

Herontwikkeling
vm Pieter Baan
Centrum

Staf RO

Onderwerp:	Update voortgang van de herontwikkeling voormalig Pieter Baan Centrum	
Opgavetrekker:	5.1.2.e	
Adviseur bestuurlijke zaken:		
Opsteller:	5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e	Toegelicht door: 5.1.2.e Mantel en 5.1.2.e 5.1.2.e
Behandelingsvoorstel:	Ter voorbereiding op het bestuurlijk overleg d.d. 21 januari 2025 met directie Loostad	
Geheim:	ja	
Product:		
Bijzondere procedures		
bijlagen	geen	
Aanleiding voor dit voorstel (context en voorgeschiedenis in enkele woorden, voor zover relevant):		
Op 29 augustus 2024 heeft de wethouder het vm Pieter Baan Centrum (PBC) bezocht, kennisgemaakt met de nieuwe eigenaar Loostad en is de wethouder door Loostad geïnformeerd over de stand van zaken van de ontwikkeling. Loostad heeft het project overgenomen van Kondor Wessels Vastgoed (KW) die het complex heeft aangekocht van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) na een tenderprocedure op basis van een door de raad vastgesteld Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Loostad heeft na overname van het project aan de gemeente aangegeven dat de financiële uitvoerbaarheid van het project onder druk staat en dat ze zoekt naar oplossingen om tot een haalbaar en uitvoerbaar plan te komen. Loostad heeft aangegeven dat hierbij aanpassingen nodig zijn van eerder gemaakte plannen en dat zij bij een nieuw plan willen afwijken van de kaders die zijn vastgesteld in het SPvE. Er is afgesproken dat er aan het einde van het jaar (2024) een bestuurlijk overleg zou plaatsvinden om knopen door te hakken over de verdere planontwikkeling van het PBC. Dit overleg is uitgesteld naar 21 januari 2025. In de onderstaande notitie geven wij een update over de huidige stand van zaken. Op basis hiervan willen wij in de staf de koers bepalen voor het aankomend bestuurlijk overleg.		
Gevraagd besluit:		
1. Kennisnemen van de door Loostad gewenste aanpassingen op het SPvE. 2. Richting bepalen voor het bestuurlijk overleg met de directie Loostad op 21 januari as. Hierbij wordt geadviseerd om flexibiliteit te geven in de uitwerking t.a.v. het woonprogramma in het middensegment (door een verschuiving van middenuur naar SH en betaalbare koop), en ruimte te geven voor een beperkte verhoging van de maximale bouwvolume.		
Onderbouwing (met argumenten pro en contra, eerdere ervaringen en ervaringen elders, afweging en wat verder relevant is):		
1. Inleiding Begin 2024 ontving de gemeente het bericht dat de aandeelhouder van Kondor Wessels Vastgoed BV (KW), te weten VolkerWessels Bouw- en Vastgoedontwikkeling Nederland BV, heeft besloten om per 1 februari 2024 alle aandelen in de vennootschap waarin het voormalige Pieter Baan Centrum (PBC) is ondergebracht, over te dragen aan Loostad Vastgoedontwikkeling BV (Loostad). Het complex is eind 2022 door Kondor Wessels Vastgoed aangekocht na een		

verkoopprocedure door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Het door de gemeente vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) maakte onderdeel uit van deze verkoopprocedure.

In het SPvE zijn ruimtelijke en programmatische kaders voor de ontwikkeling benoemd. Het programmatisch kader is als volgt:

Functie	Oppervlak (BVO)
Wonen: 25% sociale huur, specifiek voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen, 10% sociale huur regulier, 30% middenhuur, 35% vrije sector.	10.000 m2 (marge + of – 5%)
Culturele broedplaats	minimaal 3.000 m2; waarvan - min. 1500 m2 broedplaats met betaalbare werkruimte voor kunstenaars en kleine bedrijven - min. 500 m2 bvo voor meerdere collectieve presentatieruimtes
Maatschappelijke functie ter ondersteuning bijzondere woonvormen	minimaal 500 m2
Horeca	minimaal 1 locatie, maximaal 500 m2
Flexibel programma (kleinschalige kantoorfunctie, broedplaats of maatschappelijk)	maximaal 1.500 m2
Totaal maximaal toegestaan bovengronds bouwvolume	15.500 m2

Tabel 1: bouwprogramma uit het SPvE

2. Financiële probleemstelling

5.1.2.i

3. Exploitatie van de broedplaatsen

Loostad verhuurt momenteel de verschillende ruimtes in het PBC als broedplaats. Loostad wil deze broedplaatsen graag z.s.m. verkopen. De opbrengsten van de broedplaats zijn nog een groot vraagteken. Loostad zoekt naar een eigenaar/exploitant die het pand wil overnemen conform de geprognosticeerde opbrengst en met alle verplichtingen die gelden rondom het voortzetten hiervan. De gemeente denkt daarbij actief mee over geschikte partijen op basis van ons brede netwerk van organisaties waar we mee samenwerken.

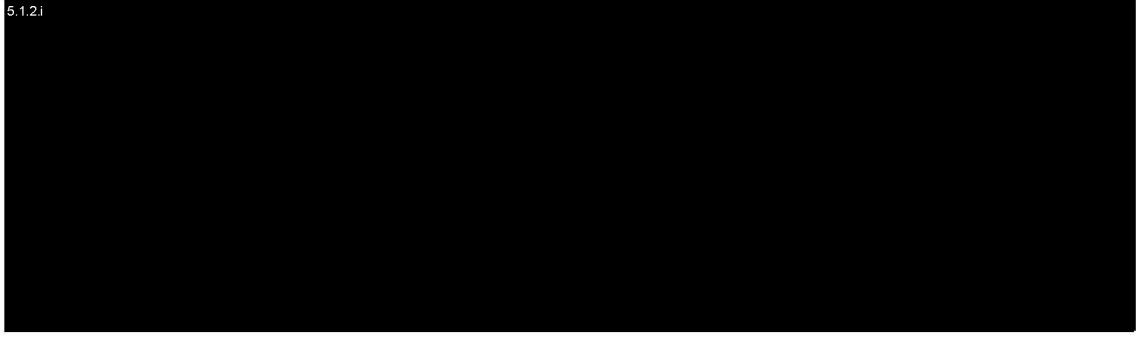
Loostad geeft aan dat het de realisatie van de broedplaats forse investeringen vraagt die niet door de huurprijzen (incl. servicekosten) kunnen worden gedekt. Dit omdat de hoogte van de maximale huurprijs van de broedplaats voor de eerste 15 jaar van de exploitatie in het SPvE is vastgelegd. GU onderkent dit, maar is van mening dat dit onrendabele deel van de ontwikkeling afgedekt zou moeten worden door de rendabele onderdelen van het complex. Het vastleggen van de maximale huurprijs was en is voor ons een belangrijk uitgangspunt om ervoor te zorgen dat het complex bereikbaar is voor de beoogde groep huurders. GU heeft deze maximale huurprijs bewust al in het SPvE aangegeven zodat dit in de hoogte van de bieding meegenomen kon worden.

In een eerder stadium, waaronder bij het bezoek van de wethouder in augustus 2024, hebben wij al aangegeven dat t.a.v. de broedplaatsen niet afgeweken mag worden van het SPvE (zowel wat betreft omvang in m2 als het maximale huurniveau in de eerste 15 jaar). De broedplaatsen zijn een belangrijke drager van het plan en voor het gebied. Het huurniveau mag daarbij niet te hoog zijn zodat het haalbaar blijft voor de beoogde doelgroep.

Wij adviseren in het bestuurlijk overleg de eerdere lijn te bevestigen dat wij niet meegaan met het voorstel van Loostad om voor de broedplaats af te wijken van het SPvE.

4. Voorstel Loostad

5.1.2.i



5. Gemeentelijke afweging

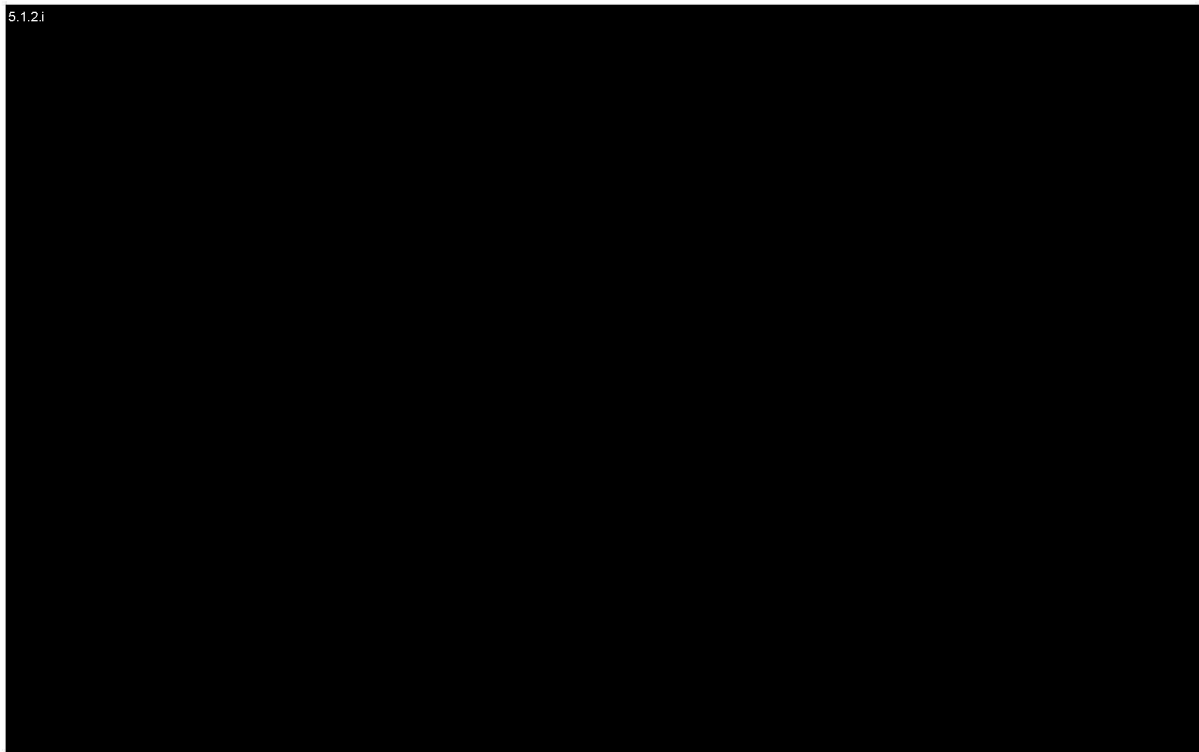
KW heeft het pand in 2022 aangekocht van het RVB met duidelijke gemeentelijke kaders (SPvE) over het te ontwikkelen programma en de stedenbouwkundige uitgangspunten. De bieding van KW was gebaseerd op een door hen opgestelde stedenbouwkundige en programmatische visie op het complex. In de eerste ronde van de tender is de visie beoordeeld. De beste plannen gingen door naar de tweede ronde waarna het gegund werd aan de hoogste bidder.

Loostad heeft in haar huidige businesscase aangegeven dat er een aanzienlijk tekort is ontstaan mede omdat Konder Wessels te optimistisch gerekend heeft bij de opzet van het plan en de marktomstandigheden op bepaalde onderdelen verslechterd zijn.

Als de gemeente vasthoudt aan de kaders uit het SPvE, kan de vertraging die inmiddels al een jaar bedraagt, verder oplopen. Dit zou kunnen leiden tot het volledig stopzetten van de herontwikkeling, met het risico dat Loostad het pand sluit. Omdat het voormalige PBC een prominente locatie in onze stad is en voortgang bij de herontwikkeling wenselijk is, zijn wij een traject gestart om met Loostad te onderzoeken op welke onderdelen wij kunnen afwijken van het SPvE zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de ambities uit het SPvE.

6. Beoordeling van het voorstel van Loostad

5.1.2.i



- 5.1.2.i

-

-

7. 5e tranche Utrechtse Aanpak

Het SPvE is vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgstep in het juridisch planologisch proces is het vaststellen van een Omgevingsplan waarna de herontwikkeling van het complex kan plaatsvinden.

Omdat Loostad heeft aangegeven af te willen wijken van het vastgestelde SPvE hebben wij voorgesteld het project in te dienen voor de 5e tranche Utrechtse Aanpak. Het project hebben wij vooruitlopend op de uitkomsten van de lopende ontwerpstudies al op de “groslijst” voor de 5e tranche gezet.

Gezien de huidige indieningsdeadlines voor de 5e tranche (staf vooralsnog 20/1, college 4/2) wordt niet verwacht dat Loostad tijdig een overtuigend voorstel kan indienen voor bespreking met het college en de raad. Bij de huidige planning lijkt Loostad aangewezen op een raadsvoorstel buiten de Utrechtse Aanpak, aangezien het onzeker is of er een 6e tranche zal komen.

Op dit moment wordt ook overwogen om de planning voor de 5e tranche uit te stellen. Dit zou meer lucht geven voor het PBC.

8. Advies

Gelet op de aanzienlijke vertraging en het dreigende risico van een stopzetting van de herontwikkeling, zijn wij met Loostad in overleg om te onderzoeken of / welke mogelijkheden er zijn om een voor Loostad haalbaar herontwikkelingsplan te maken. Hierbij adviseren wij om geen concessies te doen aan de realisatie van de broedplaats.

Wij zien mogelijkheden om in bepaalde mate mee te bewegen om het financieel tekort op deze ontwikkeling te verlichten, zonder dat dit te veel inboet op de kwaliteiten van het plan. Dit betekent dat Loostad een deel van het risico, voortkomend uit een te hoge verwervingsprijs, ook zelf moet dragen.

Het omzetten van middenhuur naar betaalbare koop en mogelijk sociale huur in combinatie met het verhogen van het bouwvolume lijken de meest impactvolle maatregelen om het financiële tekort terug te dringen en het project weer op de rails te krijgen.

De ruimtelijke aanpassingen zoals het toevoegen van bouwmassa, het aanpassen van de bouwhoogte en een andere inpassing van de parkeervoorziening, dienen zorgvuldig overwogen te worden met oog voor de ruimtelijke impact en de mogelijke weerstand vanuit de buurt.

9. Bestuurlijk Overleg 21 januari

Ons voorstel is om bovenstaand advies als inzet te nemen voor het gesprek met de directie Loostad.

- Datum bestuurlijk overleg: 21 januari 2025 15.30 – 16.15 uur
- Locatie: SK Kamer Eelco
- Aanwezig namens Gemeente Utrecht: Eelco Eerenberg / 5.1.2.e / 5.1.2.e
- Aanwezig namens Loostad: 5.1.2.e / 5.1.2.e / 5.1.2.e

Concept agenda:

- a. Voortgang herontwikkeling PBC, toelichting door Loostad.
- b. Argumentatie om t.b.v. financiële optimalisatie op onderdelen af te wijken van het vastgestelde SPvE, toelichting door Loostad.
- c. Bespreken van de reactie van de GU op basis van het advies (zie punt 8).

10. Vervolg

Ons voorstel is om vanwege de relatie met de portefeuille Wonen de uitkomsten van het bestuurlijk overleg ook te agenderen in de staf Gebiedsontwikkeling en de wethouder Cultuur (vanwege de broedplaats) te informeren via de leesmap.

Consequenties van het voorstel

Politiek:	Aanpassingen op het SPvE vraagt besluitvorming door de gemeenteraad. (bij voorkeur via de Utrechts aanpak in Tranche 5)
Financieel:	Kostenverhaal geregeld via de IPOK.
Formatief:	
Juridisch:	Publiekrechtelijke kaders via reeds vastgestelde SPvE (raad 16 december 2021), herijking SP door Loostad in 2025 en in nog op te stellen/vast te stellen Omgevingsplan (2025/2026) Privaatrechtelijk via de IPOK, reeds doorlopen tender en het medio 2025 op te stellen Anterieure overeenkomst op basis van het SP.
Participatie:	De buurt is door KonderWessels goed geïnformeerd over de plannen die ze gemaakt hadden. Loostad heeft op 19 juni 2024 de klankbordgroep op hoofdlijnen bijgepraat over de ontwikkeling en de tijdelijke exploitatie. 13 januari volgt een nieuwe bijeenkomst.
Communicatie:	eigen organisatie: financiële en ruimtelijke analyse en mogelijke gevolgen voor aanpassingen.
	raad/pers/publiek: mogelijke koerswijziging kan gevoelig zijn.

Betrokkenen:

Portefeuillehouder:	Eelco Eerenberg
Portefeuillehouders betrokken:	Dennis de Vries (wonen), Eva Oosters (cultuur en wijkwethouder)
Stakeholders:	Loostad

Planning en vervolg:

vervolgstafbespreking	Staf gebiedsontwikkeling (bespreken uitkomsten bestuurlijk overleg met directie Loostad)
Afstemming en akkoord	
College	
Raadsinformatieavond	
Commissie	
Raad	