

Opgesteld door	Projectorganisatie Stationsgebied
Dienstkenmerk	13.063926
Vergaderdatum	19 december 2013
Jaargang en nummer	2013 - 141

- 1 Gezien het positieve aanbestedingsresultaat in lijn met eerdere besluitvorming definitief te besluiten tot het (laten) ontwikkelen en realiseren van de Bieb++ (inclusief woningen, parkeren en fietsenstalling) en HOV-baan.
- 2 Een krediet voor de Bieb++ van 61,9 miljoen euro vrij te geven.
- 3 Het bedrag dat de gemeente ontvangt bij de ondertekening van de Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst (0,833 miljoen euro) als vergoeding voor de kosten van het Voorlopig Ontwerp toe te voegen aan het binnen het project gereserveerde weerstandsvermogen.
- 4 Voor de realisatie van de afbouw-, inbouw- en verhuiskosten van de bibliotheek taakstellend maximaal 16 miljoen euro te bestemmen. Als dekking hiervoor de tranches van jaarlijkse (geïndexeerde) stortingen van 1,785 miljoen euro in de reserve Nieuwbouw Centrale Bibliotheek in te zetten. Het totaalbedrag van 16 miljoen als taakstellend te bepalen voor de realisatie van de afbouw-, inbouw en verhuiskosten van de nieuwe Centrale Bibliotheek aan Smakkelaarsveld.
- 5 In de periode van 2014 tot en met 2018 jaarlijks 0,06 miljoen te reserveren onder subdoelstelling programmering van het programma cultuur voor frictiekosten en hiervoor een reserve Artplex in te stellen.
- 6 Geheimhouding als bedoeld in artikel 55, eerste lid en 25, tweede lid, Gemeentewet op te leggen aan de financiële bijlage 2, 5 en 7 van dit concept raadsvoorstel.

Conclusie Commissie Stad en Ruimte:

Toezeggingen wethouder:

Wethouder Kreijkamp treedt in overleg met de directeur van de bibliotheek over de hoogte van de programmakosten. Vervolgens informeert hij voorafgaande aan de raadsbehandeling de raad hierover.

datum: 26 november 2013

status: B

Voorstel: Definitief besluit vastgoedontwikkeling
Smakkelaarsveld

Kenmerk-Nr: 13.063926

Samenvatting



Definitief besluit vastgoedontwikkeling Smakkelaarsveld

Opgesteld door	Projectorganisatie Stationsgebied
Dienstkenmerk	13.063926
Vergaderdatum	19 december 2013
Jaargang en nummer	2013 - 141

Raadsvoorstel:

- 1 Gezien het positieve aanbestedingsresultaat in lijn met eerdere besluitvorming definitief te besluiten tot het (laten) ontwikkelen en realiseren van de Bieb++ (inclusief woningen, parkeren en fietsenstalling) en HOV-baan.
- 2 Een krediet voor de Bieb++ van 61,9 miljoen euro vrij te geven.
- 3 Het bedrag dat de gemeente ontvangt bij de ondertekening van de Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst (0,833 miljoen euro) als vergoeding voor de kosten van het Voorlopig Ontwerp toe te voegen aan het binnen het project gereserveerde weerstandsvermogen.
- 4 Voor de realisatie van de afbouw-, inbouw- en verhuiskosten van de bibliotheek taakstellend maximaal 16 miljoen euro te bestemmen. Als dekking hiervoor de tranches van jaarlijkse (geïndexeerde) stortingen van 1,785 miljoen euro in de reserve Nieuwbouw Centrale Bibliotheek in te zetten. Het totaalbedrag van 16 miljoen als taakstellend te bepalen voor de realisatie van de afbouw-, inbouw en verhuiskosten van de nieuwe Centrale Bibliotheek aan Smakkelaarsveld.
- 5 In de periode van 2014 tot en met 2018 jaarlijks 0,06 miljoen te reserveren onder subdoelstelling programmering van het programma

- cultuur voor frictiekosten en hiervoor een reserve Artplex in te stellen.
- 6 Geheimhouding als bedoeld in artikel 55, eerste lid en 25, tweede lid, Gemeentewet op te leggen aan de financiën als bijlage 2, 5 en 7 van dit concept raadsvoorstel.
-

Argumenten

- 1.1 Het aanbestedingsresultaat valt binnen de kaders van het raadsbesluit 28 november 2012 en veel risico's zijn bij de markt gelegd.
- 1.2 Motie 2012/M118 'Bioscoopje kopen of toch huren', is uitgevoerd.
- 1.3 De bieding past binnen het bestemmingsplan
- 1.4 Het Smakkelaarsveld krijgt met de realisatie van Bieb++ een nieuwe betekenis
- 1.5 De Bieb++ is het mediahuis voor woord, beeld en geluid en is een verrijking voor de stad en regio.
- 1.6 De exploitatiebegrotingen voor de bibliotheek en Artplex zijn sluitend en positief getoetst.
- 1.7 De huurcontracten tussen gemeente en Stichting de Bibliotheek Utrecht enerzijds en gemeente en Stichting filmtheater t Hoogt anderzijds en een onderlinge samenwerkingsovereenkomst zijn gereed en door de gebruikers getekend. Ze passen binnen de exploitatie van bibliotheek en Artplex
- 2.1 Het krediet voldoet aan de door de Raad op 29 november 2012 gestelde uitgangspunten
- 2.2 De risico's van het project zijn goed in beeld.
- 2.3 Weerstandsvermogen is binnen project gereserveerd
- 2.4 Bieding voor de HOV-baan valt binnen de gestelde kaders.
- 2.5 Het krediet is gedekt door de Stichting de Bibliotheek Utrecht en de Stichting filmtheater 't Hoogt getekende huurovereenkomsten.
- 2.6 Motie 119 'Risico's Smakkelaarsveld in kaart' is uitgevoerd
- 3.1 Deze bijdrage was in de vastgestelde financiën als kaders niet opgenomen.
- 4.1 Op basis van een recente kostenraming van de afbouw-, inbouw- en verhuiskosten van de bibliotheek is er 16 miljoen euro nodig voor de realisatie van de nieuwe centrale bibliotheek.
- 5.1 Er zal naar verwachting per saldo een inkomstenderving ontstaan van 0,3 miljoen euro in de periode dat de exploitatie van de huidige locatie overgaat naar Artplex. Binnen de huidige exploitatie en de toekomstige exploitatie van Artplex kan dit naar verwachting niet opgevangen worden.
- 5.2 Voor investeringen ten behoeve afbouw/inbouw, inrichting en verhuizing van Artplex zijn al de benodigde besluiten genomen

6.1 De geheimhouding is gebaseerd op de belangen die de uitzonderingsbepalingen in artikel 10, tweede lid sub b en g van de Wetopenbaarheid van bestuur (WOB) beogen te beschermen.

Kanttekeningen

- 1.1 Programma in het niet-publieke deel is gewijzigd
- 1.2 De bibliotheekwereld is volop in beweging en aan verandering onderhevig.
- 1.3 De inhoud van de bieding kan niet worden gewijzigd of geamendeerd.
- 1.4 Nu niet besluiten heeft consequenties voor verdere planvorming van het Smakkelaarsveld, HOV-baan bibliotheek en Artplex.
- 2.1 De gemeente gaat een langjarige verplichting aan.
- 2.2 De totale schuld van de gemeente neemt hierdoor de komende jaren toe.
- 2.3 Kredietaanvraag vindt plaats op basis van een Voorlopig Ontwerp voor de publieke delen Artplex en bibliotheek
- 5.1 ARTPLEX dient 2,3 miljoen euro via sponsoring en fondsen te regelen ten behoeve van de inrichting en afbouw

Voorstel: Definitief besluit vastgoedontwikkeling
Smakkelaarsveld

Kenmerk-nr: 13.063926

Toelichting



Definitief besluit vastgoedontwikkeling Smakkelaarsveld

Opgesteld door Projectorganisatie Stationsgebied
Dienstkenmerk 13.063926
Vergaderdatum 19 december 2013
Jaargang en nummer 2013 - 141

Context

Van 2002 tot nu

De ontwikkeling van de Bieb++ kent een lange voorgeschiedenis. Deze start binnen de gemeente in 2002. Zowel de plek (Westplein, Noordgebouw, Smakkelaarsveld), gebouw- of gebiedsontwikkeling, soort voorziening (omvang, met of zonder Artplex en UCK, met of

zonder woningen), als contracteringsmodel (huur of koop), financiële en risico's kwamen in de afgelopen jaren uitvoerig aan de orde. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de belangrijkste momenten van meningsvorming en besluitvorming tot nu toe. Meer recent nam u verschillende kaderstellende besluiten:

• Raadsbesluit 11 februari 2010 (2010, 16) waarin u onder andere het vastgoedprogramma voorlopig vaststelde, op basis van de investeringsanalyse de grondexploitatie Smakkelaarsveld opende en een voorbereidingskrediet ter beschikking stelde voor de plankosten vastgoedontwikkeling.

• Raadsbesluit 24 november 2011 (2011, 127) waarin u het definitieve programma vaststelde. Variant 1: de realisatie van een nieuwe centrale bibliotheek (max 14.400 m²), een voorziening met filmzalen (4.400 m²), circa 150 woningen (17.000 m²) en 260 gebouwde parkeerplaatsen (8.500 m²).

• Raadsbesluit 29 november 2012 (2012, nr. 132) waarin u de contracteringsstrategie vaststelde voor de vastgoedontwikkeling Bieb++, inclusief de op hoofdlijnen geactualiseerde investeringsanalyse. U besloot toen ook nog geen onomkeerbare besluiten te nemen. Dat is ook waarom wij de raad nu om een definitief besluit vragen. U nam toen ook twee moties aan, te weten 2012 Motie 118 (Bioscoopje kopen of toch huren?) en 2012, Motie 119 (Risico's Smakkelaarsveld in kaart).

• Raadsbesluit 16 mei 2013 (2013, nr. 46) waarin u het bestemmingsplan Smakkelaarsveld vaststelde.

Na het vaststellen van de contracteringsstrategie zijn de ontwerpdocumenten voor de Bieb++ afgerond. Wij hebben u hierover in april 2013 per brief in een uitgebreide notitie geïnformeerd.

Via een Europese aanbesteding zijn vervolgens zeven marktpartijen geselecteerd die het meest in staat geacht werden de ontwikkeling en realisatie van de bieb++, de woningen, parkeerplaatsen en HOV-baan met goed gevolg af te ronden. Uiteindelijk hebben twee partijen een passende aanbieding tot koop gedaan op de vastgoedontwikkeling en de realisatie van de HOV-baan. Er waren geen partijen die de door de Raad gewenste huurvariant (2012/M118) aanboden. De selectiecommissie, bestaande uit drie vertegenwoordigers van de POS, twee van UVO en de directeur bibliotheek (namens de gebruikers), heeft de biedingen beoordeeld en, mede na financiële beoordeling, één partij geselecteerd.

Met deze aanbieding is het best aan alle voorwaarden voldaan om een definitief besluit te kunnen nemen. Door middel van het besluiten tot het beschikbaar stellen van een aankoopkrediet, gunt de gemeente

Utrecht de geselecteerde partij de volgende ontwikkeling:

-De realisatie van hoogwaardige accommodatie voor de bibliotheek (14400 m2) en Artplex (4400 m2) en een fietsenstalling (ca. 1000 fietsen). Na realisatie koopt de gemeente deze gebouwonderdelen terug, neemt deze in eigendom en verhuurt deze vervolgens aan beide gebruikers.

-De ontwikkeling van woningbouw op de bovenste lagen van de Bieb++, waarbij de geselecteerde partij het ontwikkelrisico voor de afzet van deze woningen in 2018 voor haar rekening neemt. In de bieding zitten minimaal 243 kleine woonappartementen en ca. 150 parkeerplaatsen. De woningen en parkeerplaatsen zijn voorzien van een bouwplicht.

-De realisatie van de HOV baan over het Smakkelaarsveld, die na oplevering door de gemeente Utrecht zal worden doorgeleverd aan BRU/Projectbureau Uithoflijn.

De gemeente maakt het Smakkelaarsveld bouwrijp en woonrijp.

De gemeente (als huidige eigenaar van de grond) geeft het perceel in erfpacht uit. Daarna splitst de ontwikkelaar deze erfpacht in appartementsrechten. De gemeente koopt vervolgens het appartementsrecht voor de bibliotheek en het filmtheater Artplex (inclusief de fietsenstalling) terug. Deze ruimten worden ten slotte door de gemeente verhuurd aan de eindgebruikers Stichting de Bibliotheek Utrecht en Stichting Filmtheater 't Hoogt.

Als alles volgens de huidige planning verloopt start in 2016 de bouw, wordt het gebouw in 2018 opgeleverd en kan het in 2019 haar deuren openen.

De ambitie Bieb++: Het mediahuis voor woord, beeld en geluid:.....
.... heeft Ã©Ã©n gezamenlijk artistiek gezicht met een eigen dynamiek

Bibliotheek en Artplex zijn samen meer dan de som der delen. Ze zijn zichtbaar en herkenbaar in een gezamenlijke programmering en aanbod in een markant gebouw. Het gebouw is een statement en heeft een attractieve, kleurrijke en positieve uitstraling.

... staat midden in de samenleving

De activiteiten en diensten worden samen met de Utrechters ontwikkeld. Het 'eigendom' van wat hier gebeurd ligt bij de stad en haar inwoners. Daarom is het gebouw gelegen in het centrum van Utrecht en dus goed bereikbaar met openbaar vervoer en fiets.

... is een laagdrempelige poort voor kennis en informatie

Het is een plek die veel burgers uitnodigt. Het straalt uit dat je er iets kan vinden en beleven. De Utrechter, uit alle lagen van de bevolking, gaat als vanzelf naar binnen.

... is een huis van de verhalen, in woord, beeld en geluid.

Het gebouw is voor mensen, het prikkelt en maakt nieuwsgierig. Het biedt ruimte voor ontmoeting en debat. Gelijkgestemden of juist opposanten die met elkaar een beleving willen meemaken en daarover willen napraten. Dat betekent uitgaan, plus elkaar ontmoeten, plus genieten, plus lekker eten en drinken. Het gebouw leidt en verleidt je van de ene naar de andere functie, biedt rust en overzicht waar nodig, maar ook uitdaging en vermaak.

â€¦ is een potentiële toplocatie voor diverse andere partners die zich aangetrokken voelen tot het concept

De ervaring leert dat op een dergelijke goede locatie verwante concepten zich aanbieden zodra de contouren van het gebouw inhoudelijk en fysiek zichtbaar zijn. Dat kan zijn uit de omroepwereld, de gaming industrie en creatieve klasse en uit de wereld van onderwijs en scholing. Veel is hier mogelijk.

... is de schatkamer van kennis

De Bieb++ verleidt tot lezen, kijken en ontwikkeling van taal en denken, maar ook tot geïnformeerd raken op uiteenlopende manieren. Daarom draait het mediahuis niet om een enkel product, maar om de totale ervaring.

.....laat mensen meer lezen

De Bieb++ laat mensen meer lezen. Door te lezen doe je ervaring op in emoties van anderen en krijg je nieuwe brillen aangereikt om naar vraagstukken en ontwikkelingen in de samenleving te kijken. In dit mediahuis staat de leesconsument niet meer in een boekenmagazijn, maar wandelt door een warenhuis van lees- en beleefwerelden.

... Artplex vertoont de artistiek hoogwaardige economisch kwetsbare film.

Het vertonen van de culturele films in onze beeldcultuur vraagt ook om sociale ontmoetingen. Artplex wil dit zowel aanbodgericht als vraaggericht doen voor de inwoners van Utrecht in film- en documentairevorm.

... stimuleert culturele- en maatschappelijke participatie.

Het is een plek voor multi- en crossmediale uitwisseling en een plek voor actualiteit en debat. In een wereld met een toename van het bewegende beeld als informatiedrager. Met lezingen en jeugdtheater en met spraakmakende exposities. Dat alles vraagt om educatie ten behoeve van het vergroten van de mediawijsheid.

â€¦ is een samenwerking met diverse partners in de stad

Het Mediahuis werkt samen met veel partners in de stad. Het zal het hart zijn van de film- en mediafestivals. Het wordt de thuisbasis van de literaire wereld. Het zal de etalage worden van de nieuwe media. Het wordt - pal naast het station - ook het centrum van stadspromotie en de ontvangst van gasten en toeristen. Het wordt mede gebruikt als studieruimte voor het hoger onderwijs. Juist deze mix van functies geeft het pand de gewenste uitstraling en impact.

... eten en drinken zijn cultuuritems

Afspreken, eten, drinken en praten zijn vaak de kern van ontmoeten. Een sociale functie waarbij men op een plezierige manier wil verblijven. Dit vraagt om vermaak met activiteiten voor alle doelgroepen met als doel het bezoek te verlengen en ondersteunen. Het is een uitgaansplek om uit te rusten en te ontspannen. Het is ook filmgerelateerd uitgaan waarbij de beleving een doorlopende lijn is met verschillende momenten.

Het bovenstaande maakt duidelijk dat de werktitel " Bieb++" de essentie van deze vastgoedontwikkeling op het Smakkelaarsveld onvoldoende dekt. Het is wenselijk om (samen met de ontwikkelaar en gebruikers) een goede naam voor het gebouw te bedenken.

Definities

In dit raadsvoorstel worden de volgende begrippen gebruikt:

- Vastgoedontwikkeling Smakkelaarsveld: de ontwikkeling van het gebouw inclusief woningen, bibliotheek, filmtheater, horeca, parkeerplaatsen en fietsenstalling
- Bieb++:werktitel voor het publieke deel van de vastgoedontwikkeling. Dit zijn de bibliotheek, Artplex en bijbehorende voorzieningen. Het is het mediahuis voor woord, beeld en geluid..
- Bibliotheek: de nieuwe centrale bibliotheek als onderdeel van de Bieb++
- Artplex: werktitel van het nieuwe filmtheater als onderdeel van de Bieb++
- Stichting de Bibliotheek Utrecht: rechtspersoon, exploitant van de bibliotheek
- Stichting Filmtheater 't Hoogt: rechtspersoon, exploitant van Artplex

Argumenten

1.1 Het aanbestedingsresultaat valt binnen de kaders van het raadsbesluit 28 november 2012 en veel risico's zijn bij de markt gelegd.

In de raadsvergadering van 11 februari 2010 en 29 november 2012 stelde u de financiële kaders vast. De aanbesteding valt binnen al deze kaders (bijlage 2 en beslispunt 2.1).

Op de aanbesteding, bieding en de Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst (ORO, zie bijlage 3) zijn twee second opinions uitgevoerd. Een door de Landsadvocaat, die concludeert dat de ORO een groot aantal risico's bij de ontwikkelaar legt, waaronder ook risico's die veelal voor rekening van de opdrachtgever zijn (zie bijlage 3). Ook wordt geconstateerd dat in de uiteindelijke contractering nog een aantal verbeteringen mogelijk is, vooral in de afstemming tussen de verschillende contractonderdelen.

De tweede second opinion is uitgevoerd door Twijnstra Gudde (bijlage 3). Twijnstra Gudde concludeert dat het een complex project met risico's is, maar dat de gemeente goed aan risicomanagement doet en de juiste beheersmaatregelen neemt. Daarnaast wordt gewezen op het grootste risico van de gemeente, namelijk het op tijd bouwrijp leveren van de grond in verband met daarop te heffen fietsenstallingen. De gemeente zet in op de beheersing van dit risico door strak te sturen op de realisatie van de ondergrondse fietsenstalling in het stationsplein-oost en door te onderzoeken welke locaties voor fietsparkeren als alternatief voor handen zijn.

1.2 Motie 2012/M118 'Bioscoopje kopen of toch huren', is uitgevoerd.

Op verzoek van de raad (Motie 118, zie bijlage 6) is bij de uitvraag de mogelijkheid geboden de publieke delen te koop, dan wel te huur aan te bieden en is, conform de motie, een omrekenformule meegegeven om eventuele koop- en huurbiedingen aanbestedingstechnisch met elkaar te vergelijken. Ook is in de ORO de mogelijkheid geboden de publieke delen rechtstreeks te verhuren aan de Stichting de Bibliotheek Utrecht en Stichting Filmtheater 't Hoogt. Beide passende biedingen hebben geen huurvariant aangeboden, maar gekozen voor de koopoptie. Dit is ook conform de verwachtingen van de gehouden marktconsultatie. De huurvariant is dus geen optie meer geweest bij de uiteindelijke selectie.

1.3 De bieding past binnen het bestemmingsplan

In het voorjaar van 2013 stelde de Raad het bestemmingsplan vast. De bieding past binnen dit bestemmingsplan.

1.4 Het Smakkelaarsveld krijgt met de realisatie van Bieb++ een nieuwe betekenis

Door de vastgoedontwikkeling en een vernieuwde openbare ruimte krijgt het Smakkelaarsveld weer de betekenis voor de stad die het de laatste decennia niet heeft gehad. Het gebouw trekt mensen naar dit gebied. De levendigheid en sociale veiligheid die dit oplevert geeft aanleiding om ook de buitenruimte in te richten voor verblijf.

De HOV-baan wordt zorgvuldig ingepast zodat deze de openbare ruimte niet gaat domineren. De HOV-baan wordt tijdig opgeleverd om de Uithoflijn te kunnen laten functioneren (start exploitatie 1 januari 2018).

Zodra het gebouw is gerealiseerd (2018) zal de openbare ruimte voor en rondom het gebouw worden ingericht tot een aantrekkelijke groene verblijfsruimte aan de waterkant van de Leidsche Rijn. De Leidsche Rijn wordt voor kleine boten, zoals rondvaartboten, verbonden met de stadsbuitengracht. De Bieb++ wordt een oriëntatiepunt aan de kop van de noordelijke

Stationsstraat en maakt ook het daar te realiseren noordgebouw een vanzelfsprekend onderdeel van de stad. Het Smakkelaarsveld wordt bereikbaar vanaf zowel de Vredenburgknoop als vanaf een tweede voetgangersbrug over de Leidsche Rijn. Vanaf deze twee bruggen lopen de hoofdroutes naar het gebouw en de bruggen maken het mogelijk een rondje te wandelen. Daardoor worden de openbare ruimte en het gebouw een onderdeel van het stedelijk weefsel.

Een ruimtelijke inpassing van de kunstwerken van kunstenaar David van de Kop, waartoe de raad in Motie 2012/M119 opriep, is goed mogelijk in de groene verblijfsruimte. Aandachtspunt bij de inrichting van de openbare ruimte is de directe aansluiting tussen het gebouw en de openbare ruimte, met name rondom de parkeergarage. Door de afname van het oppervlakte openbaar gebied nemen de kosten van het toekomstige beheer en onderhoud af.

1.5 De Bieb++ is het mediahuis voor woord, beeld en geluid en is een verrijking voor de stad en regio.

Met dit mediahuis wordt uw ambitie: ‘Utrecht stad van kennis en cultuur’ • zichtbaar. Op het uitstekend centraal gelegen Smakkelaarsveld bestaat de unieke kans een voorziening voor komende eeuw te realiseren. Een plek waar informatie beschikbaar is via alle denkbare media, waarbij filmtheater en bibliotheek elkaar versterken.

1.6 De exploitatiebegrotingen voor de bibliotheek en Artplex zijn sluitend en positief getoetst.

De Stichting de Bibliotheek Utrecht heeft een sluitende exploitatiebegroting ingediend (zie bijlage 4). In deze begroting zijn de opgelegde kaders van UVO, de eerder geuite wensen van de raad voor horeca-exploitatie en een in pandige fietsenstalling verwerkt. Op deze exploitatie is een second opinion uitgevoerd (zie bijlage 4). Deze velt een positief oordeel over de exploitatiebegroting, maar wijst nog op de risico's van de exploitatie van de fietsenstalling.

In de exploitaties van de bibliotheek en Artplex zijn de kosten en opbrengsten van de horeca onderling gelijkmatig verdeeld.

Stichting filmtheater 't Hoogt heeft een sluitende exploitatierekening ingediend (zie bijlage 4) bij 150.000 bezoeken. Recent zijn twee second opinions uitgevoerd (zie bijlage 4) die beiden aangeven dat er meer potentie is (dus mogelijk hogere bezoekersaantallen) voor het Artplex met 8 zalen op deze plek.

De conclusie is dat de ramingen realistisch zijn en dat de exploitatiebegroting eerder pessimistisch is dan optimistisch.

Zowel de raming van het aantal bezoekers (150.000) als de opbrengst van de horeca wordt als (te) laag gezien. Bezoekersaantallen van 200.000 tot 250.000 worden haalbaar geacht. Eén van de second opinions gaat in op het effect van het Megaplex bij de Jaarbeurs en de bioscoop in Leidsche Rijn. De conclusie is dat deze geen invloed hebben op de geraamde bezoekerscijfers van Artplex.

1.7 De huurcontracten tussen gemeente en Stichting de Bibliotheek Utrecht enerzijds en gemeente en Stichting filmtheater t Hoogt anderzijds en een onderlinge samenwerkingsovereenkomst zijn gereed en door de gebruikers getekend. Ze passen binnen de exploitatie van bibliotheek en Artplex

In bijlage 5 vindt u de huurovereenkomsten en de samenwerkingsovereenkomsten tussen de Stichting de Bibliotheek Utrecht, Stichting filmtheater 't Hoogt en de gemeente. Deze huurovereenkomsten zijn gebaseerd op een maximale kostprijsdekkende huur welke de raad in 2010 heeft vastgesteld (zie bijlage 2). Het inrichtingspakket wordt door of in opdracht en voor rekening en risico van de huurders zelf aangebracht (zie o.a. beslispunt 4). Met deze huurovereenkomsten ligt er een solide basis onder de exploitatie van de bibliotheek, die aansluit op de middels dit voorstel ingediende kredietaanvraag. Met de ondertekening van de huurovereenkomsten en de samenwerkingsovereenkomst geven de gebruikers aan in te stemmen met de contractvoorwaarden. De overeenkomsten worden door de gemeente getekend nadat de Raad het krediet heeft vrijgegeven.

2.1 Het krediet voldoet aan de door de Raad op 29 november 2012 gestelde uitgangspunten

Het krediet van 61,9 miljoen euro is opgebouwd uit het aanbestedingsresultaat voor de aankoop publieke delen, de al gemaakte gemeentelijke kosten, de nog te maken gemeentelijke plankosten en financiële ruimte voor het opvangen van risico's. Een uitvoerige toelichting vindt u in de bijlage 2. In uw vergadering van november 2012 (en gepreciseerd door het College op 25 juni 2013) heeft u criteria vastgesteld waaraan de aanbesteding moest voldoen. Het betrof daarbij een:

-   Maximale prijs voor de publieke delen van het vastgoed, inclusief de gemeentelijke kosten.
-   Een minimale grondopbrengst voor de woningen, waarbij de ontwikkelaar vrij is in het aantal een type woningen, tot een maximum van 6 bouwlagen. Deze grondopbrengsten -samen met die van de publieke delen- moeten de kosten voor bouw- en woonrijp maken dekken.
-   Een maximale koopsom voor de te ontwikkelen HOV-baan.

Uit bijlage 2 blijkt dat de geselecteerde bieding aan alle door u gestelde criteria voldoet.

2.2 De risico's van het project zijn goed in beeld.

Voor het gebouw- en de gebiedsontwikkeling Smakkelaarsveld is de integrale risicoanalyse geactualiseerd. Deze gaat over de grondexploitatie risico's (conditionering, bouw- en woonrijp maken) de realisatie van de HOV-baan en de bouwrisico's. De risico's zijn voorzien van beheersmaatregelen en vervolgens gekwantificeerd. Voor het opvangen van deze projectrisico's reserveren wij 5,6 miljoen euro. Belangrijke risico's zijn onder andere vertraging door het niet tijdig functioneel opleveren bouwrijpe grond aan de marktpartij, de organisatie- en de omgevingsrisico's. Onze inzet is om deze risico's te vermijden dan wel te beperken. De totale risicoanalyse, inclusief de beheersmaatregelen is bijgevoegd (bijlage 2).

2.3 Weerstandsvermogen is binnen project gereserveerd

Bovenop het voornoemd budget voor het opvangen van projectrisico's reserveren wij uit extra behoedzaamheid binnen het project nog 5,6 miljoen euro als weerstandsvermogen, omdat het een groot project is in een complexe omgeving. Wanneer aanwending van het weerstandsvermogen noodzakelijk is zal de Raad direct worden geïnformeerd over het bedrag en de oorzaak. De verantwoording over het project zal plaatsvinden conform de spelregels beleids- en beheercyclus voor grote projecten.

2.4 Bieding voor de HOV-baan valt binnen de gestelde kaders.

De investeringssom voor de realisatie van de HOV-baan Smakkelaarsveld bedraagt in totaal $\hat{a}, \neg 3,3$ miljoen. In deze investering zijn meegenomen de HOV-baan in de Leidseveertunnel, de HOV-baan het gebouw en de routing op het Smakkelaarsveld tot het nieuwe viaduct over de Leidsche Rijn.

De geselecteerde marktpartij heeft in totaal $\hat{a}, \neg 2,3$ miljoen voor de realisatie van de HOV-baan (prijsspeil juli 2017) geboden. Dit bedrag is gelijk aan het toetsbedrag in de offertevraag. Het verschil tussen dit toetsbedrag ($\hat{a}, \neg 2,3$ miljoen) en de investeringssom ($\hat{a}, \neg 3,3$ miljoen) bestaat uit plan- en vatkosten, leges, verzekeringen en risicoreserveringen.

2.5 Het krediet is gedekt door de Stichting de Bibliotheek Utrecht en de Stichting filmtheater 't Hoogt getekende huurovereenkomsten.

Het krediet is naast de bijdrage voor de ontwerpkosten (0,833 miljoen euro) en de bijdrage vanuit het project Uithoflijn (1,4 miljoen euro) voor 61,9 miljoen euro gedekt door de kostprijsdekkende huur conform de systematiek van het

ontwikkelingskader vastgoed (zie bijlage 2).

2.6 Motie 119 'Risico's Smakkelaarsveld in kaart' is uitgevoerd

In de motie 119 (2012/M119) vroeg u een gedetailleerd onderzoek te doen naar de financiële risico's van het bouwrijp maken van de grond. Ook vroeg u een plan te maken voor de kunstwerken van David van de Kop en een uitgewerkt plan met kostenraming te maken voor de inrichting van de openbare ruimte. Middels een Functioneel Ontwerp voor de openbare Ruimte en een Inpassingsstudie voor de beeld van David van Kop (zie bijlage 6) is dit inmiddels gebeurd.

De budgetten zoals voorzien in de vastgestelde grondexploitatie 2012 zijn op basis van dit functioneel ontwerp van de openbare ruimte financieel geactualiseerd. Conclusie is dat de geactualiseerde raming past binnen de gerekende beschikbare middelen in de grondexploitatie. Het Functioneel Ontwerp Smakkelaarsveld is in maart 2013 opnieuw doorgerekend en past binnen de gerekende budgetten van de vastgestelde grondexploitatie.

Uitgangspunt in de geactualiseerde raming is de inpassing van de kunstwerken van David van de Kop conform de Inpassingstudie Zeelandschap dd 17 mei 2013 (bijlage 6). De inpassing van de kunstwerken zal in het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte verder worden uitgewerkt. De totale kosten van de inpassing bedraagt â‚¬315.000. Na ontvangst van de restauratiebijdrage van â‚¬105.000,- euro resteert een investering van â‚¬210.000,-. Dit bedrag is meegerekend binnen voornoemde financieel kader van bouw- en woonrijpmaken.

3.1 Deze bijdrage was in de vastgestelde financiële kaders niet opgenomen.

Bij de ondertekening van de Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst zal de marktpartij een bedrag van 0,8 miljoen euro betalen als vergoeding voor ondermeer de kosten van het Voorlopig Ontwerp. In de vastgestelde financiële kaders was deze bijdrage voor het project niet opgenomen. Zie verder bijlage 2.

4.1 Op basis van een recente kostenraming van de afbouw-, inbouw- en verhuiskosten van de bibliotheek is er 16 miljoen euro nodig voor de realisatie van de nieuwe centrale bibliotheek.

Het benodigde bedrag van 16 miljoen euro is gebaseerd op gedetailleerde invulling van plannen. Zo zijn nu de kosten voor inventaris en inrichting berekend, ligt er een gedetailleerd PvE voor de afbouw, is het ICT plan geactualiseerd en zijn de additionele kosten in beeld gebracht (zie bijlage 4). De totale

inrichtingskosten bedragen 15,2 miljoen euro. Ook is rekening gehouden met een bijdrage van 250.000 euro aan de grondexploitatie en een toevoeging van 0,5 miljoen euro aan de reserve nieuwbouw centrale bibliotheek voor de opvang van risico's.

Onder het in 2010 vastgestelde kader van 10,7 miljoen euro lag geen kostenraming. Toen is gemeld dat er geen gegevens waren waaruit kon worden afgeleid dat het vastgestelde bedrag toereikend was om de noodzakelijke investeringen te dekken. Inmiddels zijn we enkele jaren verder en ligt er een kostenraming die past en nodig is bij de functie en ambitie van de centrale bibliotheek in het complex aan het Smakkelaarsveld. Hiervoor zijn andere bibliotheken in het land als voorbeeld genomen. De ramingen zijn toekomstgericht. Zo zijn er bijvoorbeeld voldoende programmeerkosten opgenomen, is het ICT plan geactualiseerd en geënt op een groei doelstelling en wordt in het PvE voor zo ver mogelijk al gekeken naar eisen van toekomstige huurders. Inclusief risicoreservering biedt de raming voldoende ruimte om taakstellend te zijn. De hoogte van de raming wordt mede bepaald doordat de afbouw voor rekening is van de gebruiker, het ontwerp een aantal eisen met zich meebrengt en er rekening gehouden is met een bijdrage in de grondexploitatie van 0,75 miljoen euro. In andere gemeenten wordt de afbouw vaak door de gemeente gefinancierd.

Na jaarlijkse (geïndexeerde) storting van 1,785 miljoen euro bedraagt de reserve Nieuwbouw Centrale Bibliotheek 16,8 miljoen euro bij de verwachte ingebruikname in het derde kwartaal van 2018. Uit behoedzaamheid bestemmen wij het verwachte overschot van 0,8 miljoen euro als weerstandsvermogen tot na realisatie van het project. Eventuele niet bestede delen van de reserve vallen vrij na ingebruikname.

5.1 Er zal naar verwachting per saldo een inkomstenderving ontstaan van 0,3 miljoen euro in de periode dat de exploitatie van de huidige locatie overgaat naar Artplex. Binnen de huidige exploitatie en de toekomstige exploitatie van Artplex kan dit naar verwachting niet opgevangen worden.

Het huurcontract bij het Hoogt zal per 1 juli 2018 aflopen. Het Artplex zal per 1 oktober 2018 opgeleverd worden, waarna nog 3 tot 6 maanden nodig zullen zijn om de afbouw en inrichting te realiseren. In de komende periode zal gekeken of de periode tot ten hoogste 3 maanden beperkt kan worden door de ontwikkelaar opdracht te geven voor de afbouw. In dit geval kan het Artplex naar verwachting per 1 januari 2019 de deuren openen voor het publiek. In de periode van juli tot en met december zullen geen opbrengsten gegenereerd worden en zal een deel van de kosten waaronder personeel en huur wel doorlopen. Naar verwachting zal

de inkomstenderving 0,3 miljoen euro bedragen als Artplex op 1 januari 2019 de deuren kan openen.

Berekening inkomstenderving in januari open (miljoen euro):

Inkomstenderving 6 maanden -1,20

3 maanden geen kosten huur 0,32

6 maanden geen kosten programma en afschrijving 0,58

Totaal -0,30

5.2 Voor investeringen ten behoeve afbouw/inbouw, inrichting en verhuizing van Artplex zijn al de benodigde besluiten genomen

De lasten voor afbouw en inrichting worden geraamd op $\hat{a}, -4,3$ miljoen op basis van het prijspeil 2018. Stichting filmtheater 't Hoogt verwacht $\hat{a}, -1$ miljoen subsidie van de Gemeente, een lening van de bank van $\hat{a}, -1$ miljoen en $\hat{a}, -2,3$ miljoen te verwerven via fondsen en sponsors.

De gemeente heeft al besloten tot een investeringsbijdrage van $\hat{a}, -900.000$. Dit besluit is onderdeel van de nota Kapitaalgoederen, die is vastgesteld door de Raad op 30 juni 2011 bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2012.

In de Begroting 2014 wordt voorgesteld om dit bedrag door te schuiven naar 2017 en op te hogen naar $\hat{a}, -1.000.000$ met als dekking voor het extra bedrag de Investeringsband Cultuur. Het bestuur van 't Hoogt heeft verkennende gesprekken gevoerd over een mogelijke lening. Uit die gesprekken is niet gebleken dat banken niet bereid zijn om een lening af te sluiten. Uiteraard laten de banken dat sterk afhangen van de businesscase die definitief wordt overlegd, de kwaliteit van het gebouw en of de gemeente bereid is een garantstelling af te geven. Dit kan later nog worden uitgewerkt.

6.1 De geheimhouding is gebaseerd op de belangen die de uitzonderingsbepalingen in artikel 10, tweede lid sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (WOB) beogen te beschermen.

Mede tegen de achtergrond van de aanbestedingsprocedure voor de bouwopdracht bevatten de in het besluit genoemde bijlagen zodanige informatie dat openbaarmaking daarvan inbreuk maakt op de volgende belangen:

- de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen (gemeente) of de in artikel 1a bedoelde bestuursorganen en
- het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

Het belang van openbaarmaking weegt in dit geval niet op tegen voornoemde belangen. De met toepassing van artikel 25, tweede

lid Gemeentewet opgelegde geheimhouding dient ingevolge artikel 25, derde lid Gemeentewet door de raad te worden bekrachtigd.

Kantttekeningen

1.1 Programma in het niet-publieke deel is gewijzigd

De geselecteerde partij heeft conform de uitvraag en binnen de gestelde randvoorwaarden het woningconcept verder uitgewerkt. Er is gekozen voor kleinere woningen dan in het Voorlopig Ontwerp van Rapp & Rapp voorzien. Daardoor worden uiteindelijk niet ca. 150 maar minimaal 243 kleinere woningen (ca. 50m²) gerealiseerd. De woningen zullen dus vooral gebouwd worden voor het startersegment. Conform de geldende parkeernormen zullen daardoor ook minder parkeerplaatsen nodig zijn (circa 150 in plaats van 260). Dit is een wijziging op het door de raad vastgestelde programma, maar heeft verder geen financiële consequenties. Deze wijziging past binnen de kaders van het bestemmingsplan en de uitvraag aan de markt (de uitvraag voorziet in de mogelijkheid voor de ontwikkelaar/bouwer de woningen naar eigen inzicht en rekening en risico op de markt te zetten).

1.2 De bibliotheekwereld is volop in beweging en aan verandering onderhevig.

Het Rijk heeft besloten de digitalisering rondom het aanbieden van e-boeken centraal vorm te geven. Per 2015 is een structurele korting op het gemeentefonds aangekondigd, waarvan de precieze hoogte momenteel nog niet bekend is. Digitalisering speelt hierin een grote rol. Een besluit tot realisatie van de Bieb++ betekent het aangaan van langjarige verplichtingen en impliceert dat de gemeente ook langjarig de exploitaties subsidieert. De realisatie van het plan Bieb++ is een langlopend proces. Door veranderingen in beleid zijn mogelijk bijstellingen in de toekomst noodzakelijk. Hierbij wordt dan echter niet alleen de bibliotheek aan het Smakkelaarsveld betrokken, maar de bibliotheek als totaal. Indien nodig zal de Stichting de Bibliotheek Utrecht samen met de Gemeente Utrecht de gehele exploitatie betrekken bij mogelijke oplossingen.

1.3 De inhoud van de bieding kan niet worden gewijzigd of geamendeerd.

Op uw verzoek wordt het resultaat van de aanbesteding aan u voorgelegd voor een definitief go/no go besluit. De geselecteerde bieding kan niet worden geamendeerd vanwege de Europese aanbestedingsregels: de opgave zoals die in de markt is gezet kan niet meer gewijzigd worden. Daarom ligt de bieding zelf niet ter besluitvorming voor, maar de kredietaanvraag. Ook dient binnen

de wettelijk geldende gestanddoeningstermijn van 120 dagen, die loopt tot 21 januari 2014, te worden gegund. Bij een positief Raadsbesluit op 19 december zal het College, met voorbehoud van een positieve verificatie die inmiddels is opgestart, de gunning voor 21 januari 2014 definitief afronden. Na de gestanddoeningstermijn mag de aanbieder de bieding en bijbehorende voorwaarden intrekken of veranderen.

1.4 Nu niet besluiten heeft consequenties voor verdere planvorming van het Smakkelaarsveld, HOV-baan bibliotheek en Artplex.

Indien de raad niet instemt met de kredietaanvraag van de vastgoedontwikkeling Smakkelaarsveld, heeft dit grote consequenties voor de inrichting Smakkelaarsveld en de dekking van de al gemaakte kosten. Kort omschreven zullen de volgende acties moeten worden ondernomen:

- a. De HOV-baan zal gescheiden ontwikkeld moeten worden zodat de Uithoflijn op 1 januari 2017 met het test- en proefrijden kan starten en in 2018 in bedrijf kan worden genomen. Dit betekent het zo snel mogelijk opstarten van een nieuwe aanbestedingsprocedure.
- b. Er moet een nieuwe toekomstvisie (ambitie) voor zowel de bibliotheek als Artplex worden ontwikkeld inclusief bijpassende huisvesting.
- c. Er moet dekking worden gezocht voor de voorbereidingskosten van 3,9 mio. Daarnaast zijn er gederfde inkomsten voor de grondexploitatie Smakkelaarsveld.
- d. Herontwikkeling van het Smakkelaarsveld.

2.1 De gemeente gaat een langjarige verplichting aan.

De huurcontracten met Stichting de Bibliotheek Utrecht en Stichting filmtheater 't Hoogt zijn onlosmakelijk verbonden met de gunning van de ontwikkeling en realisatie van de Bieb++. De gemeente gaat langjarige verplichtingen aan, hoewel er geen subsidiegaranties kunnen en worden afgegeven aan de gebruikers. Als vanzelfsprekend kunnen in de afspraken met de huurders, en in de subsidieverstrekking, komende 40 jaar interventies worden gepleegd. Dit heeft dan direct negatieve consequenties voor de huuropbrengst van het gebouw en dus een negatief resultaat in de vastgoedexploitatie. Tegelijkertijd heeft de gemeente als eigenaar van de publieke delen van het gebouw wel sturing op de invulling en bezetting van het gebouw. Bij eventuele wijzigingen in het programma kan de gemeente (of de gebruikers zelf voor de 20% toegestane onderverhuur) op zoek naar partijen die goed bij het concept van de Bieb++ passen.

2.2 De totale schuld van de gemeente neemt hierdoor de komende jaren toe.

Het effect van de ontwikkeling en realisatie van de Bieb++

inclusief inrichting en afbouw van het bibliotheekgedeelte is dat de schuld ten opzichte van de in de Programmabegroting 2014 opgenomen prognose, toeneemt. Over de jaren heen is het verwachte effect als volgt:

2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

EMU-saldo in begroting 2014 -161 -144 -92 -60 -38 -28 -24

EMU-saldo inclusief Bieb++ -164 -148 -97 -69 -50 -63 -31

Effect op EMU-saldo (nadelig) 3 4 5 9 12 35 7

Bedragen in miljoenen euro's.

In het jaar 2018 is het effect op de schuld het grootst omdat in dat jaar naar verwachting het zwaartepunt van de uitgaven ligt. De totale schuld zal door de Bieb++ vanaf 2013 geleidelijk toenemen met een bedrag van in totaal 75 miljoen euro (59 miljoen euro aankoop (2 miljoen euro vÃ³r 2013 uitgegeven) + 16 miljoen euro voor de inrichting en afbouw van het bibliotheekgedeelte). Overigens heeft de gemeentelijke schuld een andere status dan de staatsschuld bij het Rijk. De gemeente hanteert immers een baten- en lastenstelsel; het Rijk een kasstelsel. Binnen het door de gemeente gehanteerde baten- en lastenstelsel is de dekking van de kapitaallasten van de Bieb++ structureel geregeld.

2.3 Kredietaanvraag vindt plaats op basis van een Voorlopig

Ontwerp voor de publieke delen Artplex en bibliotheek

Het uitwerkingsniveau van de publieke delen is op het niveau van een Voorlopig Ontwerp, de HOV-baan op het niveau van een Definitief Ontwerp. In de Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst die de turnkey-overeenkomst regelt, is afgesproken dat de fase documenten van Definitief Ontwerp en Bestek (en de financiële doorrekeningen daarvan) door de gemeente goedgekeurd moeten worden. Hierdoor kan het risico van kostenverhogingen, bijvoorbeeld door extra wensen van de gebruikers, worden beheerst.

5.1 ARTPLEX dient 2,3 miljoen euro via sponsoring en fondsen te regelen ten behoeve van de inrichting en afbouw

De financiering op basis van sponsoring en fondsen voor de inrichting en afbouw is onzeker en het kan zijn dat er extra rentelasten komen als er meer geleend moet worden. In dit geval kan de gemeente voorfinancieren en verrekenen met de exploitatiesubsidie. Dit is reÃ³el omdat op basis van de second opinions er genoeg mogelijkheden zijn om dit op te vangen binnen de exploitatie van het Artplex. Dit kan door de kosten van de investering terugbrengen; de opbrengsten in de exploitatie te vergroten en de kosten in de exploitatie te verlagen.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- Leeswijzer
- 1. Besluitenhistorie
- 2 Financiële onderbouwing gebouw- en gebiedsontwikkeling Smakkelaarsveld/Bibliotheek++ (GEHEIM)
- 3. Ontwikkel- en realisatieovereenkomst
- 4. Financiële onderbouwing exploitatie en investeringen bibliotheek en Artplex
- 5. Huur- en samenwerkingsovereenkomsten (GEHEIM)
- 6a.Motie 2012 M118; Bioscoopje kopen of toch huren
- 6b Motie 2012 M119: Risico's Smakkelaarsveld in kaart
- 6c Inpassing Zeelandschap

7. Financiële duiding leeswijzer (GEHEIM)

Voorstel: Definitief besluit vastgoedontwikkeling Smakkelaarsveld

Kenmerk-nr: 13.063926

Raadsbesluit

Definitief besluit vastgoedontwikkeling Smakkelaarsveld



Opgesteld door	Projectorganisatie Stationsgebied
Dienstkenmerk	13.063926
Vergaderdatum	19 december 2013
Jaargang en nummer	2013 - 141

De raad van de gemeente Utrecht besluit in zijn openbare vergadering van

- 1 Gezien het positieve aanbestedingsresultaat in lijn met eerdere besluitvorming definitief te besluiten tot het (laten) ontwikkelen en realiseren van de Bieb++ (inclusief woningen, parkeren en fietsenstalling) en HOV-baan.
- 2 Een krediet voor de Bieb++ van 61,9 miljoen euro vrij te geven.
- 3 Het bedrag dat de gemeente ontvangt bij de ondertekening van de Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst (0,833 miljoen euro) als

vergoeding voor de kosten van het Voorlopig Ontwerp toe te voegen aan het binnen het project gereserveerde weerstandsvermogen.

- 4 Voor de realisatie van de afbouw-, inbouw- en verhuiskosten van de bibliotheek taakstellend maximaal 16 miljoen euro te bestemmen. Als dekking hiervoor de tranches van jaarlijkse (geïndexeerde) stortingen van 1,785 miljoen euro in de reserve Nieuwbouw Centrale Bibliotheek in te zetten. Het totaalbedrag van 16 miljoen als taakstellend te bepalen voor de realisatie van de afbouw-, inbouw en verhuiskosten van de nieuwe Centrale Bibliotheek aan Smakkelaarsveld.
- 5 In de periode van 2014 tot en met 2018 jaarlijks 0,06 miljoen te reserveren onder subdoelstelling programmering van het programma cultuur voor frictiekosten en hiervoor een reserve Artplex in te stellen.
- 6 Geheimhouding als bedoeld in artikel 55, eerste lid en 25, tweede lid, Gemeentewet op te leggen aan de financiële bijlage 2, 5 en 7 van dit concept raadsvoorstel.

De griffier,

De burgemeester,

Voorstel:	Definitief besluit vastgoedontwikkeling Smakkelaarsveld
Kenmerk-nr:	13.063926