

de heer C. van Oosten  
postbus 8380  
3503 RJ UTRECHT

Behandeld door	Willem Adelaar/Siert de Vos	Datum	2 april 2013
Doorkiesnummer		Ons kenmerk	13.027376
E-mail		Onderwerp	Erfpacht Jaarbeurs
Bijlage(n)	Geen		
Uw kenmerk		Verzonden	4 april 2013
Uw mail van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer Van Oosten,

De gemeenteraad heeft besloten uw mail van 4 maart 2013 ter afdoening in handen van ons college te stellen.

Allereerst merken wij op dat tot onze spijt uw mail van 22 december 2007 aan de gemeenteraad – in antwoord op onze brief van 14 december 2007 – in het ongereede is geraakt.

U heeft in die mail geageerd tegen de afhandeling van uw bericht van 3 april 2007. U verzocht om de kwestie andermaal en voor de zoveelste keer op de agenda te zetten en tot een diepgaand onderzoek te beslissen, te verrichten door een onafhankelijke instantie. Bij uitblijven, kondigde u aan aangifte te doen van corruptie bij het openbaar ministerie.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 7 februari 2008 besloten uw mail ter afdoening in handen van ons college te stellen met informatie aan de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling.

Inhoudelijk is de door u ingebrachte zaak toentertijd onderzocht en van een concept antwoord voorzien. Helaas is om niet te achterhalen redenen dit antwoord niet verstuurd.

Deze gang van zaken betreuren wij zeer..

Bij deze willen wij alsnog ingaan op de door u naar voren gebrachte informatie en de drie vragen in uw mail van 4 maart j.l.

U somt de vier erfpachtsovereenkomsten op die in de loop der jaren met de Jaarbeurs gesloten. De door u aangehaalde informatie betreft de feiten van de overeenkomsten. Behalve deze majeure overeenkomsten, zijn er in de loop van de jaren een aantal mineure erfpachtsovereenkomsten met de Jaarbeurs afgesloten. Aangezien deze voor uw stelling van ondergeschikt belang zijn, laten wij deze buiten beschouwing.

Ook de tabel die u destijds toevoegde in uw bericht van 3 april 2007 van met daarin een becijfering van de opgetelde canon van ruim 7 miljoen gulden is correct.

U stelt dat een erfpachtcanon van fl. 100,= (circa € 45) een marktconforme canon zou zijn, op basis van een gemiddelde grondwaarde gedurende de erfpachtsperiode van de vier overeenkomsten.

Dit gehanteerde gegeven is onjuist. De toenmalige grondprijs Jaarbeursdoeleinden bedroeg omgerekend € 154,62. De grondprijs is evenwel een totaal andere waarde dan de canon. De canon bedraagt thans (landelijk en dus ook in Utrecht) 5% van de grondwaarde. Dit betekent dat de gemiddelde canon over de erfpachtsperioden ( $0,05 \times € 154,62 =$ ) € 7,73 bedraagt. Wij gaan daarbij uit van een gemiddelde datum van de looptijden van de vier gronduitgiften in 2003. Met andere woorden, uw berekening van de canon ligt bijna een factor zes te hoog.

Tevens is in erfpachtovereenkomsten vastgelegd, dat mocht er te zijner tijd geen sprake zijn van verlenging van erfpacht, de gemeente onder – voor de gemeente gunstige condities, namelijk tegen een bepaald percentage van de historische bouwkosten – het vastgoed van Jaarbeurs kan verwerven.

Daarnaast wijzen wij u erop dat de overeengekomen canon mede is gebaseerd op andere financiële en overige tegenprestaties die indertijd bij het aangaan van de uitgifteovereenkomsten zijn gemaakt:

- Een belangrijk deel van de gronduitgiften had betrekking op de verplaatsing van de Jaarbeurs van Vredenburg naar het gebied bij de Croeselaan (om daarmee ruimte vrij te maken voor de realisatie van Hoog Catharijne). Hierbij waren grondruilingen aan de orde, waarbij over en weer veel meer vergoedingen en tegenprestaties zijn bepaald dan die via de canon tot uitdrukking komen.
- Bovendien heeft niet de gemeente, maar Hoog Catharijne N.V. (inmiddels: Hoog Catharijne B.V.) uiteindelijk de rekening vergoed voor de verplaatsing van de Jaarbeurs naar de huidige locatie. Dit vertaalt zich financieel terug via hogere canons van Hoog Catharijne B.V. in haar plangebied. Een lage canon van de aan Jaarbeurs uit te geven gronden is in dit kader niets anders dan een deel van de compensatie voor de verplaatsingskosten die door Jaarbeurs zijn gemaakt.
- Ten behoeve van de verplaatsing van de Jaarbeurs naar de Croeselaan, diende indertijd de veemarkt en reinigings-, markt- en havendienst te worden verplaatst. Hiervan is destijds fl. 8.000.000,— voor rekening gekomen van de Jaarbeurs (en het rijk), als bijdrage in de toentertijd geraamde verplaatsingskosten (inclusief de kosten van vervangende grond). De uiteindelijk door Jaarbeurs te betalen canon heeft in dit geval dan ook niet meer dan een symbolische betekenis, zoals in het Raadsbesluit in 1974 inzake de erfpacht van 7,8 ha, uitgegeven aan de Jaarbeurs aan de Croeselaan, expliciet is aangegeven.
- Bij de verplaatsing van Jaarbeurs van Vredenburg naar de Croeselaan en de als uitvloeisel daarvan benodigde gronduitgiften kon de gemeente ook eigen doeleinden verwezenlijken (die beoordeeld moeten worden naar de maatschappelijke situatie in die periode, te weten 1966). Een aantal daarvan is niet direct in geldwaarde uit te drukken, bijvoorbeeld het vrijmaken van het stadsplein Vredenburg voor stedenbouwkundige verbeteringen en het kunnen tegengaan van verkeerscongestie ter plekke van de locatie Vredenburg.

Aan de besluiten die de gemeenteraad toenmaals heeft genomen, lagen uitgebreide raadsvoorstellen en argumentaties ten grondslag. Korthedshalve verwijzen wij daarnaar.

Bovenstaande brengt ons op de beantwoording van de in uw mail van 4 maart 2013 gestelde vragen.

*Vraag 1: Zit u er als leden van het college, fracties en raadsleden niet mee dat de gemeente Utrecht handelt in strijd met de EU-regelgeving door de Jaarbeurs verboden staatssteun te geven? (\*)*

Antwoord: zoals uit het bovenstaande mag blijken, zijn wij van mening niet in strijd met de EU-regelgeving te handelen. Wij hebben naar onze mening aangetoond geen staatssteun aan de Jaarbeurs te geven.

*Vraag 2: Vindt u dat u het naar de Utrechtse burger toe kan maken dat er door de overheid keihard bezuinigd wordt op uitkeringen en elementaire voorzieningen, maar dat de Jaarbeurs tot 2019 slechts 0,29 eurocent per m2 en tot 2070 slechts 7,21 euro per m2 hoeft te betalen?*

Antwoord: Het is niet zinvol deze zaken tegenover elkaar te zetten. De verschillende zaken zijn niet vergelijkbaar. Een canon komt tot stand op basis van berekening van marktwaarde en privaatrechtelijke afspraken. De canon is destijds vastgesteld en kan tussentijds niet eenzijdig worden opgebroken.

*Vraag 3: Zijn er nog andere bedrijven in Utrecht die zo vorstelijk worden gesubsidieerd? Waarom de Jaarbeurs wel en andere bedrijven niet?*

Uit het bovenstaande mag blijken dat er geen sprake is van een subsidie. Ook bij andere bedrijven is dat niet het geval.

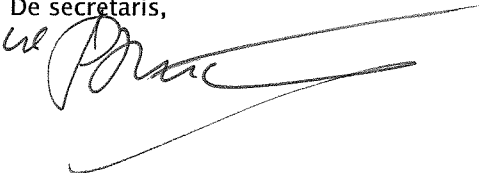
Uw stelling dat de Utrechtse belastingbetaler alles bij elkaar door de liefdadigheid van de Jaarbeurs voor een bedrag van 1,6 miljard gulden is benadeeld, is wat ons betreft niet aan de orde.

Een afschrift van deze brief sturen wij aan de raadscommissie Stad en Ruimte.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,



De burgemeester,

