memo

projectnaam
**Utrecht Moreelsebrug**

datum
**11 februari 2022**

opdrachtgever
**Gemeente Utrecht**

projectnummer
**P05322**

opgesteld door
**FW**

i.a.a.
**Leen de Wit, gemeente Utrecht**

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

## Vraagstelling

Gemeente Utrecht en Klépierre hebben een deal gesloten over het realiseren van trappen aan de Moreelsebrug om daarmee de perrons van station Utrecht Centraal te ontsluiten. In dat kader heeft Klépierre een rapport laten opstellen door bureau Gloudemans over wat de te verwachten waardedaling van Hoog Catharijne is in verband met vermeende verminderde omzet door wijziging van de loopstromen over de Moreelsebrug.

Vanwege de vertrouwelijkheid van het rapport hebben Klépierre en gemeente Utrecht afgesproken directeur BRO, Felix Wigman, op persoonlijke titel een analyse van het rapport van Gloudemans te laten maken. Klépierre verstrekt onder geheimhouding het rapport. De door BRO uitgevoerde analyse beperkt zich tot een bestudering van het rapport op hoofdlijnen. Er wordt met name gekeken naar de methode, de context en de gehanteerde uitgangspunten. Er wordt geen oordeel gegeven over de in het rapport berekende schade.

De gemeente Utrecht geeft onafhankelijk van Klépierre de opdracht aan BRO. Daarbij stelt de gemeente de volgende vragen:

1. Wat is uw beoordeling van de door Gloudemans gebruikte methodiek van berekening van waardedaling van Hoog Catharijne door de wijziging van de loopstromen veroorzaakt door de trappen aan de Moreelsebrug?
2. Wat is uw beoordeling van de gebruikte numerieke data die Gloudemans als input voor de berekeningen heeft gebruikt? Is er sprake van realistische uitgangspunten?
3. Zijn er belangrijke kanttekeningen te maken bij de door Klépierre berekende bandbreedte van de waardedaling?
4. Wat is, met inbegrip van de conclusies uit de vorige vragen uw kwalitatieve oordeel over de beoogde vergoeding?

## Gebruikte methodiek van berekening

Het rapport dat door BRO is ingezien gaat uit van een analyse van feitelijke huren en feitelijke druktebeelden in de recente voor-coronaperiode (januari/februari 2020). Het betreft hier dus een momentopname. De uitgevoerde statistische analyse in het rapport is een bruikbare methode om inzicht te krijgen in de relatie tussen beiden.

De door Gloudemans gehanteerde inkomsten benadering voor de bepaling van de schade is voor deze situatie een voor de hand liggende methode.

## Gebruikte numerieke data voor de berekeningen

De gebruikte cijfers over de effecten van de perronverbindingen met de Moreelsebrug zijn aannames. Dat is logisch aangezien de verbinding nu niet bestaat. Het is dan ook verdedigbaar dat de resultaten in drie scenario's gepresenteerd worden. In de scenario's is, als gevolg van de perronverbinding met de Moreelsebrug, voor de route door Godebald een stapsgewijze afname van passantenstromen bepaald. Voor de overige sectoren van Hoog Catharijne worden eveneens percentages voor de afname van passantenstromen gebruikt.  Zei het minder groot dan in de sector Godebald.

De sector Godebald zal het meeste invloed ondervinden van de perronverbinding met de Moreelsebrug. De Moreelsebrug vormt een directe verbinding vanaf Utrecht Centraal naar de zuidelijke binnenstad. Godebald is binnen Hoog Catharijne een deelgebied waar in de toekomst nog veranderingen in uitstraling en invulling plaats zullen vinden. Het is de laatste fase in de modernisering van winkelcentrum Hoog Cartharijne. Dit aspect wordt in het rapport van Gloudemans buiten beschouwing gelaten.

## Gebruikte bandbreedte bij waardedaling

In de rapportage hanteert Gloudemans een bandbreedte als het gaat om de waardedaling. Die bandbreedte volgt de gekozen 3 scenario's. Gezien de onzekerheden over de toekomstige situatie is dit een veilige benadering. De door Gloudemans uitgevoerde schadebepaling is een theoretische berekening met enige vorm van schattingsonzekerheid. De methode is navolgbaar en de uitkomst is inzichtelijk.

De berekeningen zijn wel erg gevoelig voor veranderingen in uitgangspunten. Dat geldt ten aanzien van de methode voor de bepaling van de gehanteerde BAR voor de berekening van de schade op basis van de netto opbrengsten uit de toekomstige exploitatie. Een kleine afwijking heeft grote gevolgen voor de schadeberekening.

## Kwalitatief oordeel beoogde vergoeding

De vragen die gesteld kunnen worden bij de rapportage van Gloudemans hebben in mindere mate betrekking op de methodiek, maar meer op de uitgangspunten en veronderstellingen die als input voor de berekening zijn gehanteerd. Een drietal aspecten plaatsen de uitkomsten in een breder perspectief.

1. De relatie tussen omvang van passantenstromen en huurwaarde is in de rapportgage aangetoond, zoals eerdere beschreven bij 'gebruikte methodiek van berekening'. De vraag die gesteld moet worden is: Wat is de verklaring voor het aangetoonde verband? Wat hier achteraf gemeten wordt is wat algemeen gangbaar is in verhuurmarkt van winkelruimte. De omvang van passantenstromen wordt namelijk gebruikt bij de bepaling van de huurprijs bij het afsluiten van een huurovereenkomst. Het is dan ook logisch dat je dat ook aantoont op basis van statistische analyses achteraf. De relatie tussen passantenstromen en huurwaarde is in een veranderende winkelmarkt, als gevolg van veranderd consumentengedrag, naar de toekomst toe minder eenduidig dan nu onvoorwaardelijk wordt aangenomen. Ook bij recreatief winkelen zien we een ontwikkeling naar meer doelgericht bezoek. Dat is het effect van internet en het feit dat de consument zich steeds vaker voorbereid op een winkelbezoek. Ook de vestigingsplaatsstrategie van winkels wijzigt door de vindbaarheid van het aanbod van de winkel op internet. Zowel voor directe internetaankoop en ook voor oriëntatie op fysiek bezoek. Een grote passantenstroom, en dus vooralsnog hoge huur, wordt door retailers inmiddels anders gewogen. Ook al zijn de verschillen tussen de branches groot. Het Koopstromenonderzoek Randstad/Noord Brabant toont dit ook aan (KSO 2021).
2. De verwachte reizigerstoename in het openbaar vervoer zal de drukte in de stationshal en op Stationsplein Oost doen toenemen. Zeker met de ervaringen van COVID wordt er door reizigers anders naar drukke plekken gekeken. Het is dan ook de vraag of een afname van passantenstromen door Hoog Catharijne alleen aan de mogelijk toekomstige perronverbinding van de Moreelsebrug te wijten zal zijn. In de rapportage van Gloudemans is gerekend met de gegevens over het druktebeeld van 2020 en niet met de verwachte toename van het aantal uitstappers op Utrecht Centraal in 2030. De verwachting is dat de toename ten opzichte van 2020, 25% zal bedragen. Zoals wel terzijde in de rapportage van Gloudemans genoemd. Als de scenario's gecorrigeerd worden met de verwachte 25% toename aan uitstappers op Utrecht Centraal ontstaat een positiever beeld. Wat ook op de schadebepaling van invloed is.
3. De spreiding van looproutes door Hoog Catharijne en via de Moreelsebrug biedt ook voor de vastgoedontwikkeling kansen. Er wordt uitgegaan van de huidige constellatie van het vastgoed in de sector Godebald. Een modernisering van dit deel van Hoog Catharijne moet nog plaatsvinden. Het versterken van de route over de Moreelsebrug biedt kansen voor een profilering van Hoog Catharijne aan de zijde van het Moreelsepark. Daar ontstaat een nieuw vestigingsmilieu met een nieuwe passantenstroom en doelgroep. Het vigerende bestemmingsplan geeft met de bestemming 'centrum' ruimte voor diverse invullingsmogelijkheden.

Met deze overwegingen wordt het feitelijk effect van de perronaansluiting op de Moreelsebrug in een breder perspectief geplaatst. In het kader van de nadeelcompensatie is het relevant om dit mee te wegen. De gesloten deal tussen gemeente Utrecht en Klépierre is een resultaat van onderhandeling. De analyse van de rapportage van Gloudemans en de hiervoor genoemde overwegingen geven geen aanleiding om overeengekomen compensatie te heroverwegen.