

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	E. van der Gronde / T. Kalsbeek	Datum	6 maart 2020
Doorkiesnummer	030 – 28 64277	Ons kenmerk	7346375
E-mail	tjalda.kalsbeek@utrecht.nl	Onderwerp	Beëindiging haalbaarheidsverkenning Jaarbeurspleingebouw
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Stationsgebied

Geachte leden van de raad,

Hierbij informeren wij u over het niet verder voortzetten van de haalbaarheidsverkenning met de ontwikkelcombinatie CBRE-GI en The Student Hotel voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw, in samenhang met de ontwikkeling van de locaties Sijpesteijn en Hojel II. Wij zullen hier dus ook geen vervolg aan geven.

Voor de ontwikkeling van het project Jaarbeurspleingebouw is eind 2018 een marktconsultatie gehouden. Als vervolg op deze consultatie heeft de ontwikkelcombinatie CBRE Global Investors en The Student Hotel Europe BV de gemeente benaderd om een nadere verkenning van de haalbaarheid van de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw te mogen uitvoeren, in combinatie met mogelijke nieuwe ontwikkelingen op de locaties Sijpesteijn (van kantoren naar woningbouw) en Hojel II (kantooruitbreiding) (beiden in eigendom van CBRE). De integrale benadering van drie gebouwen, toevoegen van wonen en de verwachting dat het concept van The Student Hotel mogelijk kan bijdragen aan een goede programmamix en aan de levendigheid van het Jaarbeursplein waren de redenen om dit traject met genoemde partijen te verkennen.

Op 29 april 2019 hebben wij u middels een [memo](#) erover geïnformeerd dat wij deze haalbaarheidsverkenning met de ontwikkelcombinatie wilden aangaan en daarbij aangegeven dat wij na beoordeling van de haalbaarheidsverkenning u nader zouden informeren.

Gedurende de haalbaarheidsverkenning heeft op regelmatige basis overleg plaats gevonden tussen het gemeentelijk projectteam en de ontwikkelcombinatie.

Aan het begin van het verkenningstraject hebben we de uitgangspunten voor de drie locaties bepaald en de voorwaarden en beoordelingscriteria op basis waarvan de haalbaarheidsverkenning zou worden getoetst. Richtinggevend hiervoor was onder meer de '[Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein](#)', die op 7 december 2017 door uw raad is vastgesteld. Tevens zijn de programmatisch/ruimtelijke randvoorwaarden van oktober 2018 voor het Jaarbeurspleingebouw geactualiseerd en zijn de

Burgemeester en Wethouders

Datum 6 maart 2020
Ons kenmerk 7346375

programmatisch/ruimtelijke randvoorwaarden voor Sijpesteijn en Hojel II tijdens de verkenningsfase opgesteld. Bij de haalbaarheidsverkenning is getoetst aan de volgende criteria: stedenbouwkundige uitgangspunten, programmix, duurzaamheid en energie, verkeer, samenwerking, financiën en risico's, erfpachtconstructie en het waarborgen van de drie locaties.

De ontwikkelcombinatie CBRE-GI en The Student Hotel hebben met veel inzet gewerkt aan de haalbaarheidsverkenning, waarvoor onze dank.

Gebleken is echter dat de resultaten van de haalbaarheidsverkenning onvoldoende aansloten bij de door de gemeente gestelde ambities op ruimtelijk-architectonisch vlak en bij de financiële en juridische kaders.

De gemeente heeft van het Supervisieteam een negatief advies gekregen ten aanzien van het schetsontwerp voor het Jaarbeurspleingebouw, onder andere omdat de compositie en bouwmassa niet goed genoeg waren. De voorstellen voor Hojel II en Sijpesteijn werden beoordeeld als te fors qua volume en niet passend binnen de meegegeven randvoorwaarden. De samenhang tussen de drie projecten kwam onvoldoende tot zijn recht.

De financiële bieding bleek uiteindelijk onvoldoende en niet voor alle gebouwen marktconform. Bovendien bleven de nodige risico's bij de gemeente.

De slotconclusie van de gemeente is dan ook dat er onvoldoende basis is om één op één deze verkenning voort te zetten.

Met CBRE zullen we –indien door hen gewenst– de toekomst van de locaties Sijpesteijn en Hojel II verder onderzoeken.

Tijdens het proces van de haalbaarheidsverkenning is de politieke discussie geïntensiveerd over de condities waarop een studentenhotel zich in Utrecht zou kunnen vestigen. Het lijkt ons goed deze discussie nu eerst tot een heldere conclusie te brengen. Hierbij zullen de juridische mogelijkheden uitgezocht moeten worden (o.a. conform motie M2019/468) en de voorwaarden waaronder een studentenhotel zich zou kunnen vestigen in Utrecht.

Indien de haalbaarheidsverkenning wel een positieve uitkomst had gehad, zouden wij u de keuze voorgelegd hebben of wij met CBRE en the Student Hotel de planvorming één op één zouden voortzetten of niet. Nu deze verkenning geen positief resultaat heeft opgeleverd zal de gemeente nu beginnen met de voorbereiding van een tender voor het Jaarbeurspleingebouw. Voordat de tender gestart wordt, zullen wij de kaders en uitgangspunten van de tender aan uw raad ter besluitvorming voorleggen.

Separaat heeft u de [beantwoording](#) van de schriftelijke raadsvragen 2020, nummer 12 over The Student Hotel ontvangen. De beantwoording van deze raadsvragen is afgestemd op de uitkomst van de haalbaarheidsverkenning.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,