Oostterrein**

Duurzaamheid

- Partijen streven naar: 1) energieneutraliteit 2) vergroening van openbare ruimte, daken en gevels 3) hoogwaardig en attractief gebied. Het is een inspanningsverplichting (de overeenkomst verplicht partijen alleen tot het plegen van onderzoek)
- Om dit te realiseren wordt o.l.v. Utrecht Sustainable Institute een gezamenlijk onderzoeksprogramma uitgevoerd
- De jaarbeurs draagt bij aan biowasmachine stationsgebied

Milieuruimte

- De Jaarbeurs beschikt over een beperkte hoeveelheid milieuruimte
- Herontwikkeling van Oostterrein en Kop Jaarbeurs beïnvloedt deze milieuruimte; dat willen partijen tegen gaan door óf de Jaarbeursgebouwen te isoleren óf de nieuw te bouwen functies op Oostterrein extra te isoleren
- De Jaarbeurs mag eenzijdig beslissen of isoleren van haar gebouwen haalbaar is
- **Naar ons oordeel is er vanuit de overeenkomst geen prikkel voor de Jaarbeurs om deze kosten te maken**
- **Vanuit het Masterplan en toekomstvisie Jaarbeurs zijn er wel twee (impliciete) prikkels voor de Jaarbeurs om voor eigen rekening hun hallen van geluidsisolatie te voorzien, te weten:**
 - Toestaan van de in het Masterplan getekende woon-/werktorens op hallen
 - Toestaan van extra geluidsproducerende evenementen

Beperkingen vrijheid gemeente

- Oostterrein: detailhandel is niet zonder meer toegestaan, verder veel vrijheid om Oostterrein te bebouwen
- Oostterrein: wellicht dienen toekomstige woningen geluidsdichte gevels te krijgen, dat gaat ten koste van de grondprijs
- Het lijkt dat de gemeente niet meer zelfstandig kan afzien van het niet realiseren van een snelle verbinding
- De gemeente verplicht zich in de overeenkomst dat Overzijde Merwedekanaal zoveel als mogelijk de eerste opvang van auto's is voor Utrecht centrum, dat schept verwachtingen voor de Jaarbeurs
- De gemeente kan feitelijk geen openbare parkeergarages realiseren op het Oostterrein

Henk Hoogmoed
hhg@tg.nl
Gregor Heemskerk
ghm@tg.nl
Twan van der Heijden
thi@tg.nl
PP-1603-0142-hhf

Alle intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot deze presentatie
berusten bij Twynstra Gudde.
Niets uit deze presentatie mag worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt
zonder schriftelijke toestemming van Twynstra Gudde.

