

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	N. Baan Hofman	Datum	21 juni 2023
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	10223218
E-mail	naomi.baanhofman@utrecht.nl	Onderwerp	Update businesscase Magazijn De Zon
Bijlage(n)	1 (geheim)	Beleidsveld	Vastgoed, cultuur

Geachte leden van de raad,

In deze brief geven we u een update over de businesscase van Magazijn De Zon, voorafgaand aan de vaststelling van de Voorjaarsnota 2023, en laten we zien dat de businesscase binnen de eerder gepresenteerde financiële bandbreedte blijft. Hiermee gaan we in op de toezegging 22/T262 die is gedaan tijdens in de raadsvergadering van 7 juli 2022 en de toezeggingen 22/T370 en 22/T372 die zijn gedaan tijdens de bespreking van de [raadsbrief Verkenningfase Magazijn De Zon](#) van 16 september 2022 in de raadscommissie ROGV van 3 november 2022 waarin we u hebben geïnformeerd over de voortgang van de herontwikkeling van Magazijn De Zon. Daarnaast hebben we u op 14 maart 2023 geïnformeerd over de uitkomst van de huurdersselectie voor Magazijn De Zon met de [raadsbrief Intentieovereenkomst met Literatuurmuseum Kinderboekenmuseum in Magazijn De Zon](#).

Geheimhouding

Wij hebben tijdelijke geheimhouding opgelegd op de bijlage 'Financiële update businesscase Magazijn De Zon' op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid (Woo), tot de huurcontracten in het kader van de definitieve invulling zijn getekend. Het belang van openbaarmaking van de bijlage Financiële update businesscase Magazijn De Zon weegt niet op tegen de bescherming van de economisch en financiële belangen van de gemeente Utrecht.

Ontwerp en huurdersselectie

In oktober 2022 is het ontwerpteam gestart met het schetsontwerp voor Magazijn De Zon. De scenario's zoals in de verkenningfase omschreven, zijn hiervoor als uitgangspunt gebruikt. Dit betekende concreet een combinatie van commerciële (casco) ruimtes op de begane grond en kelder en verhuurbare eenheden met een kantoorafwerking op de verdiepingen. Daarnaast hebben er aanvullende onderzoeken plaatsgevonden in het gebouw, zoals onder andere onderzoek om de draagkracht van de constructie beter inzichtelijk te krijgen.

Op basis van dit ontwerp en de daarbij horende verhuurbare m²'s heeft een huurdersselectie plaatsgevonden. Uit deze huurdersselectie is het Literatuurmuseum en Kinderboekenmuseum gekomen als huurder voor de kelder, alle verdiepingen en een klein gedeelte van de begane grond. Eind juni wordt de huurovereenkomst ondertekend met het museum, waarbij er ook afspraken worden vastgelegd over het proces om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst. De huurinkomsten van het Literatuurmuseum dienen als dekking voor de investering in Magazijn De Zon. De huurovereenkomst wordt afgesloten met het voorbehoud van uw goedkeuring op het investeringskrediet. Het investeringskrediet voor Magazijn De Zon is opgenomen in de Voorjaarsnota 2023 paragraaf 9.7 waar de investeringsprojecten Utrechts Vastgoed staan genoemd, behorende bij het Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed (MPUV). Bij het MPUV zit de geheime bijlage met de actualisatie van de Nota Kapitaalgoederen 2020-2023. Hierin vindt u onder de portefeuille Overig het gevraagde investeringskrediet voor Magazijn De Zon.

De businesscase is op basis van deze huurder en de aanvullende informatie uit het ontwerpproces herijkt. De businesscase is opgenomen als geheime bijlage. Hierin worden de investeringskosten inzichtelijk gemaakt en laten we zien dat de verwachte huurinkomsten nog steeds binnen de eerder gepresenteerde financiële bandbreedtes passen. De verhuur van de begane grond heeft impact op de uiteindelijke businesscase vanwege de relatief hoge marktwaarde van deze m².

Regeling Risicovolle Projecten (RRP)

Tijdens de commissie van 3 november 2022 is gevraagd om een advies te geven over het wel of niet opnemen van Magazijn De Zon onder de RRP. Om te bepalen of een project binnen de RRP valt, is een risicoladder opgesteld. Er kan worden overgegaan tot het opnemen van een project binnen de RRP als het project minimaal 30 punten haalt. Voor Magazijn De Zon is de risicoladder ingevuld en kwam de score ruim onder de 30 punten. Om projecten niet onnodig binnen de RRP te laten vallen, wordt geadviseerd om Magazijn De Zon niet op te nemen onder de Regeling Risicovolle Projecten. Op het moment dat deze analyse verandert, zullen we u opnieuw informeren.

Vervolg Magazijn De Zon

Met de komst van het museum naar Magazijn De Zon is een belangrijk deel van de businesscase ingevuld. We hebben hiermee een langjarige, stabiele en maatschappelijke huurder voor het grootste deel van het pand en daarmee een belangrijke dekkingsbron voor de investering. Met de ondertekening van de huurovereenkomst volgt een intensief samenwerkingstraject waarbij de investering van de Gemeente Utrecht in het pand goed moet aansluiten bij het gebruik als museum.

Daarnaast zal eind 2023/begin 2024 de begane grond te huur worden aangeboden volgens de maatstaf van het Didam arrest; hieruit volgt opnieuw een huurdersselectie. Dit doen we op basis van een definitief ontwerp, zodat het voor potentiële huurders helder is wat er wordt aangeboden. Het tijdsplan tussen de huurdersselectie en daadwerkelijke oplevering sluit dan ook goed aan bij de verwachtingen in de markt.

We verwachten in de eerste helft van 2024 een aannemer te kunnen contracteren voor de uitvoering van de werkzaamheden. Naar verwachting worden deze werkzaamheden eind 2025 opgeleverd. Dit is later dan de eerder gecommuniceerde planning waar begin 2025 werd aangehouden. Dit komt enerzijds omdat we tijdens de ontwerpfase meer inzicht hebben gekregen in de noodzakelijke werkzaamheden en daarmee de inschatting van de bouwtijd langer is geworden. Anderzijds wijkt het programma van het museum af van het uitgangspunt van verhuurbare eenheden met een kantoorafwerking. Het laten aansluiten van het gemaakte ontwerp op de functie van een museum en daarnaast het komen tot een goede samenwerkingsovereenkomst kost tijd.

Burgemeester en wethouders

Datum 21 juni 2023
Ons kenmerk 10223218

Na oplevering door de gemeente Utrecht is de huurovereenkomst van kracht en zal het museum haar gebruikersspecifieke onderdelen realiseren. De opening van het Literatuurmuseum en Kinderboekenmuseum is naar verwachting in 2027.

Wanneer uw raad overgaat tot het goedkeuren van het investeringskrediet wordt daarmee ook het uitgangspunt dat Magazijn De Zon verhuurd wordt aan het Literatuurmuseum en het Kinderboekenmuseum en in eigendom blijft van de gemeente Utrecht bevestigd.

Met de verhuur aan het Literatuurmuseum en de huurdersselectie van de begane grond, is de dekking voor de investering rond. Het tekort op de begroting vanuit Magazijn De Zon is hiermee nog niet opgelost. Het exacte tekort op de begroting is afhankelijk van de verhuur van de begane grond en daarom nog niet bekend. In de geheime bijlage met de financiële update wordt dit nader toegelicht. In de [Raadsbrief Vastgoedorganisatie verder op orde](#) hebben wij aangegeven dat wij bij de Voorjaarsnota 2024 een voorstel doen over de financiële robuustheid van de vastgoedbegroting. Hierbij zullen wij ook het tekort op de begroting vanuit Magazijn De Zon betrekken.

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd over de inhoudelijke voortgang van Magazijn De Zon en de daarbij horende businesscase voorafgaand aan de VJN 2023.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,