Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	R. Broekmeulen	**Datum**	12 maart 2024
Doorkiesnummer	030-2868417	**Kenmerk**	12198730
E-mail	r.broekmeulen@utrecht.nl	**Onderwerp**	Financiële situatie verbouwing dB's
Bijlage(n)		**Beleidsveld**	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

☐Op 7 maart jl. heeft wethouder Eerenberg in de raadscommissie ROG een mededeling gedaan over de financiële situatie van dB's in verband met de verbouwing van de Vlampijpstraat 63. De commissie besloot daarop om donderdag 14 maart extra bijeen te komen om hierover te spreken en de wethouder zegde toe u een brief met nadere informatie en duiding te sturen.

Wij zijn u erkentelijk voor de wijze waarop u heeft meegedacht en mee kunt werken aan een snelle procedure in dit vraagstuk. In deze brief informeren wij u zoals toegezegd over de actuele ontwikkelingen.

Vanaf 1 januari jl. heeft dB's, na bemiddeling door de gemeente, de sleutels gekregen van de Vlampijpstraat 63 en is zij voortvarend aan de slag gegaan met de verbouwing van het pand tot muzikale broedplaats. dB's wordt hierbij geholpen door tientallen vrijwilligers.

Urgent financieel probleem
Verbouwen kost geld. Wij hebben inmiddels de bijdragen daaraan vanuit de gemeente, zoals genoemd in de Raadsbrief van 20 december 2023.overgemaakt. Het gaat om € 200.000,- voor de verbouwing vanuit het programma Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen en Erfgoed, € 200.000,- vanuit het subsidiebudget "Muzikale Broedplaatsen" en binnenkort komt daar de eerste tranche van de "huurgewenningsbijdrage" van € 200.000,- bij, ook vanuit het programma Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen en Erfgoed.

Vanuit het consortium Cartesius is er eveneens een bijdrage toegezegd. Contractueel is vastgelegd dat dat bedrag in delen zal worden betaald vanaf het moment dat dB's het CAB gebouw heeft verlaten, uiterlijk op 1 mei 2024.

Toen de overeenkomsten tussen partijen werden gesloten, in december 2022, was het plan dat de eigenaar van de Vlampijpstraat 63, Popal Real Estate, het pand grotendeels zou verbouwen (deels

nieuwbouw, deels verbouwing). dB's was verantwoordelijk voor een relatief klein gedeelte van de verbouwing. De contractuele afspraken zijn daarop niet aangepast. Het definitieve akkoord over de nieuwe werkwijze, waarbij dB's verantwoordelijk werd voor de gehele verbouwing, is pas begin januari definitief geworden. Dit was op uitdrukkelijk verzoek van dB's zelf, die graag regie wil over het geheel en het perceel niet wil delen met zalenverhuurder Perla Palace.
En dat leidt tot een acuut financieel probleem voor dB's. De kosten worden nu gemaakt, om de verbouwing grotendeels af te kunnen ronden voor de verhuizing op 1 mei aanstaande.
Als er geen oplossing komt voor dit probleem van een gebrek aan liquide middelen, komt de verbouwing tot stilstand en kan deze pas weer worden opgepakt na 1 mei. Dat betekent dat dB's enige maanden moet sluiten aangezien het consortium heeft aangegeven dat dit de laatste verlenging is die zij mogelijk kunnen maken. Dit heeft risico's voor de bedrijfsvoering van dB's.
Een verhuizing van dB's naar de Vlampijpstraat 63 maakt een volgende stap in de woningbouwontwikkeling in het CAB gebouw mogelijk.

Finale inzet vanuit gemeente
Wij hebben op verzoek van dB's samen met het consortium en dB's gezocht naar een oplossing. Het consortium houdt vast aan de gemaakte contractuele afspraken, wat betekent dat dB's pas na 1 mei aanspraak kan maken op de te ontvangen bijdrage. De leveranciers van dB's willen echter aanbetalingen of zekerheden voordat ze materialen leveren.
Om het tijdelijk tekort aan liquide middelen op te lossen, is het mogelijk dat de gemeente Utrecht het geld voorschiet. Op deze manier krijgt dB's de liquide middelen die noodzakelijk zijn om de leveranciers te kunnen betalen en de verbouwing voort te kunnen zetten. We hebben hiervoor een maximaal bedrag van € 700.000,- beschikbaar uit het "Blue zone budget" Cartesius, van waaruit extra investeringen worden betaald voor een duurzame, gezonde en groene inrichting van deze wijk.

De afspraak dat het consortium het voorschot van € 700.000,- terugbetaalt aan de gemeente wordt vastgelegd in een driepartijenovereenkomst. Deze overeenkomst is opgesteld op onze voorwaarden en dient als zodanig te worden ondertekend door dB's, het consortium Cartesius en de gemeente Utrecht, en vindt terugbetaling uiterlijk op 30 mei 2024 plaats of zoveel later als dB's het CAB gebouw heeft verlaten. Daarmee is de terugbetaling van het voor te schieten bedrag in een contract vastgelegd. Deze overeenkomst is wat ons college betreft niet onderhandelbaar.

Daarnaast is contractueel tussen het consortium en dB's in december 2022 vastgelegd dat een bedrag van € 700.000,- aan de gemeente Utrecht wordt overgemaakt als dB's haar verplichtingen niet nakomt (de belangrijkste verplichting is dat dB's het CAB gebouw inderdaad verlaat op 30 april 2024). Let wel: de daar vastgelegde afspraak is dat de gemeente dit bedrag pas ontvangt op het moment dat dB's het CAB gebouw alsnog verlaat, niet eerder.
Op deze wijze heeft de gemeente Utrecht de garantie dat zij het bedrag van € 700.000 ook ontvangt als dB's haar verplichtingen niet nakomt, maar het tijdstip waarop het bedrag wordt overgemaakt, is enigzins onzeker. Daarom is in de driepartijenovereenkomst een inspanningsverplichting opgenomen dat het consortium zich tot het uiterste zal inspannen om de bruikleen voor het CAB gebouw te beëindigen en het CAB gebouw zo spoedig mogelijk leeg en ontruimd te krijgen na 1 mei 2024.

Risico
Tegenover de verplichting van het consortium Cartesius om het voorgeschoten geld aan de gemeente terug te betalen staat geen zekerheid in de vorm van een bank- en/of concerngarantie. Er is derhalve een zeer beperkt risico dat het voorgeschoten bedrag (geheel of gedeeltelijk) niet wordt terugbetaald, dan wel dat dit bedrag later wordt betaald dan nu wordt aangenomen. Dit heeft bij niet terugbetaling

consequenties voor de doelen uit het “Blue zone budget”. Dit geldt ook voor de juridische kosten die dan moeten worden gemaakt om geld terug te krijgen.

In de concept overeenkomst wordt het risico van de gemeente tot een minimum beperkt. Alleen bij een faillissement van het consortium Cartesius in de komende weken, of bij een moedwillige weigering tot betaling van het consortium, is dit voorschieten een risico. Dit zijn de voorwaarden waaronder wij deze financiering kunnen en willen aangaan.
Het is nog niet bekend of dB’s en het consortium Cartesius kunnen instemmen met de conceptovereenkomst. Morgen vindt de laatste afstemming tussen partijen plaats over de conceptovereenkomst en zenden wij u deze zo snel mogelijk toe.
We vinden het belangrijk om ons tot het uiterste in te spannen om de verbouwing en verhuizing van dB’s te steunen, maar zien dit als een laatste financiële interventie in deze casus. Als partijen hier niet mee kunnen instemmen, zien wij geen andere mogelijkheden meer om vanuit de gemeente dB’s te ondersteunen.

Urgentie
Als er niet met spoed een oplossing komt voor het cashflow probleem van dB’s, komt de verbouwing van de Vlampijpstraat 63 voorlopig tot stilstand en kan pas weer worden opgepakt na 1 mei. Dat betekent dat dB’s enige maanden moet sluiten. Het is niet zeker wat dat betekent voor de bedrijfsvoering en het voortbestaan van dB’s.

Het voorschieten van het bedrag betreft een collegebevoegdheid. Het gaat om een overbrugging tot 1 mei aanstaande, dus om een periode van circa 6 weken. Voordat we dit bedrag overmaken, zullen wij met u hierover in gesprek gaan tijdens de extra commissie ROG op 14 maart.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,