

Memo broedplaats Jaarbeurspleingebouw

Inleiding

Het Stationsgebied is een zeer gewilde locatie voor kantoorvestigingen. De huurprijs van nieuwbouw is de laatste jaren fors gestegen en bestaande gebouwen worden na renovatie net zo duur. Dit leidt tot verdringing van organisaties die de hoge huurprijs niet kunnen opbrengen zoals creatieven, startups en maatschappelijke/culturele organisaties. Dat is niet wenselijk want het gebied wordt hierdoor eenzijdig. De genoemde organisaties kunnen het gebied meer divers en aantrekkelijker maken voor zowel bewoners als bedrijven. Bedrijven willen ook graag een meer inclusieve mix in “the battle for talent”; het zuiver zakelijke milieu raakt uit de gratie.

Recent is het onderzoek Kantoorsegmentatie Stationsgebied door Urban XChange uitgevoerd. Dit onderzoek bevestigt bovenstaand beeld. Conclusie van het onderzoek is dat met zogenaamde broedplaatsen specifieke doelgroepen (creatieven en startups) worden aangetrokken die op hun beurt het vestigingsklimaat in het Stationsgebied aantrekkelijker maken voor grotere werkgevers omdat ze inspireren en nieuw talent aantrekken. Met het toevoegen van een gedifferentieerde mix aan functies en doelgroepen het gebied ontstaat een meer toekomstvast robuust centrum. Het onderzoek toont ook dat het centrum van Utrecht zijn broedplaatsfunctie verliest door prijsverhoging en verzakelijking. Dit proces van gentrificatie is te keren door broedplaatsmilieus toe te voegen en te beschermen.

De komende jaren willen we als gemeente op diverse plekken in het Stationsgebied in de praktijk toetsen waar de goede balans ligt, wat werkt wel en wat werkt niet. De (regie)mogelijkheden voor de gemeente om hier invulling aan te geven verschillen afhankelijk van de situatie. Het is de wens om in de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw, maar ook in bestaande gebouwen zoals het Beatrixgebouw dergelijke broedplaatsen op te nemen. Met de Jaarbeurs wordt verkend wat de mogelijkheden zijn voor een broedplaats in het Beatrixgebouw.

Bij de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw willen we een eerste stap zetten door als gemeente het goede voorbeeld te oefenen/experimenteren te geven bij gronduitgifte. In het SPvE Jaarbeurspleingebouw is daarom een beperkt deel van de kantoren meters (10% = ca. 3.700 m² BVO) voor doelgroepen zoals creatieve ondernemers en innovatieve startups gereserveerd. Overigens adviseert het rapport om uiteindelijk tot gemiddeld 15% voor het gehele gebied te komen.

Dit memo geeft op hoofdlijn antwoord op de belangrijkste vragen die in de afgelopen periode naar voren zijn gekomen. In dit memo wordt nader uitgewerkt op welke wijze de broedplaats kan worden gerealiseerd en welke manier de voorkeur heeft. Deze vragen zijn met name gericht op de casus Jaarbeurspleingebouw. Nadere uitwerking van deze memo (inclusief een financiële en juridische vertaling) volgt nog. Deze uitwerking zal mede worden beïnvloed door de uitkomsten van de marktconsultatie en de dialoofase van de nog te doorlopen aanbestedingsprocedure.

Conclusies

De functie broedplaats in het Jaarbeurspleingebouw kan op verschillende manieren (publiekrechtelijk, privaatrechtelijk en/of via subsidiering) worden gerealiseerd. Alles afwegende ligt de voorkeur bij een combinatie van publiek- en privaatrechtelijke afspraken. Dat wil zeggen dat de functie broedplaats zowel publiekrechtelijk via het Omgevingsplan als privaatrechtelijk via de Uitgifteovereenkomst geborgd moet worden. Op deze wijze kan het duurzaam en structureel worden geregeld.

Door de broedplaats in het Jaarbeurspleingebouw privaatrechtelijk te regelen wordt een grondprijs betaald die mogelijk door de gereguleerde huurprijs lager is dan de kostprijs. Daarmee wordt dus feitelijk via de grondwaarde een bepaalde functie gesubsidieerd. Uitgangspunt in het gemeentelijke gronduitgiftebeleid is dat de gemeente niet bijdraagt aan nieuwe ontwikkelingen via de grondprijs. Hier kan via een raadsbesluit van worden afgeweken. Uiteraard moet in een latere fase een Omgevingsplan procedure worden doorlopen, waardoor ook de publiekrechtelijke borging geregeld is.

Een andere manier waarop deze functie kan worden gerealiseerd is via subsidieverstreking. In dat geval is er (mogelijk) geen sprake van een afslag van de grondprijs. Dit is wel afhankelijk van de mate waarin kan worden geregeld dat ook het subsidiebudget wordt aangevuld. Subsidiering heeft vooralsnog niet de voorkeur.

De broedplaats is verder getoetst op de aspecten Staatssteun en de Wet markt en overheid. Beoordeeld is of er sprake is van staatssteun in de relatie erpachter en erfverpachter (gemeente) en in de relatie gemeente en huurders. Voor beide relaties is dat niet het geval: er is geen sprake van staatssteun. Ten aanzien van de Wet markt en overheid kan een beroep worden gedaan op grond 9 uit het Algemeen belang besluit Wet markt en overheid van de gemeenteraad uit 2014. Hiervoor is nodig dat de raad geïnformeerd is, een raadsbesluit is niet nodig.

Voorliggende vragen

Deze notitie gaat onder andere om de volgende vragen:

1. Wat zijn de relevante definities en voorwaarden?
2. Wat is de rol van de gemeente, marktpartijen en andere betrokken partijen?
3. Welke mogelijkheden zijn er om de uitvoering publiekrechtelijk te regelen?
4. Welke mogelijkheden zijn er om de uitvoering privaatrechtelijk te regelen?
5. Hoe kan handhaving en toetsing plaatsvinden om er voor te zorgen dat de ruimte door de juiste doelgroepen wordt gebruikt (voorkomen scheefhuur)?
6. Hoe nemen we de broedplaats op in de aanbesteding voor het Jaarbeurspleingebouw?

1. Relevante definities en voorwaarden

Voor de toepassing van het bovenstaande is van belang dat er een goede basisbeschrijving komt van wat onder een broedplaats wordt verstaan en voor wie deze is bedoeld. Deze basisbeschrijving is het vertrek en moet een toetsbaar begrip zijn. Varianten zijn mogelijk maar deze moeten binnen de basisomschrijving passen.

Broedplaats

Een Kantoor, werkruimte zoals ateliers of studio's daaronder begrepen, ten behoeve van kleinschalige Startups (maximaal 10 fte) en Creatieve diensten met een maximale huur voor eindgebruikers van EUR 150,- per m2 VVO, inclusief toeslagen en Servicekosten, prijspeil 1 januari 2021, met inbegrip van aan deze functie additionele en ondergeschikte ruimtes tot een maximum van 30% van het in gebruik zijnde BVO.

Servicekosten:

de kosten die redelijkerwijs moeten worden gemaakt ten behoeve van de schoonmaak, het onderhoud en de beveiliging van het gebouw, voor zover hierin niet al op andere wijze door de eindgebruikers wordt bijgedragen dan wel deze kosten op grond van de wet en/of de huurovereenkomst voor rekening van de verhuurder komen.¹

Startups

Een bedrijf/onderneming met een vernieuwend idee waarbij een schaalbaar en herhaalbaar product of dienst gemaakt wordt, vervaardigd door middel van nieuwe technologie. Het bedrijf/de onderneming mag, gerekend vanaf de ingangsdatum van het huurcontract, maximaal 5 jaar oud zijn, een omvang van maximaal 10 fte hebben en mag geen onderdeel zijn of worden van een andere onderneming.

NB: Een scale up of grown up's (ouder en/of groter dan startup) wordt geacht het commerciële huurniveau te betalen. Scale-up's en grown up's kunnen een andere plek krijgen in het gebouw. Ze kunnen veel synergie opleveren met de (beschermde) broedplaats, maar maken daar zelf dus geen deel van uit.

Creatieve diensten

Het gaat hier om kleinschalige en nieuwe bedrijven die zich richten op:

- creatieve vormgeving; zoals reclamebureaus, grafische bedrijven, architecten en industrieel ontwerpers;

¹ Kosten voor nutsvoorzieningen, internet e.d. vallen niet onder de servicekosten. Aanvullende facilitaire kosten zoals bijvoorbeeld energie en voorzieningen zoals internet abonnementen en koffiemachines tegen kostprijs mogen worden aangeboden die niet boven het gangbare tarief in de markt liggen. Een eindgebruiker moet daarnaast vrij zijn voor andere leveranciers van deze voorzieningen te kiezen.

- multimedia: het ontwerpen/producen van beeld/geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobile telefonie, print en evenementen;
- toegepaste en autonome kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, ontwerp bureaus t.b.v. mode, interieur, beeldende kunstenaars, muzikanten en theatermakers.

Voorwaarden broedplaatsruimte en eindgebruikers

Aan een broedplaats en de voorgenoemde startups- en creatieve diensten en ondersteunende diensten (huurders) worden de volgende voorwaarden gesteld:

1. Broedplaats is bestemd voor Startups- en Creatieve diensten (eindgebruikers) die voldoen aan de voorgenoemde definities;
2. De ruimte van de broedplaats wordt op een plattegrond gemarkeerd;
3. Ruimte buiten de gemarkeerde broedplaats zoals gemeenschappelijke voorzieningen en verblijfsruimtes (zoals een entree, expeditie etc.) tellen niet mee voor de gereguleerde huur. Voorkomen moet worden dat een lage huur per gemiddelde vierkante meter vvo wordt betaald, maar vervolgens de huur toch hoog is door de toerekening van vierkante meters buiten de broedplaats;
4. De maximale gereguleerde huur voor eindgebruikers bedraagt vooralsnog € 150,- per m2 vvo (prijsspeil 1 januari 2021) van de gemarkeerde broedplaatsruimte, inclusief toeslagen, servicekosten en het gebruik van de algemene ruimten. Tenzij anders is overeengekomen geldt na ommekomst van 5 jaar voor het zesde jaar een overgangsjaar met als doel doorstroom naar een andere plek binnen of buiten het gebouw met een commerciële huur;
5. Na het vrijkomen van ruimte in de broedplaats wordt deze weer verhuurd aan een nieuwe eindgebruiker;
6. Eindgebruikers zijn maximaal vijf jaar oud (5 jaar geleden opgericht en ingeschreven in het KVK, gerekend vanaf ingangsdatum huurcontract), zodat doorstroming ontstaat en er ruimte is voor nieuwe initiatieven;
7. Eindgebruikers mogen geen onderdeel zijn van een andere onderneming (bijvoorbeeld als dochterbedrijf van een multinational);
8. Eindgebruikers genieten een gereguleerde huurprijs in de broedplaats voor de periode dat zij voldoen aan de definitie.

Overgangsregeling

1. Voor bescherming van de startups en creatieve diensten in de broedplaats wordt een maximum termijn van vijf jaar gehanteerd. Daarna volgt een overgangsjaar waarin de huurder 12 maanden de gelegenheid heeft om zelfstandig door te stromen naar een ruimte met reguliere commerciële huur binnen het gebouw of daarbuiten.
2. Indien een ondernemer niet meer voldoet aan de criteria voordat er vijf jaar verstreken zijn zal het contract voortijdig beëindigd worden en start het overgangsjaar genoemd onder lid 1 per direct.
3. Gedurende het overgangsjaar is een aangepast huurniveau toelaatbaar. Als maximum geldt dat de huur elke maand cumulatief wordt verhoogd met 8,33% van het verschil met commerciële reguliere huur in het gebouw. Uiterlijk na afloop van de 12e maand moet de huurder zijn doorgestroomd naar andere ruimte binnen of buiten het pand. Na afloop van het overgangsjaar wordt de ruimte in de broedplaats door de eigenaar/verhuurder toegewezen aan een nieuwe startup of creatief bedrijf.

Algemeen

Ter controle van voorgenoemde voorwaarden dient de verhuurder/eigenaar eerste verzoek van Gemeente geanonimiseerd inzage verschaffen in de lopende huurovereenkomsten, huurbetalingen en ondernemersactiviteiten en een overzicht overleggen waaruit blijkt dat aan deze verplichtingen is voldaan.

2. Rol van gemeente, marktpartijen en andere betrokken partijen

Gemeentelijke regie

Het onderzoek van XChange geeft aan dat zonder sturing vanuit de gemeente er geen ruimte voor broedplaatsen wordt gerealiseerd, de voorgenoemde eenzijdige gentrificatie verder zal doorzetten en het beoogde creatieve en innovatieve werkmilieu in het Stationsgebied niet tot stand komt. Er is ruim voldoende animo onder creatieven en startups, maar broedplaatsen ingevuld met deze doelgroep leveren een lagere huur op en dus minder omzet op voor de verhuurder. In die

situatie waarbij er wel broedplaatsen zijn - met een (door de gemeente) geregleerde huur - is naar verwachting regie door de gemeente nodig om scheefhuur te voorkomen. Via regie blijven de broedplaatsen behouden voor de beoogde doelgroepen en daarmee blijven zij bijdragen aan de doelstellingen (onder andere een inclusieve stad en groei van de werkgelegenheid gelijk op te laten lopen met de groei van de beroepsbevolking).

3. Publiekrechtelijke borging

Bestemmingsplan (Omgevingsplan)

Voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw moet een bestemmingsplanprocedure (bij invoering omgevingswet: Omgevingsplanprocedure) doorlopen worden. Vanwege de multifunctionele invulling van het gebouw lijkt een gemengde functie voor de hele ontwikkeling de meest logische bestemming. In de regels zal dan vervolgens gedifferentieerd worden voor de specifieke onderdelen zoals de broedplaats. Bijvoorbeeld creatieve bedrijvigheid bestaande uit een mix is van kantoorachtige functies, ateliers, studio's, onderzoeksruimten en ondersteunende diensten. Alternatieve mogelijkheid is om de broedplaats deel te laten uitmaken van een Kantoorbestemming. Ook dan kan in de bijbehorende regels nader gespecificeerd worden voor dit specifieke onderdeel.

De keuze voor de functie is uiteraard ook afhankelijk van het beoogde programma en welke functies in welke verhouding er in het plan zitten. Het Omgevingsplan zal het winnende plan van de aanbesteding planologisch-juridisch mogelijk maken. Dat betekent dat de keuze voor de publiekrechtelijke regeling pas in 2023 gemaakt wordt.

Hierbij zal ook worden gekeken naar andere voorbeelden in Utrecht of elders. dit alles nemen we mee bij het verder invullen van de publiek- en privaatrechtelijke borging van de broedplaats.

4. Privaatrechtelijke borging

De voorwaarden voor de broedplaats kunnen in het geval van het Jaarbeurspleingebouw privaatrechtelijk worden geborgd in de uitgifteovereenkomst. Ook de handhaving kan daar worden geregeld. Hier is een parallel te trekken met de manier waarop de gemeente de verplichting tot wonen in de categorie middenhuur contractueel vastlegt.

In de uitgifteovereenkomst kan in de beschrijving van de toegestane bestemming en gebruik worden aangegeven dat een bepaald gedeelte van het gebouw enkel mag worden gebruikt als broedplaats. Daar kunnen beschrijvingen en voorwaarden bij worden opgenomen. Indien in de toekomst blijkt dat een broedplaats niet meer wenselijk is kan het bestemming en gebruik worden gewijzigd. Conform artikel 7 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden 1989 zal bij een dergelijke wijziging de economische meerwaarde moeten worden afgerekend.

Op basis van het voorgenoemde bestemming en gebruik wordt een grondprijs afgerekend. Deze grondprijs is door geregleerde huurprijs lager dan de kostprijs. Daarmee wordt dus feitelijk via de grondwaarde een bepaalde functie gesubsidieerd. Uitgangspunt in het gronduitgiftebeleid is dat geen subsidiëring van een gewenste ontwikkeling plaatsvindt via de grondprijs hier kan alleen via een raadsbesluit van worden afgeweken. In de aanbesteding wordt nader onderzocht op welke manier kan worden geborgd dat er geen sprake is van subsidiering via de grondwaarde en/of onder welke voorwaarden dit wel toelaatbaar is.

De civielrechtelijke handhaving van de voorwaarden wordt op twee manieren geborgd:

- Het is voor de erfpachter niet toegestaan om het gebouw anders te gebruiken dan zoals is aangegeven in de erfpachtbestemming. Afwijking daarvan is alleen mogelijk met toestemming van de erfverpachter, de gemeente. Als de erfpachter toch handelt in strijd met de bestemming kan de gemeente een procedure starten voor de nakoming van de erfpachtvoorwaarden.
- Daarnaast wordt de verplichting om te verhuren tegen een maximale prijs voor een maximale duur vastgelegd als een kwalitatieve verplichting die wordt ingeschreven in de openbare registers. Daarbij wordt er een kettingbeding opgenomen waardoor de verplichting zal overgaan op degenen, die het erfpachtrecht en/of de gronden onder algemene en/of

bijzondere titel zullen verkrijgen. Ter zekerheid van de nakoming van de verplichting wordt een boetebepaling opgenomen. De erfpachter moet dit op haar beurt doorleggen in de verschillende huur- en/of exploitatieovereenkomsten.

Kanttekening is dat op grond van het huurrecht een huurder van een kantoorruimte ontruimingsbescherming kan verzoeken bij de rechter. Als de overeenkomst na vijf jaar eindigt kan de huurder een verzoek indienen om de ontruiming van het gehuurde uit te stellen. De rechter kan de huurder een ontruimingsperiode van maximaal een jaar geven. Deze termijn kan vervolgens nog twee keer worden verlengd tot in totaal drie jaar. Dit betreft dwingend recht en dit kan op voorhand niet worden uitgesloten in een huurovereenkomst.

Van deze bescherming mag niet contractueel worden afgeweken. Het geval kan zich dus voordoen dat de huurder vijf jaar een broedplaats huurt en vervolgens nog (in etappes) drie jaar ontruimingsbescherming krijgt toegekend van de rechter. Voor deze uitzonderingssituatie zal een regeling moeten worden opgenomen. Bijvoorbeeld dat de handhaving van de gemeente niet geldt als door de rechter ontruimingsbescherming is toegekend. Getoetst moet worden of de voorwaarden voldoen aan de kaders van het huurrecht.

5. Toetsing toelating en handhaving

De erfpachter van het gebouw is verantwoordelijk voor het tot stand brengen en het in stand houden van de broedplaats. Mogelijke middelen om dit te kunnen borgen zijn bijvoorbeeld het instellen van een toetsingscommissie (met daarin mogelijk een vertegenwoordiger van de gemeente) en/of het inschakelen van een gespecialiseerde provider. Alternatief kan zijn dat zowel de gemeente als de erfpachter beiden een onafhankelijk adviseur aanwijzen.

Gemeente zal toetsen of de broedplaats conform de voorwaarden en/of in de gedachte van de voorwaarden wordt geëxploiteerd. Dit moet door de erfpachter worden aangetoond in een toelichtend verslag (4 x per jaar) dat door de erfpachter wordt opgesteld waarop jaarlijks een accountantscontrole plaatsvindt. Uit de accountantscontrole moet blijken dat de broedplaats conform de voorwaarden is verhuurd en op welke manier is bijgedragen aan de doelstellingen.

De gemeente heeft naar redelijkheid en billijkheid een zelfstandige afwegingsruimte bij de beoordeling van het toelichtende verslag en daarbij horende accountantscontrole waarbij het doel van de broedplaats centraal staat.

6. Broedplaats in aanbesteding Jaarbeurspleingebouw

Op basis van dit memo en de nog te doorlopen stappen en gesprekken scherpen we de voorwaarden de komende periode aan. Dit document wordt vervolgens omgezet in juridische en financiële documenten (publiekrechtelijk kader en artikelen voor in de uitgifteovereenkomst). Dit moet voor de start van de planselectiefase van de aanbesteding zijn afgerond.

Enkele referentiebeelden



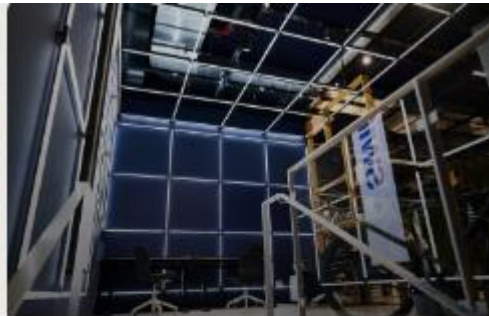
Office space in Stockholm with an innovative pulse

PRICE UPON REQUEST- available from January 2021

Looking to rent office space in Stockholm? Match the privacy and personality of a private office with the benefits and vibe of our global community.

Match made in heaven for:

- For companies with room for 14–500 people looking for office space in the city centre of Stockholm.
- Office space in Stockholm's most inspirational environment that encourages networking and digital innovation.
- Available space from January 2021



Epicenter Store Membership

FROM 4900 SEK/MONTH

Want to join a group of retailers, technology companies, corporate innovators, scaleups and startups looking for space, knowledge and a community that explores what the future of retail will look like? Epicenter Store is a by invitation-only community. If you're interested in joining our ecosystem and take part in everything we can offer, learn more below.

Match made in heaven for:

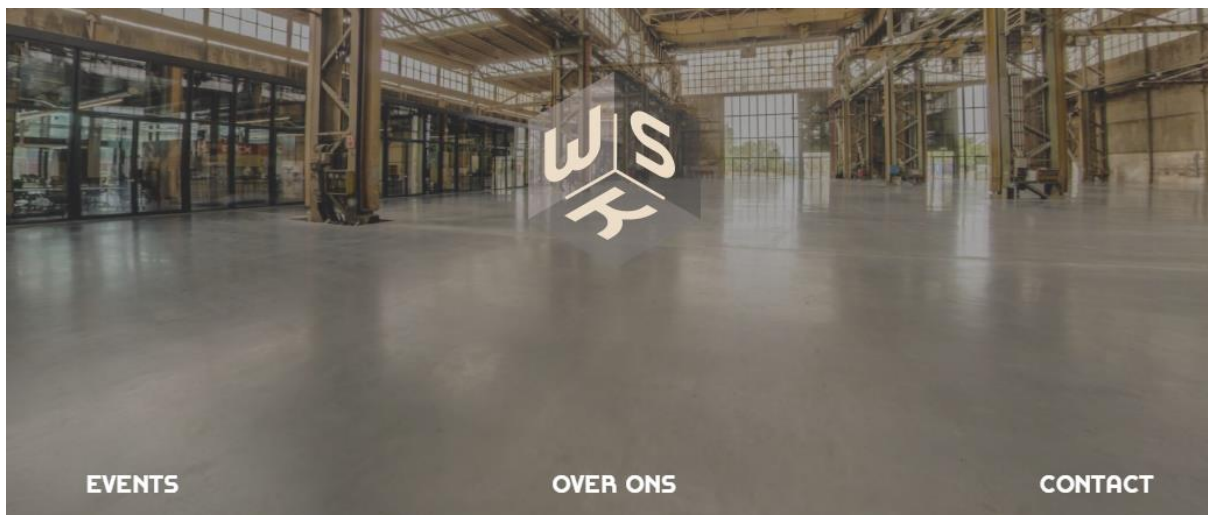
- For retailers, technology companies, corporate innovators, scaleups and startups looking for space, knowledge and a community that explores what the future of retail will look like.

From your city to the world.

Slate-of-the-art campuses located in innovation hotspots across the globe. Your membership gives you access to all of CIC's work, event, and meeting spaces worldwide — and to the powerful business network that connects them all.

[EXPLORE LOCATIONS](#)





EVENTS

OVER ONS

CONTACT

Alles over de Creative Labs van Creative Holland

MAAK CONTACT MET DE BUSINESS DEVELOPERS

WAAR LIGGEN DE KANSEN VOOR MIJN SECTOR?

