

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	P.J. van den Heuvel	Datum	7 maart 2018
Doorkiesnummer	030 - 28 60108	Ons kenmerk	4599075/201801161600-ph
E-mail	p.van.den.heuvel@utrecht.nl	Onderwerp	Tender Hardebollenstraat
Bijlage(n)	Extern advies verkopende makelaar en 9 bijlagen inzake aankoop panden (na opheffen geheimhouding)		
Uw kenmerk		Beleidsveld	Vastgoed
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte leden van de raad,

Op verzoek van een van de leden van uw raad informeren wij u hierbij nader over de tenderprocedure Hardebollenstraat.

Mede op basis van extern ingewonnen advies over de maximale verkoopwaarde van de 13 panden (namelijk de 4 panden die de gemeente reeds in eigendom had en de 9 panden die de gemeente in mei 2016 heeft aangekocht) hebben wij gekozen voor het aanbieden van de panden in een gecombineerde ontwikkeling (alle panden in één keer of een clustering van een aantal panden). De ambities ten aanzien van de programmatische invulling alsmede de gewenste verkoopsnelheid hebben bij deze afweging eveneens een rol gespeeld.

Bij de besluitvorming van de aankoop van de prostitutiepanden Hardebollenstraat heeft u rekening gehouden met het financiële effect van het vervallen van de publiekrechtelijke bestemming 'raamprostitutie'. De verkoopdoelstelling voor de in 2016 aangekochte negen panden bedroeg EUR 3,6 mln. De verkoopdoelstelling voor de vier eerder aangekochte panden in de Hardebollenstraat bedroeg EUR 0,6 mln. Tezamen bedroeg de minimale verkoopdoelstelling derhalve EUR 4,2 mln.

In de 1e termijn van de openbare inschrijving is vervolgens in 2017 op grond van de gestelde kwalitatieve ambities en marktinschattingen de minimale biedingsprijs gesteld op EUR 4,9 mln. De verkopende makelaar heeft de gemeente naar aanleiding van het resultaat van de 1e termijn van de openbare inschrijving geadviseerd om met het hoogste en enige bod van EUR 4.285.000,- in te stemmen en de panden aan de Hardebollenstraat aan deze inschrijver te gunnen. Dit bod was afgewezen omdat het niet voldeed aan de gestelde minimale biedingsprijs. Wij hebben gemeend om een ieder in een 2e termijn een kans te bieden om op deze panden een bod uit te brengen, met een minimum bod van EUR 4.300.000,-. Zoals ook al is aangegeven in de beantwoording van vraag 5 van de schriftelijke vragen 2017/131, hebben wij extern advies ingewonnen bij de verkopende makelaar. Op zijn advies hebben wij in de 2e termijn vastgehouden aan een gecombineerde ontwikkeling. Hierbij ontvangt u dit externe advies, zie de bijlage.

De verkopende makelaar gaf in dit advies aan "te betwijfelen [...] of [bij individuele verkoop van de panden] de toekomstige koopsommen tezamen het huidige voorstel van EUR 4.285.000,- zal overtreffen." Een lagere totale koopsom werd door de verkopende makelaar in het advies derhalve niet uitgesloten.

Burgemeester en Wethouders

Datum 7 maart 2018
Ons kenmerk 4599075/201801161600-ph

Wij zijn verheugd dat wij in de 2^e termijn een koper hebben gevonden die aan het minimum bod heeft voldaan en die mooie ambities heeft voor de Hardebollenstraat. De uitgifteovereenkomst is inmiddels ondertekend.

Opheffing geheimhouding

Op 19 mei 2016 heeft u de geheimhouding bekrachtigd op de volgende 10 bijlagen bij het raadsvoorstel 'Prostitutiepanden Hardebollenstraat':

1. Koopovereenkomst 13-05-2016
2. bijlage 1 bij koopovereenkomst
3. bijlage 2 bij koopovereenkomst
4. bijlage 3 bij koopovereenkomst
5. Bijlage 4 bij koopovereenkomst
6. bijlage 5 bij koopovereenkomst
7. bijlage 6 bij koopovereenkomst
8. Financiële bijlage voorstel aankoop panden HBstraat
9. Taxatierapport Utrecht
10. Taxatierapport Amsterdam

Doordat de verkoop heeft plaatsgevonden is geheimhouding op de bijlagen 1 tot en met 9 niet meer nodig. Bovendien hebben wij een Wob-verzoek ontvangen inzake het verstrekken van de bijlagen. Het is daarom wenselijk dat de geheimhouding op deze 9 bijlage(n) wordt opgeheven. Op grond van artikel 25 lid 4 Gemeentewet is het besluit tot opheffing van deze geheimhouding een bevoegdheid van uw raad.

Wij stellen u voor dat u de geheimhouding op de hierboven genoemde bijlagen (met uitzondering van bijlage 10) opheft. Na opheffing van de geheimhouding door uw raad zullen de bijlagen aan deze [brief](#) worden toegevoegd, waarbij de persoonsgegevens in alle documenten worden geanonimiseerd op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens en Wob.

Op de bijlage 10 (Taxatierapport Amsterdam) is de geheimhouding permanent, omdat openbaarmaking van deze bijlage kan leiden tot onevenredige benadeling van derden. Op deze bijlage blijft geheimhouding daarom van kracht.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,