

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Thomas van Elteren en Sandra van Asperdt	Datum	8 januari 2025
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	30100803
E-mail	thomas.van.elteren@utrecht.nl en s.van.asperdt@utrecht.nl	Onderwerp	Vervolg update ontwikkelingen huurder Alchemist OPG-terrein Merwedekanaalzone en kort geding
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

Op 14 november 2024 hebben wij u met onze brief over 'Vervolg update ontwikkelingen Alchemist OPG-terrein Merwedekanaalzone' geïnformeerd over de verhoging van de servicekostenvergoeding, de betalingsachterstand van SMOL Belangen, de nieuwe aandeelhouder van SMOL Belangen B.V. (handelsnaam de Alchemist) en de gesprekken die met SMOL Belangen zijn gevoerd. Wij zijn een bodemprocedure gestart, omdat SMOL Belangen vanaf mei 2024 geen betaling meer verricht. Al negen maanden ontvangen wij geen huur en geen vergoeding voor de servicekosten, terwijl de gebouwen wel in gebruik zijn. De huidige betalingsachterstand bedraagt circa € 880.000. Indien geen rekening wordt gehouden met de verhoging van de servicekosten (die door SMOL Belangen wordt betwist) is de betalingsachterstand circa € 525.000. Deze huurachterstand vertaalt zich negatief in het saldo tijdelijk beheer in de grondexploitatie. Dit heeft (mogelijk) gevolgen voor de ontwikkeling van Merwede (deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone) en de geplande woningbouw.

We ontvingen nadat we de bodemprocedure gestart zijn bericht dat SMOL Belangen bereid is over te willen gaan tot betaling van het gedeelte van de betalingsachterstand dat door hen niet werd betwist. Omdat wij er graag met SMOL Belangen wilden uitkomen, hebben wij SMOL Belangen meermalen uitgenodigd om een voorstel te doen voor een betalingsregeling, hebben wij zelf een voorstel gedaan voor een betalingsregeling en zijn we bereid geweest om de huurovereenkomst in onderling overleg te beëindigen. Het leek erop dat we er (op onderdelen) met elkaar uit zouden komen, maar er is helaas geen overeenstemming bereikt en er is door SMOL Belangen geen betaling verricht. Dit is voor ons onacceptabel, gelet op de financiële gevolgen voor de gemeente en omdat SMOL Belangen de gebouwen ondertussen nog steeds in gebruik heeft en verhuurt. Daarom hebben wij een kort geding aanhangig gemaakt, dat zal plaatsvinden op 4 februari 2025. In deze brief lichten wij de gang van zaken verder toe.

Datum 8 januari 2025
Ons kenmerk 30100803

Wat is er gebeurd na de raadsbrief van 14 november 2024?

Op 29 november 2024 hebben wij een brief van de huurrechtadvocaat van SMOL Belangen ontvangen waarin wordt aangegeven dat de huur en servicekosten vanaf mei 2024 niet meer worden betaald, omdat zij het niet eens is met de verhoging van de servicekosten (die vanaf 1 juli 2024 is gefactureerd). Verder stelt de huurrechtadvocaat de gemeente aansprakelijk voor de schade die SMOL Belangen zou hebben geleden, doordat een aantal onderhuurders de huur zouden hebben opgezegd vanwege de verhoging van de servicekosten.

Op 29 november 2024 hebben wij en een ambtenaar in persoon daarnaast een brief ontvangen van een strafrechtadvocaat, naar aanleiding van onze brief aan u van 14 november 2024 en het informeren hierover van onderhuurders met wie de gemeente een subsidierelatie heeft. In die brief is de gemeente door SMOL Belangen strafrechtelijk aansprakelijk gesteld en is opgemerkt dat SMOL Belangen zo nodig aangifte zal doen tegen de gemeente en een ambtenaar in persoon bij de politie. Op 4 december 2024 heeft SMOL Belangen ons laten weten dat de strafrechtelijke vervolgstappen 'on hold' worden gezet in afwachting van de onderhandelingen met de gemeente. De brief van 29 november 2024 heeft de onderlinge verhoudingen tussen SMOL Belangen en ons onder druk gezet.

In december 2024 hebben wij op een aantal momenten schriftelijk en in gesprekken contact gehad met SMOL Belangen. We hebben in een brief aan SMOL Belangen gereageerd op hun argumenten om de huur niet te betalen en verzocht om alsnog te betalen en we hebben aangegeven dat we een kort geding-procedure zullen starten als er geen betaling plaatsvindt. Ook is in deze brief aangegeven dat we op dit moment niet bereid zijn om vervolggesprekken te voeren over voortzetting van de huurrelatie met SMOL Belangen na 31 december 2025 (de einddatum van de huurovereenkomst) vanwege de betalingsachterstand en omdat de verhoudingen tussen partijen zijn verhard ten gevolge van de brief van de strafrechtadvocaat van SMOL Belangen van 29 november 2024 en de opstelling van SMOL Belangen. Dat vinden wij erg jammer gezien onze ambitie om de functie van SMOL Belangen te behouden in het gebied, die wij in het verleden ook hebben uitgesproken. Helaas is er eind vorig jaar geen betalingsregeling getroffen en geen overeenstemming bereikt over beëindiging van de huurovereenkomst in onderling overleg.

Kort geding

Op 24 december 2024 hebben wij een kort geding aangevraagd, om de door SMOL Belangen gehuurde gebouwen op het OPG terrein te kunnen doen ontruimen en alsnog aan de betalingsverplichtingen te voldoen van de huurpenningen en de vaste vergoeding van de servicekosten. Het kort geding zal (als er niet alsnog een regeling wordt getroffen) plaatsvinden op 4 februari 2025.

Vervolg

Hoewel de rechter nog een uitspraak moet doen, houden wij met deze recente ontwikkelingen rondom SMOL Belangen er rekening mee dat de gebouwen in het voorjaar van 2025 leegkomen. Wij onderzoeken daarom wat de mogelijkheden zijn voor de gebouwen, in relatie tot de doorontwikkeling van dit deel van Merwede in de tweede fase. Ook zullen wij kijken of er mogelijkheden zijn om voor de onderhuurders van SMOL Belangen waarmee wij een subsidierelatie onderhouden, een andere plek in het gebied of elders in de stad te vinden. Daarbij is de gemeente wel gehouden aan het Didam-arrest voordat een nieuwe huurovereenkomst met deze partijen in gemeentelijk vastgoed kan worden aangegaan.

Burgemeester en wethouders

Datum 8 januari 2025
Ons kenmerk 30100803

Wij houden u op de hoogte over het vervolg.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,