

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	R. Broekmeulen	Datum	27 maart 2024
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	12198730
E-mail	r.broekmeulen@utrecht.nl	Onderwerp	Aanvullende informatie voorschot dB's
Bijlage(n)	3 (waarvan 1 geheim)	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Tijdens een commissievergadering Ruimtelijke Ordening en Grondzaken op 14 maart 2024 is het voornemen tot het voorschieten van een bedrag aan dB's besproken. Wethouder Eerenberg heeft u ten behoeve van de commissievergadering van 4 april aanstaande een brief toegezegd met antwoorden op nog openstaande vragen uit de behandeling van 14 maart jl. en de overeenkomst waarin de afspraken over het moment van betaling van het consortium aan dB's zijn vastgelegd. Met deze brief doen wij u dit toekomen.

Geheimhouding

In de bijlage treft u onder geheimhouding de Samenwerkingsovereenkomst met Consortium Cartesius, dB's B.V. en Popal Real Estate B.V. d.d. 6 december 2022 en de addendums". Dit betreft een driepartijenovereenkomst tussen private partijen, waar de gemeente geen partij in is en ook niet is geweest. We hebben daarom op deze bijlage permanente geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1. lid 1 sub c van de Woo. De documenten bevatten (financiële) afspraken tussen deze partijen, die in vertrouwelijkheid aan de gemeente zijn medegedeeld. Vertrouwelijk meegedeelde bedrijfsgegevens mogen wij niet openbaar maken. De inhoud van deze afspraken is herhaald in de (openbare) driepartijenovereenkomst die wij inmiddels met dB's en het consortium hebben afgesloten (zie alinea 'afspraken' hieronder).

Zicht op het liquiditeitsprobleem

In de commissie ROG van 14 maart is gevraagd wanneer in het proces duidelijk had kunnen worden dat dB's in deze maanden een liquiditeitsprobleem zou krijgen. Wij schetsen dit proces voor u.

Afspraken

Zoals hierboven gemeld zijn de afspraken van de voorwaardelijke betaling van het consortium aan dB's vastgelegd in de onder geheimhouding bijgevoegde overeenkomst tussen het consortium, dB's en Popal Real Estate B.V. van 6 december 2022. Deze afspraken zijn herhaald in de driepartijenovereenkomst (artikel 3) die wij imet dB's en het consortium hebben afgesloten.

Wij hebben u hierover op [12 maart 2024](#) geïnformeerd, de getekende versie van deze overeenkomst vindt u bijgevoegd. De afspraken betreffen:

- a. er moet sprake zijn van een onvoorwaardelijke huurovereenkomst tussen dB's en Popal m.b.t. het pand Vlampijpstraat 63; en
- b. het CAB-gebouw moet op (uiterlijk) 30 april 2024(*) zijn verlaten en leeg en ontruimd zijn opgeleverd aan CV; en
- c. de aangevraagde omgevingsvergunning voor de opbouw van het CAB-gebouw moet onherroepelijk zijn; en
- d. de investeringen in het pand Vlampijpstraat 63 bedragen tenminste € 700.000,-, excl. BTW en moeten door dB's deugdelijk onderbouwd worden.

(*) *Een belangrijke kanttekening is hierbij dat na de datum van 6 december 2022 de termijn dat dB's mocht blijven op de huidige locatie, dankzij onze bemiddeling, twee keer verlengd is tot uiteindelijk 30 april 2024 – wat uiteraard gevolgen had voor het moment dat dB's aan de voorwaarden van het consortium voldoet.*

Wie doet wat?

Daarnaast is het belangrijk om te vermelden dat de overeenkomst van 6 december 2022 uitging van de situatie dat Popal Real Estate B.V. (hierna: "PRE") de verbouwing van het pand Vlampijpstraat 63 zou realiseren en dus ook verantwoordelijk was voor voldoende financiële middelen om de verbouwing te bekostigen en dB's slechts verantwoordelijk was voor de afbouwwerkzaamheden. PRE zou in deze constructie de verbouwingswerkzaamheden voorfinancieren.

In de raadsbrief van [7 juli 2023](#) schetsten wij dat wij een adviescommissie van sleutelfiguren uit de Utrechtse culturele sector hadden gevraagd om gesprekken te voeren met alle betrokkenen om kennis te nemen van waarom het proces moeizaam verliep en anderzijds een poging te doen om het proces vlot te trekken. Daaruit is gebleken dat de partijen gezamenlijk en zo snel mogelijk het voorliggende scenario van de verhuizing van dB's naar de Vlampijpstraat 63 wilden uitwerken.

De gemeente heeft daarop een externe bouwcoördinator aangesteld die tussen juli en september 2023 heeft onderzocht of overeenstemming kon worden bereikt tussen dB's en PRE over huisvesting van dB's op de Vlampijpstraat 63.

Tijdens dit proces heeft PRE een nieuw voorstel gedaan, namelijk om de vorige oplossing met nieuwbouw boven de parkeerplaatsen los te laten, het contract op te zeggen met de huidige huurder Perla Palace, en aan dB's het gehele pand Vlampijpstraat 63 te verhuren. PRE was bereid om in het belang van dB's afscheid te nemen van hun huidige huurder.

Onderdeel van de afspraken tussen de private partijen is geworden, dat de Vlampijpstraat 63 nu wordt verbouwd door dB's zelf, en niet meer door pandeigenaar PRE. Dit is een wijziging ten opzichte van de afspraken uit december 2022, waarbij er van uit werd gegaan dat dB's alleen een relatief klein deel van de afbouw voor haar rekening zou nemen. De marktpartijen hebben zelfstandig de benodigde afspraken gemaakt en juridisch vastgelegd. De gemeente Utrecht is geen contractspartner bij de gemaakte afspraken.

Uit gesprekken met de eigenaar van dB's, de heer Paul de Brabander, in het najaar van 2023 hebben we opgemaakt dat hij druk bezig was om plannen te maken voor deze verbouwing, en er werd ook gewerkt aan de financiële aspecten daarvan. dB's heeft op 11 december 2023 een [aanvraag omgevingsvergunning](#) voor de verbouwing van de Vlampijpstraat 63 ingediend. Deze vergunning is verleend op 23 februari jl. en wordt naar verwachting begin april onherroepelijk.

Begin oktober 2023 waren de partijen dB's en PRE zo ver dat zij gezamenlijk besloten dat dB's inderdaad de huurder werd van het gehele pand én ook verantwoordelijk werd voor de gehele verbouwing (zie [raadsbrief 20 december 2023](#)). De huurovereenkomst voor het pand Vlampijpstraat 63 is ondertekend door de private partijen PRE en dB's op 19 januari 2024.

Datum 27 maart 2024
Ons kenmerk 12198730

Wij waren op de hoogte van de afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst van december 2022. We zijn ervan uitgegaan dat de marktpartijen – na de wijziging in de afspraken eind 2023 - dit zelf zouden oplossen, bijvoorbeeld door het aangaan van een krediet op de markt. Het was niet aan de gemeente om hier een rol in te spelen of om dit te controleren.

Gemeentelijke inbreng

Zoals aangegeven in de commissie hebben wij ambtelijk pas in januari 2024 te horen gekregen dat voor dB's een acuut liquiditeitstekort dreigde. We hebben op dat moment aan onze betalingsverplichtingen aan dB's versneld voldaan (de € 600.000,- zoals genoemd in de [raadsbrief van 12 maart](#)) om te zorgen dat dB's facturen van leveranciers kon betalen.

Op basis van een liquiditeitsprognose van dB's, die wij intern hebben laten toetsen, bleken de bijdragen van de gemeente niet afdoende om de liquiditeitsproblemen van dB's op te lossen. En kwamen dB's en het consortium niet tot een passende oplossing. De gemeente heeft zich ingezet om deze gesprekken te faciliteren en mee te denken over mogelijke oplossingen. Het consortium hield echter vast aan de contractuele afspraken: te betalen zodra de voorwaarde dat dB's het CAB gebouw heeft verlaten is ingevuld.

Daarna hebben wij eerst ambtelijk en uiteindelijk bestuurlijk (vanaf 5 maart) gezocht naar manieren waarop de gemeente een rol zou kunnen spelen bij de oplossing van dit urgente probleem. Dit resulteerde in het voorstel om € 700.000,-, te vermeerderen met btw, voor te schieten.

Ons college stond op het standpunt geen extra middelen in te zetten voor dB's en staat daar nog steeds achter omdat er al veel inspanningen gepleegd zijn. Maar met het doel van het behoud van de broedplaats dB's en de woningbouwontwikkeling in Cartesius voor ogen en alle inspanningen die verricht zijn voor dB's is besloten om hier een laatste inzet op te plegen.

De gemeente heeft de uitgangspunten voor publieke geldverstrekkingen vastgelegd in het [Kader Geldverstrekkingen](#). Het bedrag wordt vanwege de relatief korte periode voorgesloten, op basis van de afwijkingsbevoegdheid die wij ten aanzien van dit kader hebben. De gemeente stuurt direct op 1 mei een factuur aan het consortium ter hoogte van het voorgesloten bedrag. Mocht dB's het pand niet verlaten hebben op 1 mei 2024 dan sturen wij direct de factuur aan dB's. De (terug) betaling van het bedrag is al vastgelegd in de overeenkomst die is gesloten tussen dB's en het consortium Cartesius op 6 december 2022. Met het sluiten van de overeenkomst op 22 maart 2024 is de (terug) betaling nu ook met de gemeente Utrecht vastgelegd. U kunt de voorwaarden hiervoor terugvinden in de overeenkomst (bijlage 3).

Het voor te schieten bedrag is tijdelijk beschikbaar uit het "Blue zone budget" Cartesius, van waaruit extra investeringen worden betaald voor een duurzame, gezonde en groene inrichting van deze wijk. De middelen zijn dus niet voor andere doelen binnen de gemeentebegroting in te zetten, dan zoals benoemd in het [Raadsvoorstel Cartesiusdriehoek Fase 2-6 – voorstel besteding ruimtelijke bijdrage NS](#) dat wij inmiddels met uitzondering van de financiële gegevens openbaar hebben kunnen maken. (Inzicht in de financiële belangen van de gemeente en betrokken private partijen en kan door derden worden gebruikt bij onderhandelingen, waarmee de onderhandelingspositie van de gemeente en betrokken private partijen negatief wordt beïnvloedt). Bij het besluit van uw raad over dit Blue Zone budget in november 2021 zijn bestedingsdoelen vastgelegd. Tevens is vastgelegd dat, mochten er gedurende de ontwikkeling zwaarwegende redenen zijn om de bijdrage anders te verdelen, ons college daartoe kan besluiten. Daarnaast – en dit is belangrijk om te benadrukken - betreft het hier het voorschieten van een bedrag, dat na 1 mei 2024 wordt teruggestort. Daarmee heeft dit in principe geen invloed op de programmering van het Blue Zone budget.

Overigens is de programmering van dit Blue Zone budget is al een keer eerder aangepast. In het voorjaar 2023 is er voor gekozen om de bijdrage hieruit voor dB's te verdubbelen van € 200.000,- naar € 400.000,-. U bent hierover geïnformeerd bij het MPR 2023. Deze extra bijdrage heeft geleid tot

Datum 27 maart 2024
Ons kenmerk 12198730

een andere (grove) toedeling aan de bestedingsdoelen. Er bleef hierdoor namelijk minder budget over om aan de andere doelen te besteden. Er zijn voor dit budget overigens nog geen andere verplichtingen aangegaan.

Het voorschieten van het bedrag voor de verbouwing van dB's heeft geen gevolgen voor de duurzame en gezonde ontwikkeling van de wijk Cartesius. Die afspraken zijn vastgelegd in een private overeenkomst met de ontwikkelaar, het consortium Cartesius, en staan hier volledig los van.

Risico

Tijdens de commissievergadering van 14 maart is de vraag gesteld wat er gebeurt als de gemeente het geld niet terugkrijgt. In de raadsbrief van 12 maart hebben we u reeds gemeld dat er een zeer beperkt risico is dat het bedrag (geheel of gedeeltelijk) niet wordt terugbetaald. Dit heeft bij niet terugbetalen consequenties voor de doelen uit het "Blue zone budget" en mogelijke juridische kosten tot gevolg. Met de gemaakte afspraken in de driepartijenovereenkomst wordt dit risico echter tot een minimum beperkt en gezien de goede ervaringen met het consortium hebben wij er vertrouwen in dat deze afspraken nagekomen worden.

Fiscaliteit

In de commissie ROG is aangegeven dat een oplossing voor BTW voordelig is voor het voorschieten van het genoemde bedrag en dat de gemeente geen BTW nadeel op zich zou nemen. Dat is bevestigd door fiscalisten van de drie partijen, gemeente Utrecht, dB's en consortium Cartesius. De BTW-factuur vanuit dB's wordt voor 1 april 2024 uitgereikt, de gemeente betaalt € 700.000,-, vermeerderd met de BTW, aan dB's. dB's voldoet de BTW aan de Belastingdienst. Het consortium voldoet aan de gemeente het bedrag van € 700.000,- plus de daarover verschuldigde BTW.

Tot slot

Zoals aangegeven in onze brief van 12 maart jl. en in de commissie ROG op 14 maart is dit expliciet de laatste financiële interventie in dit dossier. Dit is ook op deze wijze duidelijk naar alle betrokken partijen gecommuniceerd. Uiteraard blijven wij, mede op uw verzoek, op andere manieren helpen waar dat nodig is. We hopen dat hiermee de weg vrij is voor een toekomst van dB's op haar nieuwe locatie op de Vlampijpstraat 63.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,