

Aan het College van Burgermeester en Wethouders  
van de Gemeente Utrecht  
Postbus 16200  
3500 CE UTRECHT

Datum : 14 september 2016  
Project : 21523/ Place2B  
Onderwerp : Allonge Gemeente – Presidential 2 BV  
Uw kenmerk :  
Ons kenmerk :

Geachte College,

In juli 2016 zijn de Gemeente Utrecht en Presidential 2 BV een overeenkomst met elkaar aangegaan voor het ontwikkelen en realiseren van o.a. 640 studio's en 8 Skeave Huse. Deze overeenkomst is aangegaan middels het ondertekenen op 6 resp. 7 juli 2016 van de Allonge, welke bij partijen bekend is.

In de Allonge is o.a. opgenomen dat:

- art. 10.a (Ontbindingscausule): huurder heeft het recht deze huurovereenkomst uiterlijk 31 augustus 2016 te ontbinden indien in redelijkheid komt vast te staan dat huurder op die datum niet zal kunnen beschikken over een onherroepelijke omgevingsvergunning;
- art 10.b (Ontbindingscausule): de huurovereenkomst kan door huurder worden ontbonden, indien huurder niet uiterlijk op 31 augustus 2016 een investeerder heeft gevonden die het project van huurder als investering dan wel belegging wenst te verwerven;
- art. 11 (Latere ingangsdatum van de Overeenkomst): Indien de voor de realisatie van de bij bestemming in art 6 omschreven Skeave Huse en beheerderswoning dan wel tijdelijke woningeenheden benodigde (omgevings)vergunning(en) niet onherroepelijk zijn verkregen ..... zal de ingangsdatum uitgesteld worden.

Heden woensdag 14 september kunnen wij U melden dat:

- De Omgevingsvergunning: Presidential 2 BV beschikt over een (herroepelijke) omgevingsvergunning (afgifte datum 03-08-2016) maar (nog) niet beschikt over een onherroepelijke Omgevingsvergunning;
- De Gemeente middels de brief van 26 augustus 2016 het ontbindingstermijn van 31 augustus 2016 verlengd heeft naar 20 september 2016;
- De Investeerder/Belegger: Presidential 2 BV reeds geruime tijd in goed overleg is met een Investeerder/Belegger in de vorm van de Utrechtse Woning Corporaties Mitros en Portaal;

5.1.2.e

- Mitros/Portaal het aantal Studio's van 640 stuks wil verminderen tot 510 stuks in verband met risico beperking, waardoor dan een beter en handelbaarder beheer- en exploitatieplan van het Project ontstaat;
- Mitros/Portaal het Project dan bijzonder geschikt achten voor de doelgroep jongeren c.q. speciale doelgroepen en wil hiervoor een maximale (kale) huurprijs toerekenen van € 5.1.1.c /maand (ipv € 5.1.1.c);
- Het verminderen van het aantal Studio's en het verlagen van de huurprijs hebben een negatieve uitwerking op de haalbaarheid van de Businesscase;
- Dientengevolge hebben Presidential 2 BV en Mitros/Portaal in deze situatie beiden onvoldoende financiële mogelijkheden om de Businesscase sluitend te krijgen;
- Alle mogelijke optimalisatiemodellen zijn reeds besproken en bieden voorsnog geen oplossing;
- Een laatste mogelijkheid die wij zien om de Businesscase sluitend te krijgen is het verlengen van de exploitatie termijn met minimaal één vol jaar. Hierdoor kan de overeenstemming om de Businesscase aan te gaan tussen Presidential 2 BV en Mitros/Portaal worden bespoedigd.

Op basis van bovengenoemde verzoekt Presidential 2 BV het College van B&W om:

- De exploitatietermijn van de huurovereenkomst grond (Allonge) met 1 vol jaar te verlengen naar 30 juni 2029;
- De termijn van ontbinding van de huurovereenkomst grond (Allonge) te verlengen naar 31 oktober 2016, om zodoende een gezond transactieproces te faciliteren, waarin Investeerder/Belegger voldoende tijd krijgt om haar interne beslissingsproces met beiden RvC's zorgvuldig af te leggen;
- De ingangsdatum van de huurovereenkomst grond (Allonge) te verleggen naar 31 oktober 2016.

Qua planning kunnen wij U melden dat, nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, er gestart zal worden met de voorbereidingen tot realisatie van de 8 Skeave Huse. Als de openbare voorzieningen zoals infra en nuts op het bouwkevel tijdig gereed zijn dan kan de oplevering van deze 8 Skeave Huse mogelijk al eind december 2016 plaatsvinden.

De realisatie van de 510 Jongeren Studio's zal (bij doorgang van dit deelproject) kunnen starten najaar 2016 en zullen dan medio zomer 2017 gebruiksgereed zijn.

Geachte College, wij hopen u hierbij op de juiste wijze geïnformeerd te hebben over de reeds bereikte resultaten van het Project en van de (laatste) hobbels die het Project nog kent.

Wij vertrouwen op uw welwillende medewerking om ons in staat te stellen ook deze laatste hobbels weg te kunnen nemen.

Mogen wij, ivm de ontbindingsdatum van 20 september a.s. voordien uw reactie ontvangen.

Met vriendelijke groet,

Esprit Planontwikkeling BV  
namens Presidential 2 BV

P. (Paul) Silderhuis  
Directeur

5.1.2.e