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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Tjalda Kalsbeek	**Datum**	25 februari 2022
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	9770334
E-mail	tjalda.kalsbeek@utrecht.nl	**Onderwerp**	Afsplitsing kantoren Hoog Catharijne
Bijlage(n)	13 (waarvan 3 geheim)	**Beleidsveld**	Stationsgebied

Geachte leden van de raad,

Hierbij informeren wij u over de Overeenkomst Afsplitsing Kantoren (OAK). We hebben van Klépierre het verzoek ontvangen om in te stemmen met het afsplitsen en overdragen van de erfpachtrechten die onderdeel uitmaken van het kantoorprogramma van Hoog Catharijne. Klépierre wil namelijk graag een groot deel van de kantoren (ca. 50.000m2) van Hoog Catharijne aan een derde partij verkopen. Klépierre wil zich vooral gaan concentreren op haar kerntaak, namelijk de retailportefeuille. In deze strategie past de voorgenomen verkoop van de kantoren. Wij zijn gevraagd in te stemmen met deze afsplitsing en hebben voorwaarden en afspraken uitgewerkt in de Overeenkomst Afsplitsing Kantoren.

Geheimhouding
We hebben op de bijlagen 6, 7 en 11 van de Overeenkomst Afsplitsing Kantoren (OAK) op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet tijdelijke geheimhouding opgelegd om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.
De tijdelijke geheimhouding is van kracht:
- tot het moment waarop de laatste lening is afgelost bij de bijlage 6 Aflossing geldleningen;
- tot aan het moment dat de erfpacht afloopt bij de bijlage 7 NEN meting;
- tot het moment dat de nieuwe koper daadwerkelijk de erfpachtrechten heeft verworven en haar plannen voor de kantoren kenbaar heeft gemaakt bij bijlage 11 Intentie en ambitie duurzaamheid;

of zoveel eerder als wij uw raad (gedeeltelijk) in openbaarheid kunnen informeren
De bijlagen vragen tijdelijke geheimhouding omdat deze concurrentiegevoelige informatie bevatten waarover nadere onderhandelingen moeten worden gevoerd met derden. Openbaarmaking van deze bijlagen leidt tot benadeling van de contractpartijen en bevoordeling van derden.

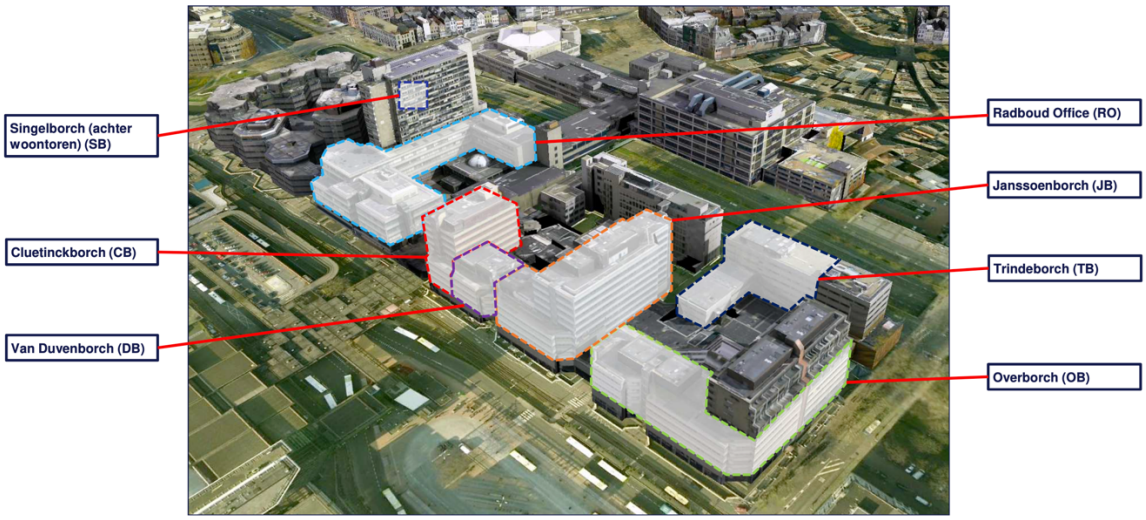
We verwachten dat de overdracht van het kantoorprogramma nieuw elan en kapitaal zal brengen, waardoor voor het kantoorprogramma een kwaliteitssprong kan worden gemaakt. Deze kwaliteitssprong kan een forse impuls inzetten op het gebied van duurzaamheid en het verbeteren van de kantoren met een duidelijkere visie op de differentiatie van doelgroepen voor de verhuur.

Doordat er een grote erfpachter extra in het gebied bijkomt kan het in de toekomst complexer worden om grotere herontwikkelingsplannen in Hoog Catharijne te realiseren. Bijvoorbeeld voor die delen waarvan zowel het winkelcentrum als de kantoren gebruik maken (zoals trappen, gangen, parkeren etc.). Het kan echter ook een positieve uitwerking hebben omdat partijen elkaar juist kunnen versterken bij vernieuwing en omdat een partij vanuit haar specifieke belang en expertise juist meer gemotiveerd is te vernieuwen en daarmee de andere partij mee trekt.

We mogen onze instemming op basis van de erfpachtvoorwaarden niet op onredelijke gronden weigeren, maar we kunnen er als gemeente wel beperkte voorwaarden aan verbinden om onze positie als grondeigenaar te borgen. Inmiddels zijn de door ons gestelde voorwaarden uitgewerkt in afspraken die zijn vastgelegd in de OAK. Aan de afspraken zijn geen (negatieve) financiële effecten voor de gemeente verbonden. Op basis van de OAK kunnen we instemmen met de afspraken

In onderstaand plaatje ziet u welke kantoren het betreft. Het gaat om bijna alle kantoren in Hoog Catharijne die in bezit zijn van Klépierre, exclusief de kantoren in Gildeveste (het voormalige kantoor van Rabobank).

OVERZICHT KANTOORGEBOUWEN



De afspraken die we hebben gemaakt zijn gebaseerd op de voorwaarden dat het totale gebied Hoog Catharijne duurzaam kan blijven functioneren, dat het erfpachtbeheer vereenvoudigd is en de financiële positie van de gemeente is geborgd. Daarnaast zal Klépierre 1.300 extra fietsparkeerplekken realiseren ten behoeve van het kantoorprogramma, die uiterlijk in 2027 gereed dienen te zijn.
Voor de borging en de bevordering van de kwaliteit van de kantoren zijn er ook gesprekken gevoerd met de potentiële koper. Het is in dit stadium niet mogelijk om hier vanuit de gemeente afdwingbare eisen voor vast te leggen. Wel heeft de koper in een intentiebrief haar ambitie voor het duurzaam renoveren van de kantoren vastgelegd. In de overeenkomst (OAK) is vastgelegd dat Klépierre in redelijkheid haar medewerking zal verlenen bij de uitvoering van die plannen.

Met de uitwerking van bovenstaande afspraken is ook een aantal afspraken uit de ontwikkel- en uitgifteovereenkomsten (o.a. Bilaterale Ontwikkelings Overeenkomst (BOO 2008)) afgehecht. Dit betreft met name het transparant en controleerbaar vastleggen van het actuele vastgoedprogramma,

met een toets en financiële afwikkeling van het overeengekomen en gerealiseerde programma [NEN-meting]. Bij de ontwikkelafspraken is vastgelegd dat met een NEN-meting het overeengekomen programma geverifieerd moet worden. Deze NEN-meting is nu met uitzondering van de Moreelse plint uitgevoerd en vormt daarmee tevens een goede en transparante basis voor de toekomst. Ook zijn alle gewijzigde kadastergrenzen geactualiseerd en vastgelegd.
Daarnaast hebben we in de veelheid van contracten tussen gemeente en Klépierre een aantal definities, meetmethodes en indexatiemomenten uniform gemaakt, zodat contractbeheer in de toekomst eenvoudiger wordt.

De Overeenkomst Afsplitsing Kantoren (OAK) met bijlagen is bij deze brief gevoegd. De overeenkomst heeft per saldo geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. Klépierre en de koper hebben ondertussen hun handtekening onder deze overeenkomst gezet, wij zullen deze in de week van 14 maart ondertekenen.

Mocht u nog vragen hebben over het instemmen met de afsplitsing van de kantoren en de komst van een nieuwe grote erfpachter in het complex Hoog Catharijne, dan kunt u hierover contact opnemen met Tjalda Kalsbeek, gebiedscoördinator Stationsgebied.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,