

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A.H.R. van Beest en A.A.L. Maas	Datum	30 januari 2018
Doorkiesnummer	030 – 2860229	Ons kenmerk	5098728/180130 – AvB/FM
E-mail		Onderwerp	Verkoop woningblokken in Kanaleneiland
Bijlage(n)	5 (zie onderaan deze brief)	Beleidsveld	Grondzaken, Ruimtelijke ordening, Wonen
Uw kenmerk			
Uw brief van			

Geachte leden van de raad,

De afgelopen tijd is er veel aandacht geweest voor de verkoop van woningblokken in Kanaleneiland Centrum. Ten behoeve van het raadsdebat van 1 februari a.s. ontvangt u deze brief en de beantwoording op de door u gestelde vragen (zie bijlage). Voorafgaand aan de beantwoording van de vragen is in de bijlage een uitgebreide beschrijving van het dossier opgenomen. Daarnaast is, conform uw verzoek, een separate tijdlijn cq. besluitenhistorie toegevoegd.

Geheimhouding

Wij hebben permanente geheimhouding opgelegd ex artikel 55 lid 1 en artikel 86 lid 2 van de Gemeentewet, conform artikel 10 lid 2 sub b en sub g van de Wob, op de bijlagen die genoemd worden onderaan deze brief. Het openbaar maken schaadt de financiële positie van de gemeente ten opzichte van private partijen waarmee zij privaatrechtelijke afspraken moet maken en bevat bedrijfsgevoelige informatie van derden.

In deze brief gaan wij op de volgende zaken uitgebreider in: De achtergrond en context van de herontwikkeling van Kanaleneiland Centrum, de samenstelling van de Grond Exploitiatiemaatschappelijk Kanaleneiland Centrum (GEM KEC), de verkoop van de betreffende appartementencomplexen, het gevolgde proces en de huidige stand van zaken van Kanaleneiland Centrum in relatie tot de voor dat gebied door de raad geformuleerde ambities.

Voorafgaand aan deze uitgebreide toelichting vatten we de kern samen:

- Voor Kanaleneiland geldt een langlopende ambitie om er een gemengde wijk van te maken met een divers woningaanbod voor verschillende bewonersgroepen. Om dit te realiseren is voor Kanaleneiland Centrum in 2006 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen de corporaties Portaal en Mitros, Heijmans en de gemeente.
- Met het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) in 2006 is contractueel verankerd dat er in dit gebied, ten behoeve van een meer gemengde wijk, sociale woningen zouden verdwijnen. Ook zijn de kaders afgesproken waaraan de partijen in de SOK zich dienen te houden en waarbinnen de GEM de bevoegdheid heeft te handelen.
- Het beeld dat in deze samenwerking woningen door de corporaties gratis zijn overgedragen, zonder daarvoor iets terug te krijgen is onjuist. Er zijn destijds afspraken gemaakt tussen alle partijen over wie wat inbrengt en wat daarvoor wordt teruggekregen. De corporaties hebben voor het inbrengen van deze blokken onder andere elders in het gebied grond terug gekregen om nieuwe sociale huurwoningen te kunnen bouwen.
- Aventicum was, als investeerder, bereid de renovatie en verhuur van vier blokken op Kanaleneiland op zich te nemen. De, op basis van de toen geldende marktomstandigheden

gesloten overeenkomst, is gebaseerd op een getaxeerde prijs. Het past binnen de gestelde kaders en ambities en heeft een bijdrage geleverd aan de kwaliteitsimpuls van het gebied. Wij constateren tegelijkertijd ook dat deze overeenkomst voor de risicodragende partij financieel positief heeft uitgepakt met het maken van een aanzienlijke winst.

Herontwikkeling Kanaleneiland Centrum in relatie tot 'De Utrechtse Opgave'

De herontwikkeling van Kanaleneiland Centrum is een langlopend proces dat voortkomt uit zorgen over de leefbaarheid, sociale problematiek en de eenzijdige woningvoorraad in de wijk. Een proces dat midden jaren negentig –in het kader van de stedelijke vernieuwing en herstructurering– aanving met de Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) Kanaleneiland. Daarna kreeg het een vervolg in De Utrechtse Opgave (DUO) waarvan de uitvoering startte rond 2000. Het DUO-programma beoogde stedelijk sloop van 9.500 sociale huurwoningen in de bestaande stad, te vervangen door 3.000 nieuwe sociale huurwoningen en 6.000 koopwoningen in de vrije sector. Daarnaast ging het om renovatie van 3.000 sociale huurwoningen, bouw van 1.000 sociale koopwoningen op nieuwe locaties in de bestaande stad en verkoop van 1.950 sociale huurwoningen (raadsbesluit 28 juni 2001). Per saldo moest de voorraad sociale huurwoningen in de bestaande stad op basis van deze plannen daarmee met in totaal 8450 woningen afnemen ($9500 - 3000 + 1950 = 8450$). Dit is exclusief nieuw te bouwen sociale huurwoningen in Leidsche Rijn.

De stedelijke DUO afspraken zijn voor Kanaleneiland vertaald naar de Ruimtelijke Visie Kanaleneiland (vastgesteld in de raad in december 2005). Dat betrof grootschalige sloop/nieuwbouw en het aanbieden van duurdere koopwoningen voor het aantrekken van andere bewonersgroepen. In juni 2006 stelde de raad een Structuurplan Kanaleneiland vast om dit uit te voeren.

De gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de realisatie van dit plan is in 2006 vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, de betrokken corporaties en een marktpartij. Hiermee is een keuze gemaakt de verantwoordelijkheid en risico's (inhoudelijk en financieel) gezamenlijk te nemen en de gedeelde opdracht, uitvoering en besluitvorming hierover te beleggen bij de in 2008 opgerichte GEM KEC.

Samenstelling GEM KEC

Stichting Mitros, Stichting Portaal, Heijmans Vastgoed B.V. (voorheen Proper Stok groep) en de gemeente Utrecht tekenden, na een second opinion door uw raad, in 2006 een samenwerkingsovereenkomst om gezamenlijk het centrumgebied van Kanaleneiland te vernieuwen. Deze samenwerking is in 2008 verder vorm gegeven in een Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij Kanaleneiland Centrum (GEM KEC). In de samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de vier GEM-partijen zijn afspraken gemaakt over wat welke partij inbrengt (bijvoorbeeld geld, kennis, grond of woningen) en wat elke partij daar ook weer voor terug krijgt. Het 'om niet' inbrengen van de woningen door de corporaties is onderdeel van deze afspraken bij de start. De corporaties kregen daar verschillende zaken voor terug. De GEM zorgde voor de uitplaatsingskosten van alle bestaande sociale huurwoningen en de corporaties verkregen grondposities voor nieuw te bouwen woningen. Daarnaast werd voor deze woningen een aparte afspraak gemaakt over de verplichtingen van de corporaties in het kader van de conversie van hun erfpachtcontracten (het betroffen erfpacht contracten van tijdelijke duur met een bestemming als 'sociale woning'). Het ging dus om een grondruil in combinatie met een aantal bijbehorende afspraken.

Naast afspraken over het inbrengen en verkrijgen van gronden zijn in de SOK en later in de GEM KEC ook afspraken gemaakt over de besluitvorming en uitvoering. Voor de gemeente Utrecht betekent dit dat zij via de B.V. Utrecht Vernieuwt participeert in de GEM. Met het deelnemen aan een GEM wordt het risico door verschillende partijen gedeeld, alsook de zeggenschap. In de SOK is afgesproken hoe hier invulling aan wordt gegeven. Een besluit op een voorstel van de directie vereist binnen de GEM een unaniem besluit van de aandeelhouders. Het kan dus niet vanuit één van de partijen worden opgelegd. Ten behoeve van de noodzakelijke investeringen heeft de GEM in 2008 een financieringsovereenkomst gesloten met de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG).

Koerswijziging vanaf eind 2013

De ambitie om naast verbetering van de leefbaarheid in te zetten op een meer diverse samenstelling van inwonersgroepen, gebeurde tot medio 2013 vooral via een strategie van grootschalige sloop van sociale huurwoningen en de bouw van nieuwe duurdere koopwoningen op die vrijgekomen plekken. Ook de blokken waar het nu om gaat zouden oorspronkelijk worden gesloopt. Sinds 2009 werden de blokken in afwachting van sloop tijdelijk verhuurd onder de Leegstandswet. De oorspronkelijke huurders waren toen dus al verhuisd.

Medio 2013 werd duidelijk dat de plannen voor sloop/nieuwbouw in de deelgebieden 4 en 5 (ten noorden van Churchilllaan) in Kanaleneiland Centrum als gevolg van de crisis geen doorgang konden vinden. Daarom is eind 2013/begin 2014 de koers gewijzigd van sloop/nieuwbouw naar renovatie van bestaande blokken ten behoeve van de vrije sector (zie raadsbrieven van 25 februari 2014, 15 april 2014 en 8 april 2015).

Concrete afspraken hiervoor over fasering, verdeling per blok (wie doet wat), programma en planning zijn binnen de GEM KEC eind 2014 met de partners vastgelegd in een akkoord op hoofdlijnen (voor deelgebied 4-6 in Kanaleneiland Centrum). De blokken die later door Aventicum zijn overgenomen, waren onderdeel van deelgebied 4 en 5. Zij behoorden tot de zogeheten 'strategische voorraad' en zouden niet meer worden gesloopt. Voor deze blokken werd een marktpartij gezocht, die de blokken zou renoveren om ze als vrije sector woning (huur of koop) op de markt te brengen.

Er is gekozen voor verkoop van de totale blokken aan een investeerder voor verhuur. Dat was in die periode kansrijker dan de verkoop van de individuele gerenoveerde appartementen op de particuliere markt. Dit had mede te maken met het feit dat het voor de beoogde doelgroep (met name starters) lastig is een hypotheek te verkrijgen.

Verkoop woningen door de GEM KEC aan Aventicum

Naar aanleiding van de koerswijziging in 2014 moest de GEM KEC voor de blokken die niet door partijen binnen de GEM werden opgepakt, op zoek naar een marktpartij die de woningen wilde renoveren. Uit deze zoektocht kwam Aventicum naar voren als partij die serieus in deze ambitieuze renovatie opgave wilde investeren. Nadat eerdere afspraken met Aventicum rond de zomer van 2015 leken te mislukken, is vanaf oktober/november 2015 door de GEM KEC opnieuw gewerkt aan het vastleggen van de afspraken. Dit heeft, na eind 2015 overeenstemming te hebben bereikt over de prijs, geleid tot de koopovereenkomst van maart 2016.

Om te komen tot een marktconforme prijs is in 2015 een taxatie uitgevoerd door DTZ Zadelhoff. Zowel deze taxatie, als een toets aan referentiewoningen die reeds door Heijmans waren gerenoveerd en verkocht in de andere blokken, vormden de grondslag voor de uiteindelijke verkoopprijs. Deze verkoopprijs was gebaseerd op vrij te verhandelen woningen. De prijs die Aventicum heeft betaald was hoger dan de getaxeerde waarde van DTZ Zadelhoff en op dat moment dus marktconform.

De markt voor woningbouw (en meer specifiek in dit deel van Utrecht) was in 2015 fundamenteel anders dan de huidige markt in Kanaleneiland. De bereidheid om te investeren in Kanaleneiland was in die tijd nog beperkt.

Het was voor de continuïteit van de gebiedsontwikkeling en in verband met de benodigde risicospreiding van belang dat de GEM op korte termijn een partij zou vinden die in Kanaleneiland wilde én durfde te investeren. Verder was snelle verkoop noodzakelijk omdat er medio 2015 hernieuwde afspraken zijn gemaakt met de BNG omtrent het tempo van de aflossing van de lening. Met de verkoop aan Aventicum op dat moment was er sprake van een situatie waarbij zowel de GEM kon blijven investeren in de kwaliteit van het gebied én er een (markt)partij bereid was te investeren in de renovatie. Hiermee werd voorkomen dat de benodigde vernieuwing in Kanaleneiland Centrum zou stagneren. Een aanvullende praktische overweging was dat de uithuizing van huurders van de woningen in de appartementenblokken in deelgebied 4 en 5 was gestart op 1 april 2009. De termijn van 7 jaar (op basis van de Leegstandswet) liep tot 1 april 2016. De GEM moest voor die datum

Burgemeester en Wethouders

Datum 30 januari 2018
Ons kenmerk 5098728/180130 – AvB/FM

concrete plannen hebben met deze woningen, die tot dat moment werden verhuurd voor bedragen die net onder de liberalisatiegrens lagen.

Zoals eerder aangegeven is, bij het aangaan van de GEM KEC, vastgelegd hoe de besluitvorming binnen de GEM KEC moet plaatsvinden. De aandeelhouders van de GEM KEC nemen op basis van een voorstel door de directeur van de GEM KEC een besluit. Vanuit de gemeente als aandeelhouder is ambtelijk ingestemd met de verkoop. De reden voor deze instemming is gelegen in het feit dat andere overwogen opties niet haalbaar waren (bijvoorbeeld terugkoop van de woningen door de corporaties) en de hierboven genoemde factoren een snelle oplossing noodzakelijk maakten. Dit om te voorkomen dat de gewenste ontwikkeling van het gebied zou stagneren. Daarbij geldt ook de afweging dat de overeenkomst geen negatieve gevolgen had voor de gemeente en gebaseerd was op een marktconforme prijs (o.b.v. een externe taxatie). Daarnaast voldeed de overeenkomst aan de inhoudelijke opdracht en kaders waarbinnen de GEM KEC en de gemeente moest opereren. Deze werkwijze volgt uit de samenwerkingsovereenkomst en de statuten van de GEM en gelet op de bovenstaande was het logisch voor de gemeentelijke aandeelhouder om in te stemmen..

Doorverkoop woningen van Aventicum aan Capreit II BV.

Eind 2017 heeft Aventicum de appartementencomplexen op Kanaleneiland doorverkocht aan een Canadese belegger Capreit II BV. Deze belegger, die in Utrecht op meerdere plekken actief is, heeft voor deze Utrechtse woningen circa 51 miljoen betaald. Deze belegger heeft niet alleen bezit van Aventicum in Utrecht overgenomen, maar ook bezit van Aventicum in Den Haag en Amsterdam.

Capreit II BV heeft deze woningen als beleggershuurwoningen in hun portefeuille, maar kunnen, in lijn met de verkoopvoorwaarden van de GEM aan Aventicum, deze in de toekomst ook verkopen. De prijs die Aventicum bij de verkoop heeft ontvangen komt neer op gemiddeld ca. 200.000 per woning. Deze prijs is voor de combinatie van locatie, product en gebruik representatief voor de huidige (beleggers)markt. Bij particulieren die in die periode in dat gebied woningen hebben gekocht zien we eveneens aanzienlijke prijsstijgingen van de waarde van hun vastgoed. Het is dus duidelijk dat Aventicum aanzienlijke winst heeft gemaakt op het door haar geïnvesteerde bedrag. De precieze hoogte van de winst kennen wij echter niet omdat ons niet bekend is wat de totale renovatie kosten voor Aventicum zijn geweest. De enige gegevens waar wij zekerheid over hebben zijn de aankoop prijs van Aventicum (de woningen zijn voor € 9,1 mln gekocht van de GEM) en de verkoopprijs van de woningen na renovatie (de woningen zijn voor € 51,1 mln verkocht aan Capreit II BV).

Aan zowel Aventicum als Capreit II BV zijn geen nadere voorwaarden opgelegd met betrekking tot exploitatie en gebruik. Voor woningen die worden verkocht voor een prijs die is gebaseerd op een vrij te verhandelen woning, is dit conform het beleid (zie bijvoorbeeld ook amendement 2014/03 horend bij het raadsvoorstel van 29 januari 2015 mbt de uitgifte van woningen in vol eigendom). Daarnaast past de overeenkomst ook binnen de kaders die op basis van eerdere afspraken golden voor de GEM. Omdat Aventicum vrij over de woningen wilde kunnen beschikken, is in de overeenkomst van 2016 opgenomen dat de eigenaar de mogelijkheid heeft om de woningen na september 2017 per stuk te kunnen verkopen. Zoals gebruikelijk is daarom opgenomen dat ieder appartementengebouw kadastraal in appartementsrechten zou worden gesplitst (zie artikel 11 en 12 van de geheime koopovereenkomst).

Voor de splitsing geldt dat dit zowel privaatrechtelijk moet gebeuren (toestemming verlenen) als publiekrechtelijk (afgeven splitsingsvergunning). Beiden zijn verleend. Zie voor een uitgebreidere toelichting de (doorklikbare) besluitenhistorie die los is bijgevoegd.

Relatie huurder – verhuurder:

Ongeacht de verkoopafspraken dient iedere verhuurder zich als een goede verhuurder en beheerder op te stellen richting haar huurders. Uit de media hebben wij begrepen dat er klachten zijn van de huurders die na de renovatie de appartementen hebben betrokken.

Na de oplevering van een woning hebben de nieuwe huurders regelmatig punten die aandacht vragen of moeten er zaken door de verhuurder/beheerder worden hersteld. Wij vinden het van belang dat de huurders weten waar zij terecht kunnen met vragen of klachten en dat deze adequaat worden

Burgemeester en Wethouders

Datum 30 januari 2018
Ons kenmerk 5098728/180130 – AvB/FM

opgepakt. Voor deze blokken geldt overigens dat er bij ons als *gemeente* op dit moment geen formele klachten bekend zijn met betrekking tot achterstallig of slecht onderhoud. Als huurders advies willen inwinnen over hoe ze vragen en (onderhouds)klachten onder de aandacht kunnen brengen van de verhuurder, kunnen ze terecht bij het huurteam. Mochten deze huurders klachten hebben en er met de verhuurder/beheerder niet uitkomen, dan kunnen zij daarvoor ook terecht bij het huurteam of op het wijksprekuraat.

Stand van zaken begin 2018

Kanaleneiland

Afgelopen 10 tot 15 jaar is door allerlei partijen fors geïnvesteerd in Kanaleneiland op basis van de Utrecht Opgave (DUO), de krachtwijkenaanpak met het wijkactieprogramma en de herstructurering van Kanaleneiland Centrum. De door de gemeenschappelijke partners gerealiseerde resultaten in Kanaleneiland Centrum zijn inmiddels goed zichtbaar. De wijk is aantrekkelijker geworden voor de huidige inwoners, voor nieuwe bewoners én voor investeerders. De diversiteit in woningen en het opgeknapt openbaar gebied hebben, in combinatie met de autonome stijging van de markt, gewerkt als een katalysator voor de investeringsbereidheid in de wijk.

De hele stad

De in 2014 gekozen ontwikkelingsstrategie voor Kanaleneiland Centrum sluit aan bij de bredere strategie van ons college om vernieuwing en differentiatie in wijken als Kanaleneiland en Overvecht te realiseren door het toevoegen van woningen (in plaats van grootschalige sloop) en het deels verleggen van het accent in het programma (naar koop in verschillende prijsklassen, huur en middeldure huur). Hiermee wordt in deze wijken een meer stapsgewijze differentiatie (en verlaging van het percentage sociale huur) gerealiseerd, terwijl op stedelijk niveau wordt gestuurd op het (fors) vergroten van de sociale voorraad in z'n totaliteit. Ook onze afspraken over de afname van de verkoop van huurwoningen door de corporaties passen in deze strategie. Het recent door de raad vastgestelde kader middenhuur maakt het bovendien mogelijk om bij nieuwe ontwikkelingen aan de start van het proces afspraken te maken over de kwaliteit en exploitatie van de huurwoningen.

Evaluatie

De ontwikkeling van Kanaleneiland Centrum is wat het college betreft op koers en nadert het komend jaar z'n afronding. Wij hebben u bij de vaststelling van het bestemmingsplan (in 2016) toegezegd de publiek-private samenwerking van de partijen binnen de GEM aan het einde van de projectperiode te evalueren. Het gaat daarbij uiteraard om de inhoudelijk resultaten die zijn geboekt, maar ook voor de wijze van samenwerking en de in 2006 vastgelegde rolverdeling. Wij verwachten deze evaluatie dit jaar te kunnen opstarten.

Wij hopen dat deze brief en bijbehorende informatie inzicht biedt in de achtergrond van dit dossier en uw vragen beantwoordt in aanloop naar het debat van as donderdag 1 februari.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen:

- Algemene beschrijving en individuele beantwoording SV 2017/8.
- Tijdlijn en besluitenhistorie met links naar relevante documenten en de jaarverslagen van de Grond Exploitatie Maatschappij Kanaleneiland C.V. en Kanaleneiland Beheer B.V. van de jaren 2008–2016.
- Taxatierapport vlekken 4, 5, 6 door DTZ Zadelhoff van 15 april 2015 (geheim bijgevoegd).
- Koopovereenkomst tussen GEM en Aventicum van maart 2016 (geheim bijgevoegd).