Gemeente Utrecht

Openbaar gepubliceerd op 9 april 2024

Voorstel aan de gemeenteraad

Toestemming voor aankoop kelders Choorstraat 2

Beleidsveld	Wervengebied
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Eelko van den Boogaard
Kenmerk	12103333
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Ja

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. In afwijking van het Utrechts grondbeleid toestemming te geven voor de aankoop van twee straatkelders op Choorstraat 2, te weten: Kelder 298 gelegen onder de percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie C nummer 6692 en sectie C nummer 6633 en kelder 299 gelegen onder het perceel Stadhuisbrug kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie A nummer 3358.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op het college- en raadsvoorstel ‘Toestemming voor aankoop kelders Choorstraat 2’ op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid totdat het eigendom van de kelders notarieel wordt overgedragen of de raad beslist om geen toestemming voor de aankoop te geven. In het raads- en collegevoorstel worden financiële uitgangspunten en gegevens over de aankoop van de kelders vermeld. Het huidige onderhandelingsproces is gebaat bij vertrouwelijkheid. Vroegtijdig openbaar van de informatie kan - in de lopende onderhandeling en in deze precaire fase - de (financiële) onderhandelingspositie van de gemeente bij verwerving negatief beïnvloeden. De gemeente heeft een (financieel) belang bij slagen van de lopende onderhandeling en om thans deze gegevens niet openbaar te maken. Daarnaast kan openbaarmaking de financiële en politieke afwegingsmogelijkheid van gemeenteraad beperken of beïnvloeden.

Samenvatting

De gemeente heeft twee kelders die een gewelf delen met twee kelders van een particuliere eigenaar. Herstel van de gemeentelijke kelders, die onderdeel uitmaken van Magazijn de Zon, is noodzakelijk zodat de kelders kunnen worden verhuurd aan het Literatuurmuseum. Omdat de kelders onder één gewelf liggen, moeten gelijktijdig ook de particuliere kelders worden hersteld. Voor het herstel van de gemeentelijke kelders is aankoop nodig want de eigenaar is op dit moment niet bereid te herstellen. Gelijktijdig herstel voorkomt extra kosten en risico op schade. Het Literatuurmuseum heeft aangegeven interesse te hebben om deze kelders te huren. Door direct het herstel van de particuliere kelders uit te voeren worden risico's en extra kosten voorkomen. De aankoop is in afwijking van de scope in het programmaplan Werk aan de Werf en in afwijking van Het Utrechts grondbeleid, voor strategische of anticiperende aankopen. Bij de besluitvorming over Magazijn de Zon was deze situatie nog niet bekend.

Context

Aanleiding

Aan het begin van de Choorstraat liggen twee kelders van gemeente Utrecht (0901 en 0297) die een gewelf delen met twee kelders van een particuliere eigenaar (0298 en 0299). In gesprekken heeft de eigenaar van Choorstraat 2 aangegeven nu niets te gaan doen met het herstel van de kelders omdat er voor de eigenaar geen directe noodzaak is. Ook is de eigenaar op korte termijn niet van plan gebruik te maken van de tijdelijke subsidieregeling kelderherstel. Er is geen urgentie om dit herstel op korte termijn te laten plaatsvinden. De vier kelders kunnen alleen gezamenlijk worden hersteld, door het gedeelde gewelf. Op dit moment worden de kelders van Magazijn de Zon hersteld door de gemeente. Door de kelders 0298 en 0299 te verwerven kan het herstel van de vier kelders aansluiten op herstel van de andere kelders van Magazijn de Zon.

In de afbeelding hieronder wordt de eigendom en de toegangspositie van de kelders weergegeven. Kelder 0901 en 0297 zijn eigendom van de gemeente Utrecht en kelder 0298 (op niveau min 2 tot aan de gracht) en 0299 zijn van eigenaar Choorstraat 2. Het gewelf van kelder 0901 ligt in het verlengde van het gewelf van 0299 en is daardoor met elkaar verbonden. Kelder 0297 en 0298 delen één gewelf.



Uitsnede uit kaart bij 3D onderzoek. Op basis van de wet en beschikbare rechtspraak en literatuur is de geldt de volgende eigendomsverhouding:

Kelder 295: eigendom van Choorstraat 2 (losliggend naast kelder 0297) zie afbeelding in de bijlagen.
Kelder 297: eigendom van gemeente Utrecht (wens herstel straatkelder en extra en onder het pand)
Kelder 298: eigendom van Choorstraat 2 – aan te kopen

Kelder 299: eigendom van Choorstraat 2 – aan te kopen
Kelder 901: eigendom van gemeente Utrecht
Aircokelder: eigendom van mevrouw Choorstraat 2 (niet zichtbaar op de tekening)

Juridische context
Bij de aankoop van de twee kelders van Choorstraat 2 door de gemeente verkrijgt de gemeente het eigendom van de kelders.

Conform artikel 161 lid 1 onder d Gemeentewet is het college bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten. De Hoofdgebiedseconoom is op basis van de mandaatregeling 2024 bevoegd tot het aankopen van onroerende zaken tot en met € 1.000.000.
De aankoop past echter niet binnen de kaders van Het Utrechts grondbeleid, vastgesteld door de raad op 8 februari 2018. Er is geen sprake van een strategische of anticiperende aankoop zoals omschreven in paragraaf 3.3 en 3.4. In het beleid is aangegeven dat het college beslist over een aankoop voor zover deze past binnen de in deze paragrafen beschreven voorwaarden. De gemeenteraad beslist over aankopen die buiten het financiële kader vallen. Voor afwijking van kaderstellend grondbeleid is een raadsbesluit nodig
In het programmaplan Werk aan de Werf, vastgesteld door de raad op 15 juli 2021, is budget opgenomen voor herstel van kelders.

Beslistermijn
Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

Beoogd effect
- Voorkomen van risico's en extra kosten bij het herstel van de werfkelders
- Verbeteren van verhuurbaarheid van Magazijn de Zon

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	In afwijking van het Utrechts grondbeleid toestemming te geven voor de aankoop van twee straatkelders op Choorstraat 2 te weten: Kelder 298 gelegen onder de percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie C nummer 6692 en sectie C nummer 6633 en kelder 299 gelegen onder het perceel Stadhuisbrug kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie A nummer 3358.
Argumenten	
`1.1	Aankoop leidt tot minder kosten en overlast voor de omgeving.
	Op dit moment worden de kelders van Magazijn de Zon al hersteld door de gemeente. Door de kelders 0298 en 0299 aan te kopen kan het herstel van de vier kelders worden meegenomen in de huidige herstelcyclus. Zo wordt werk met werk gemaakt en hoeft de straat niet op een later moment weer open voor het herstel van de twee gemeentelijke kelders. Dit leidt niet alleen tot besparing van kosten maar ook tot een beperking van de overlast voor pandeigenaren en winkelend publiek.
1.2	Aankoop leidt tot minder risico's op schade en extra kosten.
	De twee gemeentelijke en twee particuliere kelders delen een gewelf. Het risico is groot dat herstel van een deel van de kelders leidt tot schade in de andere kelders door de verwevenheid van de kelders. De vier kelders moeten dus tegelijkertijd worden hersteld. Door direct het herstel van de particuliere kelders uit te voeren worden risico's en kosten voorkomen. Als we de kelders niet aankopen kunnen we de kelder alleen herstellen als de eigenaar toestemming geeft en de gemeente alle kosten betaalt. Dat is juridisch wel mogelijk, (maar niet wenselijk. Het nadeel van herstel door de gemeente van de particuliere kelder is dat de kelder niet door de gemeente kan worden verhuurd en dat het profijt van de herstel op kosten van de gemeente voor de eigenaar is.

1.3	Aankoop verbetert de verhuurbaarheid.
	De herstelde kelders van Magazijn de Zon kunnen verhuurd worden aan het Literatuurmuseum. Door de aankoop van kelders 0298 en 0299 wordt de ruimte die we kunnen verhuren groter en dit verbetert de verhuurbaarheid. Omdat het van oorsprong gaat om één kelder waar in de loop van de tijd een muur tussen is gezet wat heeft geleid tot verschillende eigendommen van de kelder is het makkelijk om de kelders weer terug te brengen tot één ruimte. De kosten voor de aankoop worden op termijn terugverdiend door de huurinkomsten.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	Er is geen volledige zekerheid op huurinkomsten.
	Het Literatuur museum heeft aangegeven interesse te hebben om de aan te kopen kelders te huren. Het Literatuur museum is geselecteerd naar aanleiding van een tender. De aan te kopen kelders waren niet opgenomen bij de verhuurbare meters in de tender en zijn niet meegenomen in de inmiddels gesloten huurovereenkomst met het Literatuur museum. Als het Literatuur museum de aan te kopen kelders wil huren moet er in verband met het Didam arrest er een publicatie plaatsvinden voor de aanvullende m2. Als motivatie voor de 1 op 1 gunning kan worden aangegeven dat het Literatuur museum reeds huurder is van een groot deel van het pand Magazijn de Zon waar de kelders onderdeel van gaan vormen. Er kan echter geen volledige garantie worden gegeven dat deze motivering in rechte stand houdt. Mocht het Literatuur museum geen interesse hebben om de aan te kopen kelders te huren dan zal er een andere invulling moeten worden gevonden voor de kelders. Er is dan geen volledige zekerheid op huurinkomsten.
1.2	Er is een kleine kans op precedentwerking.
	De kans bestaat dat andere keldereigenaren ook hun kelder willen verkopen aan de gemeente. Op een later moment zal een voorstel aan de raad worden voorgelegd om hiervoor criteria vast te stellen wanneer er wordt overgegaan op de aankoop van een kelder en hiervoor budget beschikbaar te stellen. De precedentwerking van dit besluit is gering omdat voor deze kelders hele specifieke omstandigheden zijn: Het betreft gemeentelijke èn private kelders onder één gewelf. Herstel is voor de verhuurbaarheid noodzakelijk. Voor het herstel van de kelder van de gemeente is het noodzakelijk dat ook de private kelder moet worden hersteld. Voor de aan te kopen kelder is een al een potentiële huurder. De kans op een vergelijkbare omstandigheden is niet groot. En als die situatie zich wel voordoet is de kans groot dat we opnieuw de kelder willen aanschaffen.

Financiën

De totale aanschafkosten van de kelders inclusief taxatiekosten, notaris en kadaster kosten en belastingen komen uit op ongeveer € 90.000.

50% van het benodigde bedrag wordt gedekt uit de vastgoedexploitatie van VGU. De kosten voor aanschaf vloeien op termijn terug door verhuurinkomsten.
50% van het benodigde bedrag worden gedekt uit het budget voor uitvoeringsprogramma Wervengebied. Door de aankoop van de kelders zijn herstelkosten lager en wordt schade voorkomen waarvan herstel duurder zal uitvallen. De aankoop is een preventieve maatregel ter voorkoming van hogere kosten.

Vervolg

Als de raad tot de toestemming voor de aankoop besluit en de onderhandelingen slagen dan gaat de door het college gemandateerde Hoofdgebiedseconoom over tot daadwerkelijke verwerving van de twee kelders.

Participatie
Er hebben in de afgelopen maanden gesprekken plaatsgevonden met de keldereigenaren in de Choorstraat over het herstel van de kelders. Specifiek met de eigenaar van Choorstraat 2 is gesproken over de verschillende optie om te komen tot afspraken over herstel van de kelders. Uiteindelijk is de optie tot aankoop van de kelders van Choorstraat 2 naar voren gekomen als een aannemelijke optie.

Communicatie
In communicatie over het herstel van kelders (bijvoorbeeld in een wijkbericht) zal worden bericht over de verwerving van de kelder.

(Niet)Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
-

Bijlagen informatief
-