

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M. van. Caspel	Datum	6 juli 2017
Doorkiesnummer	030 – 28 60219	Ons kenmerk	4599075
E-mail	m.van.caspel@utrecht.nl	Onderwerp	Uitgifte en selectieproces panden Hardebollenstraat
Bijlage(n)	1		

Uw kenmerk	Verzonden
Uw brief van	Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte dames en heren,

Hierbij informeren wij over het selectie- en uitgifteproces van de gemeentelijke panden in de Hardebollenstraat. Het gaat om de dertien gemeentelijke panden Hardebollenstraat: 1, 1bs, 7, 9, 9bs, 11, 11bs, 13, 2, 2c, 4, 4A, 6, 6bs, 6A, 6B, 6-I, 8, 8bs, 10, 12 en 14. Nu het nieuwe bestemmingsplan voor de Hardebollenstraat (door uw raad op 6 april 2017 vastgesteld) onherroepelijk is geworden, kan een aanvang worden gemaakt met de voorbereidingen voor de tender van panden in de Hardebollenstraat. We streven ernaar om de tenderprocedure nog vóór de zomervakantie van start te laten gaan.

De Raad heeft in 2016 middels de motie 2016-77 (zie bijlage) aangegeven, dat een snelle verkoop van de panden gewenst is en dat de uitvraag voor deze panden binnen de financiële kaders en tijdspad van de gemeente moet worden georganiseerd. Tegelijk zijn het realiseren van een levendig straatbeeld en het creëren van voldoende draagvlak bij bewoners/omwonenden en ondernemers in de directe omgeving belangrijke uitgangspunten.

Wijze van uitgifte

Wij geven de voorkeur aan visies die zien op het geheel van de aangeboden panden. Uitgifte in delen (clusters) behoort tot de mogelijkheden en zal worden afgewogen tegen de biedingen voor alle panden samen. De keuze van een kandidaat vindt bij de uitgifte in erfpacht van alle panden als 1 geheel plaats door middel van een openbare voorselectie gevolgd door een definitieve selectie.

We hanteren de volgende selectiecriteria:

- 60% voor de financiële bieding en onderbouwing (de hoogste bieding scoort 60 punten; hoe lager een bod des te minder punten). Er wordt een minimaal bod als randvoorwaarde gesteld.
- 25% voor de conceptuele/functionele visie (inclusief de visie op de horeca-invulling en aandacht voor het woongenot van de huidige bewoners van de bovenwoningen).

Gewenst profiel van de klankbordgroep is uitgangspunt, met mogelijkheid tot D1- en D2 horeca.

- 15% voor de visie op samenwerking met gemeente en bewoners, draagvlak en maatschappelijke meerwaarde.

Ondanks de wens van zestal bewoners om hun woning (of het gehele pand) aan te kopen voorafgaand aan de tender, achten wij een individuele verkoop voorafgaande aan de tender niet wenselijk omdat:

- dit ten koste gaat van het integrale concept en de gewenste samenhang voor de hele straat, mede gelet op de maat van de begane grond van de panden;
- de verkoop vertraging hierdoor oploopt, er zullen namelijk meerdere BIBOB-toetsen per pand moeten plaatsvinden;
- de gemeentelijke plankosten oplopen;
- de mogelijkheid verdwijnt om de panden fasegewijs te renoveren en de tijdelijke huurders binnen de panden te verplaatsen.

Conform het vastgestelde bestemmingsplan is het mogelijk om in de Hardebollenstraat horeca D1 (restaurant) en D2-horeca (dag-horeca met dezelfde sluitingstijden als de winkels) te realiseren. De mogelijkheid van maximaal vier horecagelegenheden, die het bestemmingsplan biedt, kan een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid en levendigheid van de straat en kan een waardevolle bijdrage leveren aan de door u gewenste conceptuele invulling.

Gezien uw wens de financiële tekorten zoveel mogelijk te beperken zullen we, in afwijking van de voorkeur van de klankbordgroep (40 %), 60% van de punten toekennen aan de hoogste bieding.

Een door de gemeente samengestelde selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen, zowel bij de voorselectie als bij de definitieve selectie. De selectiecommissie is - naast een vertegenwoordiger van de bewoners uit de Hardebollenstraat en een vertegenwoordiger van de ondernemers uit de Voorstraat - samengesteld uit deskundigen van de gemeente.

Participatie van bewoners en ondernemers

We hebben de buurt betrokken door middel van een informatieavond op 18 april 2017 en twee bijeenkomsten met een klankbordgroep, bestaande uit vier bewoners van de Hardebollenstraat, twee omwonenden, één tijdelijk gebruiker van een ruimte op de begane grond van een pand aan de Hardebollenstraat en drie ondernemers uit de Voorstraat.

Informatie avond

Tijdens de informatieavond konden de aanwezigen hun wensen en ideeën voor de toekomstige invulling van de gemeentelijke panden in de Hardebollenstraat schriftelijk kenbaar maken. De meest genoemde functies voor de begane grond van de panden tijdens de avond zijn: ateliers, cultuur, creatieve winkeltjes; detailhandel (ambachtelijk, kleinschalig, regionaal); horeca (in beperkte mate); wonen. Verder zijn zorgen geuit over een eventuele invulling van de begane grond van deze panden met horeca. En een aantal zittende huurders van de woningen heeft de wens uitgesproken om de gehuurde bovenwoning/appartement in erfpacht te kunnen verkrijgen. Een aantal huurders van de woningen is ook geïnteresseerd om het hele gehele pand te kopen.

Burgemeester en Wethouders

Datum 6 juli 2017
Ons kenmerk 4599075

Gewenst profiel klankbordgroep

In twee bijeenkomsten op (8 mei en 7 juni 2017) heeft de klankbordgroep input geleverd voor de selectiecriteria door de wensen en ideeën van de inloopavond nader uit te werken. De klankbordgroep heeft de voorkeur voor een mix van ateliers/cultuur/creatieve winkeltjes en andere passende detailhandel (ambachtelijk, kleinschalig, regionaal) op de begane grond, met als doel de Hardebollenstraat tot een levendig, onderscheidend straatje te ontwikkelen. De functies op de begane grond moeten aantrekkelijk zijn voor de buurt en voor bezoekers (ook toeristen), met leuke etalages en winkels en een creatieve, vernieuwende uitstraling. Het moet een straat met karakter blijven, waarbij diversiteit passend binnen een conceptuele invulling voorop staat.

Deze programmering of invulling kan wat betreft de klankbordgroep eventueel ondersteund worden door kleinschalige daghoreca (D2). Een aantal bewoners/omwonenden vreest voor diverse vormen van hinder en vindt alle horeca ongewenst.

Wonen op de begane grond vindt het merendeel van de klankbordgroep geen optie; het maakt de straat saai, het levert niets op voor de buurt en heeft ook het risico op overlast door studenten of airbnb.

De meerderheid kan zich erin vinden om de bovenwoningen aan daarin geïnteresseerde zittende huurders te verkopen, vóór de tender of erna.

Parallel aan deze brief informeren wij de klankbordgroep en de buurt over de uitgifte en het selectieproces van de gemeentelijke panden in de Hardebollenstraat.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,