

Onderbouwing algemeen belang besluit m.b.t. huurprijzen circulair cultuurcluster Berlijnplein

versie 20210121

1. *Waarom dit algemeen belang besluit?*

De gemeente wil een cultuurcluster ontwikkelen en daarin een mix van culturele organisaties, onderwijsorganisaties en creatieve bedrijven en hen de mogelijkheid bieden om ruimte in een zeer vooruitstrevend circulair gebouw te huren tegen marktconforme huur.

De gemeente heeft hoge energie- en circulaire ambities vastgesteld bij de ontwikkeling van eigen vastgoed, dus ook bij ontwikkeling van de cultuurgebouwen op Berlijnplein (Moties 'Circulair Bouwen' en 'Nieuwbouw op eigen grond is energieneutraal' (2016/252)

De gemeente zou bij verhuur aan creatieve bedrijven/start-ups op basis van de Mededingingswet een kostprijs dekkende huur in rekening moeten brengen. Deze huur ligt vanwege de hoge ambities (oa. circulair en energieneutraal bouwen) substantieel hoger dan de markthuur. De inschatting is dat er dan geen partijen zijn, die deze ruimte willen huren.

2. *Wat is het algemene belang dat wordt gediend?*

We maken mogelijk dat er vernieuwend vastgoed gerealiseerd wordt, dat huisvesting biedt voor een mix aan partijen, waaronder ook commerciële bedrijvigheid. Bij Berlijnplein komen maatschappelijke thema's rondom 'De Toekomst van de Stad' samen met vernieuwing in cultuur en vastgoed.

De cultuursector vraagt niet (meer) om een 'eiland' waarin ze ruimte hebben om onderling samen te werken. Er wordt, naast de onderlinge samenwerking, ook gezocht naar een sterke verbinding met andere sectoren en met de samenleving.

Creatieve bedrijvigheid, onderwijs, culturele organisaties en makers versterken elkaar op een unieke manier door naast elkaar, met een zelfde drijfveer en op basis van onderlinge samenwerkingsafspraken een bijzondere plek te realiseren, die kan dienen als aanjager voor innovatie in Leidsche Rijn Centrum en de rest van de stad. Zie bijlage A voor toelichting.

We ontwikkelen kennis die het algemeen belang dient, zowel in programmatische ontwikkeling in de culturele en creatieve sector als in het realiseren van (circulaire) overheidsdoelen op het gebied van Milieu Prestatie Gebouwen (MPG), gezondheid en energieverbruik. Dit project kan zo een voorbeeld en katalysator zijn voor verdere ontwikkelingen in de stad, regio en land.

Randvoorwaarde om geschikte huurders te kunnen krijgen, is dat de huurprijs niet boven de marktprijs uitgaat. Bij integrale doorberekening van de als gevolg van innovatieve en circulaire aanpak hogere kosten zou dat met de huurprijzen wel gebeuren.

Deze algemene belangen worden niet al door de markt tegen normale marktvoorwaarden ingevuld.

3. *Wat is de integrale kostprijs en waarom kan de betreffende activiteit – vanwege het algemeen belang- niet tegen (minstens) die kostprijs plaatsvinden*

De integrale kostprijsdekkende huur voor het realiseren van het totale circulaire cultuurcluster Berlijnplein is ██████████ per jaar voor een periode van 40 jaar (op basis van de totale stichtingskosten van € 45.2 miljoen en verrekening van 70% van de BTW)

Dit zou een huurprijs van circa [REDACTED] per m2 VVO betekenen. (circa [REDACTED]/m² bvo) De marktconforme huur verschilt per type functie (innovatie/start-ups (ca. 96-116 euro/m²) onderwijs (140-160 euro/m²), maar ligt substantieel lager dan de kostprijsdekkende huur.

Zie bijlage B voor nadere toelichting.

Dit Algemeen belang besluit betreft alleen de functies creatieve bedrijvigheid en onderwijs, te weten 2500 m² bvo, op een geheel van 9.200 m² bvo.

Dit circulaire en energieneutrale vastgoed is alleen te realiseren door innovaties toe te passen die extra geld kosten. Ten eerste hebben we het over toepassing van nieuwe producten die qua kostprijs hoger liggen dan reguliere producten omdat nog geen schaalvoordeel aanwezig is. Daarbij zijn er vaak (nog) hogere kosten voor ontwikkeling en engineering (ook doordat het zoeken naar geschikt materiaal bijv. langer duurt), hogere proceskosten en vanwege de beperkte ervaringen is er vaak ook een hoger risicopercentage, dus reservering van meer budget.

Zie bijlage C voor nadere toelichting.

4. Welke belangen van derden kunnen worden geraakt door het besluit: belangenafweging

Met dit besluit worden geen belangen van derden geraakt, omdat de gemeente een marktconforme huur in rekening zal brengen, gebaseerd op een voorafgaande onafhankelijke taxatie. De concurrentieverhoudingen worden met andere woorden niet verstoord.

Voldoende aannemelijk is dat het besluit ertoe leidt dat het beoogde effect daadwerkelijk wordt bereikt. Het is niet nodig of gewenst dat de gemeente een termijn aan dit besluit verbindt.

Het te nemen besluit is in die zin van beperkte betekenis, dat het namelijk enkel voorziet in een aanvulling op het reeds geldend Algemeen Belang besluit dd. 20 november 2014. Dit eerdere raadsbesluit voorziet voor dit culturele project al voor een deel in een uitzondering op de regel van integrale kostprijs, namelijk waar het gaat om:

- Verhuur ten behoeve van sport, gezondheid, welzijn
- Verhuur aan bewoners(groepen), belangengroepen en maatschappelijke instellingen voor sociale, educatieve en culturele activiteiten.

Bovendien houdt punt 6 van het Algemeen Belang Besluit uit 2014 als mogelijkheid in, dat de gemeenteraad een project kwalificeert als een "extra investering in het algemeen belang bij een grote gebiedsontwikkeling, waarbij de markt niet de wil of de mogelijkheid heeft om te investeren..." en tevens sprake is van een onrendabele top bij verhuur van vastgoed.

Gezien het voorgaande is het gemeentebestuur van oordeel dat door het Algemeen Belangbesluit geen belangen onevenredig worden geschaad ten opzichte van de met het besluit te dienen belangen.

5. Welke prijsstelling is aangewezen om het Algemeen belang te kunnen dienen, met zo min mogelijk nadeel voor derden?

Er wordt een marktconforme huur in rekening gebracht, gebaseerd op een onafhankelijke taxatie.

Bijlage A Nadere toelichting programma en mix van partijen

Aan de hand van het thema De Toekomst van de Stad realiseert de gemeente Utrecht samen met culturele partijen op Berlijnplein aan een vernieuwende plek met een divers cultureel programma voor een breed publiek. Dit is een van de uitgangspunten die zijn vastgesteld door de gemeente in het Ontwikkelkader Berlijnplein (juni 2019).

De mix van partijen vanuit verschillende sectoren en de manier waarop zij met elkaar vraagstukken rond het thema Toekomst van de Stad onderzoeken en verkennen leidt tot nieuwe inzichten, die geïmplementeerd kunnen worden in nieuw beleid (zowel lokaal als nationaal). De realisatie van het cultuurcluster Berlijnplein, dient domein-overstijgende kennisontwikkeling en verbeelding op het gebied van circulair bouwen, duurzaam beheer en onderhoud, co-creatie, meervoudig ruimtegebruik, community-building, gebruik van de publieke ruimte en cross-sectorale samenwerking. De geleerde lessen van deze creatieve proeftuin helpen de gemeente adequaat te anticiperen op de maatschappelijke en ecologische uitdagingen waar we als stad in de (nabije) toekomst voor staan.

Bijlage B nadere toelichting integrale kostprijs

De integrale kostprijsdekkende huur is € ████████ per jaar (op basis van de totale stichtingskosten van € 45.2 miljoen en verrekening van 70% van de BTW). Dit is inclusief een eenmalige bijdrage van € 2,75 miljoen uit een door de raad in te stellen vaste activareserve. Deze huur is als volgt opgebouwd:

Deze huur is opgebouwd uit de volgende componenten:

Kapitaalslasten:	Rente en afschrijving;
Onderhoud:	Dagelijks onderhoud;
Groot onderhoud incl. vervangingsinvesteringen;	
Belastingen:	OZB (eigenaarsdeel); Watersysteemheffing;
Heffingen:´	Rioolheffing;
Verzekering:	Opstal
Beheerkosten:	Apparaatskosten UVO
Risico opslagen:	Leegstand, wanbetaling, calamiteiten en overig

Aangezien de afzonderlijke kosten van jaar tot jaar fluctueren en jaarlijks verschillend geïndexeerd worden (NCW-methode) is het niet mogelijk de aanvangshuurprijs uit te splitsen in de afzonderlijke componenten

Voor de functies die niet door een beleidsdoelstelling ondersteund worden zou dit een huurprijs van circa ████████ per m2 VVO betekenen (Nota Bene: dit bedrag geldt bij 70% verrekening van BTW. Dit kan per individuele huurder verschillen).

Circulair bouwen betekent nu nog dat er extra kosten gemaakt moeten worden voor een investering op deze schaal. Deze zijn extra investeringen zijn verwerkt in de integrale kostprijs.

Naar verwachting zal de marktconforme huur voor deze locatie liggen in de volgende bandbreedte:

Derden	Huurprijs per m2 VVO minimaal	Huurprijs per m2 VVO maximaal
innovatie/startups	96	116
onderwijs	140	160
Sociaal	80	100

Bijlage C Nadere toelichting Circulair

De gemeente realiseert hier een toekomstbestendig (flexibel) ensemble van gebouwen dat ontworpen is voor meerdere levenscycli, met de toepassing van duurzame materialen die minimaal grondstof- en energieverbruik meebrengen in de realisatie- en gebruiksfase. Dit innovatief en circulair bouwen leidt tot een hogere investering.

Er is gerekend met een gebouw-investering waarin alle (circulaire) overheidsdoelen op het gebied van MPG, gezondheid en energieverbruik behaald worden, maar waar in praktijk nog niet de juiste handvaten voor zijn. Dit project kan als voorbeeld voor toekomstige projecten dienen, instrumenten meegeven voor een groot aantal andere projecten gelden en een groter belang dienen dan alleen Berlijnplein.

Er is bijvoorbeeld gerekend met de mogelijkheid om te kunnen ontwerpen vanuit gezondheid: licht, lucht, geluid, temperatuur en toxiciteit worden meegenomen, wat juist door het proces van co-creatie met de eindgebruikers ook kán.

De uitgaven bij een flexibel, adaptief en demontabel gebouw zijn op dit moment circa 15-25 % hoger dan regulier, maar worden terugverdiend aan het eind, waar er sprake is van restwaarde na 40 jaar. Hier kunnen we echter nog niet mee rekenen, omdat gebouwen volgens de gemeentelijke systematiek rekenen nog met levensduur van 40 jaar. Dit vertekent het beeld.