

Tussenrapportage planontwikkeling Stationsgebied Utrecht

Centrumboulevard en Stadscorridor: plan 1 en A

Projectorganisatie Stationsgebied

23 november 2001

Aan:

College van B&W, Raadscommissie Stationsgebied, Leidsche Rijn,
Verkeer en Vervoer

Status:

tussenstand

Ter behandeling:

Commissievergadering 28-11-2001

Bijgaand een aanzet tot een overzicht van betrokken (c.q. belanghebbende) partijen in het gebied met hun rechten/ invloed: Rechten in het Stationsgebied zijn gebaseerd op erfpacht (bloot eigendom gemeente), in veel gevallen verder gesplitst in appartementsrechten. Waar sprake is van eigendom wordt bedoeld het houderschap van een appartementsrecht of erfpachtrecht.

Hierna volgt een beschrijving van de grondposities van de vier belangrijkste partijen en de relevante afspraken die in de erfpachtovereenkomsten met deze partijen zijn vastgelegd.

Grondpositie Gemeente Utrecht

De gemeente Utrecht heeft binnen het Stationsgebied de volgende locaties tot haar beschikking om zelf te ontwikkelen of uit te geven:

- Jaarbeursplein;
- Huidige Stationsplein;
- Strook langs Catharijne Singel;
- Smakkelaarsveld, waaronder de strook langs het Gildenkwartier en het middenstuk;
- Muziekcentrum Vredenburg.

De gronduitgiften zullen plaatsvinden onder toepassing van de AV (Algemene Voorschriften voor de uitgifte van gronden in erfpacht door de Gemeente Utrecht, 1989), waarbij door de afnemer een eenmalige (marktconforme) afkoopsom zal zijn verschuldigd op basis van het te ontwikkelen onroerend goed. Voor latere uitbreidingen is een meerwaarde aan de gemeente verschuldigd. Voordat uitbreidingen plaatsvinden binnen lopende erfpachtovereenkomsten zullen de bestaande erfpachtregimes bij voorkeur moeten worden omgezet naar de AV 1989 (erfpachtconversie). Dit zal met name gelden voor de programma's die worden gerealiseerd ten behoeve van Jaarbeurs en Corio.

De gemeente is ook beheerder en eigenaar van het openbaar gebied. Een belangrijk onderdeel hierin is de infrastructuur, zowel boven- als ondergronds.

NS Vastgoed

De gronden waarop de toekomstige plannen van NS Vastgoed zijn gesitueerd, zijn grotendeels in eigendom bij NS Vastgoed zelf. Voor het te realiseren programma op NS terrein, is NS Vastgoed een reeds overeengekomen

afdracht aan de Gemeente verschuldigd. De afspraken met NSV zijn vastgelegd in de concept-afhechtingsovereenkomst.

Jaarbeursterrein

De gronden waarop het Jaarbeurscomplex is gesitueerd, zijn in hoofdzaak in erfpacht uitgegeven. De bestemming betreft "Jaarbeursdoeleinden": het hebben en houden van terreinen ten dienste van het houden van jaarbeurzen, tot het stichten van de daarvoor benodigde opstallen, alsmede voor de exploitatie van de aldus ingerichte terreinen en opstallen voor andere doeleinden, op de wijze als, voor de exploitatie van jaarbeursterreinen en jaarbeursofstallen normaal moet worden geacht".

Voor ontwikkelingen die niet passen binnen deze omschrijving is door de Jaarbeurs een meerwaarde verschuldigd.

Er is sprake van een tweetal contracten: één met een looptijd tot 31 mei 2019 en één met een looptijd tot 2070. Daarnaast heeft de Jaarbeurs nog enkele percelen in eigendom. Ook is een enkel perceel in volledig eigendom van de gemeente.

Corio

Het complex Hoog Catharijne c.a. is in 1962 in tijdelijke erfpacht tot 2070 uitgegeven aan EMPEO. In 1984 is de erfpacht overgedragen aan de hierna genoemde partijen, waarvan Winkel Beleggingen Nederland (thans Corio) de voornaamste is. Na afloop van de termijn eindigen alle erfpachtsrechten en worden de opstallen eigendom van de gemeente. De gemeente heeft in dat geval evenwel de verplichting tot vergoeding van de waarde van de opstallen aan de erfpachters. De waarde van het administratieve H.C.-complex is in 1984 definitief vastgesteld, in verband met de uiteindelijke berekening van de canon. Het H.C.-complex is gesplitst in een aantal deelgebieden. Er bestaat een jaarlijkse canonverplichting. Voor elk deelgebied wordt de erfpachtcanon na verloop van 15 jaar herzien. Deze herziening wordt gebaseerd op onder meer de stijging van de bruto huuropbrengst binnen elk van de gebiedsdelen.

De betaling van de canon aan de gemeente geschiedt op dit moment in feite door een aantal partijen, waaronder in ieder geval: Vroom & Dreesmann, Rabobank, Friesch-Groningse Hypotheekbank, ABN AMRO, Mariaplaats B.V. en het voormalige ABP (Heerlen B.V.), thans gesplitst in WBN (nu Corio) en Kantorenfonds Nederland (KFN).