

Burgemeester en Wethouders

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Telefoon 030 – 286 10 00 **Fax** 030 – 286 12 24

www.utrecht.nl

de leden van de gemeenteraad
cc. de raadscommissie Stad&Ruimte en de
raadscommissie Mens&Samenleving

Behandeld door	H. Baartman	Datum	8 maart 2011
Doorkiesnummer	030 – 286 9600	Ons kenmerk	11.016069
E-mail	h.baartman@utrecht.nl	Onderwerp	Bibliotheek Smakkelaarsveld
Bijlage(n)	7 (zie onderaan brief)		
Uw kenmerk		Verzonden	10 maart 2011
Uw brief van			Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte dames en heren,

Op 11 februari 2010 nam u een aantal besluiten (bijlage 1) over de integrale ontwikkeling Smakkelaarsveld inclusief bibliotheek en nam u motie 7 (bijlage 2) aan met de volgende opdrachten aan ons college:

- te zorgen voor exploitatieplannen van Artplex en UCK en op basis daarvan te beoordelen of, en zo ja in welke omvang Artplex en / of UCK op het Smakkelaarsveld gehuisvest kunnen worden en wat hiervan de financiële consequenties zijn;
- de raad hierover te informeren
- voor 1 oktober 2010 de raad een voorstel te doen over de definitieve invulling van het functionele programma van de Bieb++ en de vierkante meters die vrijkomen indien Artplex niet of slechts in kleinere omvang haalbaar blijkt te zijn, te vervangen door woningen.

Op 11 november 2010 namen wij – bij de behandeling van de programmabegroting 2011 – motie 53 over (bijlage 3):

Uiterlijk in het eerste kwartaal van 2011 de raad te informeren over de financiële en andere consequenties voor realisatie en exploitatie van in ieder geval de volgende varianten met betrekking tot de ontwikkeling op het Smakkelaarsveld:

- o een multimediacentrum op 't Smakkelaarsveld incl. UCK, Artplex, Bieb, woningen en parkeerplekken.*
- o een multimediacentrum op't Smakkelaarsveld incl. Artplex, Bieb, woningen en parkeerplekken.*
- o een Bieb++ op het Smakkelaarsveld, woningen en parkeerplekken.*
- o Artplex op het Smakkelaarsveld, inclusief woningen en parkeerplekken*
- o De ontwikkeling van woningen en parkeerplaatsen op het Smakkelaarsveld.*
- o Geen bouwontwikkelingen op het Smakkelaarsveld.*

Deze keuzes uiterlijk in het 1^e kwartaal van 2011 voor te leggen aan de raad

Ter voldoening aan beide moties hebben wij onderzoeken laten uitvoeren naar in totaal 10 varianten. Die zijn samengevat in het schema "Bibliotheek++ Smakkelaarsveld, globaal overzicht rekenkundige varianten raadsmotie 2010/M53" (bijlage 4). Voor het schema geldt, dat 9 van de 10 modellen de woningen en de bijbehorende parkeerplaatsen zijn opgenomen: de grondopbrengsten onder de woningen zijn een onmisbare kostendrager voor een op nul sluitende grondexploitatie.

Vervolgens zijn alle denkbare combinaties van de publieke functies uitgewerkt. Bij die uitwerking golden vanuit het winnende visie-ontwerp van Rapp+Rapp de volgende programmatische beperkingen:

- Het bouwvolume in de eerste vijf bouwlagen rond de HOV-banen en de parkeergarage (bovengronds inpandig) bedraagt circa 11.000m² bvo; dat volume moet in elk geval gemaakt worden en kan niet in woningen worden omgezet.
- Er is uitgegaan van een maximaal metrage van circa 19.000m² publieksfuncties; binnen de bouwvelop meer meters toekennen gaat ten koste van het woningaantal en brengt het grondexploitatie resultaat naar beneden.

Die combinaties zijn weergegeven in de matrix (bijlage 5). Uit deze matrix blijkt het volgende.

Vanuit de eis van een sluitende grondexploitatie zijn de varianten 1, 2A, 2B, 3 en 5, die alle ongeveer op nul sluiten, mogelijk. De andere varianten vallen af omdat in die varianten tekorten optreden.

Een tweede belangrijk en doorslaggevend criterium is de eis van een gedegen en sluitende gebruikerexploitatie, nodig om de kostprijsdekkende huren te kunnen opbrengen.

De exploitaties van de varianten 1 en 3 zijn sluitend; zowel Bibliotheek als Artplex hebben een sluitende businesscase. De Bibliotheek heeft een sluitende exploitatie, gedekt in de gemeentebegroting; het Artplex heeft een gebruikerexploitatie overlegd, welke ambtelijk (door Culturele Zaken en SO Vastgoed) is getoetst en akkoord bevonden.

Wij hebben nadrukkelijk onderzocht, of er een variant denkbaar is, waarin ook het UCK een plek in het gebouw krijgt. Daartoe zijn de varianten 2A en 2B uitgewerkt. In deze beide varianten als ook in variant 5 blijft het exploitatietekort evenwel zeer groot. Daarbij moet worden opgemerkt, dat variant 2A een relatief overzichtelijk tekort op levert, maar gestoeld is op een niet realistische verkleining van het Artplex,

Het UCK gaat er in haar businesscase van uit, dat de gemeente de tekorten in de huisvestingslasten zal dekken. Als we als gemeente zouden willen zorgen voor dekking, dan zijn de volgende dekkingsbronnen denkbaar: onderwijs, cultuur, Bibliotheek, het MPV (Meerjarenprogramma Vastgoed) of de algemene middelen. Wij zien – gezien de huidige krappe financiële tijden – geen mogelijkheden u een dekkingsvoorstel te doen.

Overigens moet voor de ongedekte huisvestingskosten van UCK onderscheid gemaakt worden tussen:

- de *incidentele* lasten, die primair betrekking hebben op de inrichting (afhankelijk van de hoeveelheid door UCK te huren m²'s, welke zijn geraamd op maximaal € 6 ton bij 4.000m². bron:businesscase UCK). NB: de verhuiskosten zijn PM
- de *structurele* huisvestingslasten, welke jaarlijks met maximaal € 6,5 ton (bij 4.000m²) zullen toenemen ten opzichte van de huidige huurlasten van het UCK.

Op grond van deze overwegingen en de resultaten van de toetsing van de businesscases van het Artplex (bijlage 6) en het UCK (bijlage 7) hebben wij de de volgende besluiten genomen:

1. *Op grond van een vergelijking van de financiële en andere consequenties van tien varianten voor de ontwikkeling van het Smakkelaarsveld te kiezen voor variant 1, welke uitgaat van de realisatie van een nieuwe centrale bibliotheek (14.400m² bvo), een Artplex (4.400m²) circa 125 woningen (14.200m²) en 260 gebouwde parkeerplaatsen (8.500m²).*
2. *op grond van de businesscase d.d. 7 juni 2010, het Artplex toe te laten als toekomstig huurder bij de vastgoedontwikkeling op het Smakkelaarsveld;*
3. *op grond van het businessplan d.d. 12 juni 2010, het UCK niet toe te laten als toekomstig huurder bij de vastgoedontwikkeling op het Smakkelaarsveld.*

We menen besluit 1 in het voorafgaande voldoende te hebben toegelicht, de besluiten 2 en 3 lichten we hieronder toe.

Businesscase Artplex

Het Artplex heeft een businesscase voorgelegd bestaande uit een exploitatieopzet en een dekking voor de investeringen voor de inrichting van het Artplex.

De doelstelling en activiteiten zijn getoetst aan de handreiking van de VNG (handreiking voor bestuurders van

provincies en gemeenten, filmtheaters en cultuurbeleid). De plannen van het Artplex passen naadloos binnen het profiel.

Het bezoekersaantal van rond 250.000 per jaar is realiseerbaar hetgeen is bevestigd in de brief van de Nederlandse vereniging van bioscoopexploitanten.

Ook de geraamde horecaopbrengsten en de geraamde zaalhuur zijn getoetst en realistisch bevonden. Belangrijk onderdeel van het concept is de deelname van het Nederlands Filmfestival in de exploitatie.

De raming van de inbouwkosten is realistisch. Afschrijving van de volledige investering is in de begroting meegenomen en er is bedrijfszekerheid voor langere termijn.

Wij hebben dan ook geconcludeerd dat Artplex mee kan doen aan het verdere ontwikkelingsproces.

Businesscase UCK

Wij hebben op grond van het door UCK ingediende businessplan en een verkenning van een aantal inpassingsvarianten moeten concluderen, dat het UCK geen plaats kan krijgen in het nieuwe gebouw. Belangrijkste reden daarvoor is, dat het UCK in zijn businesscase een zeer groot beroep op extra gemeentelijke bijdragen doet. Het gaat om forse structurele en incidentele bijdragen. Naar onze mening zijn die middelen er niet. Daarnaast spelen nog enkele inhoudelijke overwegingen:

- de businesscase gaat uit van inkomsten door verhuur aan ROC. Deze verhuring zou echter dermate omvangrijk moeten zijn dat daarmee in de ogen van de andere partners het karakter en de uitstraling van de publieke voorziening negatief zou worden beïnvloed.

- de businesscase gaat uit van een dekking vanuit mogelijke bezuinigingen Bibliotheek.

Gezien de taakstellingen die op de gemeente af komen, acht het college het niet verantwoord om op zoek te gaan naar dekking in de gemeentelijke begrotingen om het UCK de gevraagde financiële bijdragen te verlenen.

Optimalisering grondexploitatie

Bij brief van 17 september 2010 hebben wij u voorstellen gedaan om o.a. tot optimalisatie van het vastgoed op het Smakkelaarsveld/ Bibliotheek te komen (categorie 2). Zoekrichting is een optimalisatie van het ruimtegebruik, waarbij wordt gezien of m²'s kunnen worden verhuurd op een commerciële basis dan wel dat er extra woningen worden gerealiseerd. Wij hebben u aangegeven bij de voorjaarsnota de onderzoeksresultaten aan u voor te leggen. In afwijking daarvan is het om diverse redenen gewenst eerst de mogelijkheden te verkennen in het voorlopig ontwerp en - in het kader van de verdere besluitvorming - dan voorstellen te doen over verdere optimalisatie.. De resultaten daarvan zijn bij begroting 2012 mee te nemen.

Vervolg en planning

Wij hebben opdracht gegeven het voorlopig ontwerp van architectenbureau Rapp+Rapp voor het gehele gebouw (parkeergarage, fietsenstalling, bibliotheek, woningen) na de zomer van 2011 op te leveren.

Op dat moment willen wij ook een besluit nemen over de contracterings- en bouwplanning.

De startdatum van de gebouwontwikkeling is afhankelijk van de fasering van Stationsplein oost, de aanleg van de HOV banen en oplossingen voor het fietsparkeren.

Wij willen daarover na de zomer van 2011 besluiten nemen. Over de verschillende stappen en besluiten, zullen wij u tijdig en uitvoerig informeren.

Wij gaan ervan uit u op dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester

Pagina 4/4

Datum 8 maart 2011

Kenmerk 10.069996

bijlagen:

1. raadsbesluit 11 februari 2010
2. motie 11 februari 2010, nr. 7
3. motie 11 november 2010, nr. 53
4. schema "Bibliotheek++ Smakkelaarsveld, Globaal overzicht rekenkundige varianten raadsmotie 2010/M53
5. businesscase Artplex
6. businesscase UCK
7. besluitenhistorie 20 februari 2011

alle bijlagen: digitaal bijgevoegd
voor iedere fractie; 1 papieren set