

Aan de gemeenteraad

Behandeld door M. de Jong, M. Eckhardt
E-mail machteld.de.jong@utrecht.nl
Type brief Voortgangsbrief
Bijlage(n) -

Datum 27 februari 2026
Kenmerk 31943220
Onderwerp Selectie nieuwe hoofdhuurder
Vlampijpateliers
Beleidsveld Vastgoed, Cultuur

Geachte leden van de raad,

De voorbereidingen voor de renovatie van de 'Vlampijpateliers' zijn in volle gang. Met deze brief informeren we u over de uitkomst van de openbare selectie van een hoofdhuurder voor de Vlampijpateliers (Vlampijstraat 50). Dit najaar stond de uitvraag open, daarop hebben drie inschrijvers een plan ingediend.

Betaalbaarheid

U vroeg ons om de betaalbaarheid van de ateliers als belangrijk criterium te hanteren in de uitvraag voor de nieuwe hoofdhuurder. Wij hebben er alles aan gedaan om de huur voor de hoofdhuurder op €75,- per m2 per jaar te houden, en een betaalbare huurprijs voor de onderhuurders was dan ook één van de zwaarwegendste criteria in de uitvraag. Een ander selectiecriterium was op welke wijze de toekomstige hoofdhuurder een passend en betaalbaar terugkeeraanbod zou doen aan de voormalige gebruikers van de Vlampijpateliers die wensen terug te keren.

Nieuwe hoofdhuurder geselecteerd

Graag laten we u weten dat de gemeente het plan van DePlaatsmaker als beste plan heeft beoordeeld, en DePlaatsmaker daarmee de beoogde hoofdhuurder van de Vlampijpateliers is. Hiermee kiezen wij voor een professionele partij met aantoonbare ervaring in het beheren en exploiteren van culturele broedplaatsen, die in staat is een duurzame exploitatie van de Vlampijpateliers te realiseren. DePlaatsmaker heeft een overtuigend plan ingediend voor een culturele broedplaats, waarbij zij oog heeft voor de betaalbaarheid van de ruimtes voor verschillende doelgroepen.

Huurprijs onderhuurders

Tachtig procent van de ruimtes wil DePlaatsmaker aanbieden aan autonome kunstenaars, voor een huurprijs van €100,- à €115,- per m2 per jaar. DePlaatsmaker wijst specifieke ruimtes aan voor startende kunstenaars en voor werkplaatsen, waarvoor een lagere huurprijs geldt. De overige 20%

Datum 27 februari 2026
Ons kenmerk 31943220

van de werkruimtes worden verhuurd aan creatieve ondernemers voor €135,- à €140,- per m2 per jaar. De gemiddelde huurprijs voor de onderhuurders komt daarmee op €108,- per m2 per jaar, inclusief een bijdrage voor de community. Om de levendigheid in het pand te vergroten, faciliteert DePlaatsmaker meerdere ontmoetingsruimten en een expositieruimte.

Met het selecteren van DePlaatsmaker als nieuwe hoofdhuurder, hebben we gekozen voor de laagste huurprijs voor de eindgebruikers. Met de gemiddelde huurprijs van €108,- per m2 per jaar valt hij ruimschoots binnen de bandbreedte van €84,- en €131,- per m2 voor betaalbare, permanente broedplaatsen, zoals benoemd in het *Uitvoeringsprogramma huisvesting culturele en creatieve sector 2025-2028*. Hiermee doen we onze belofte gestand dat de gemeente er alles aan zal doen om de huurprijs in de toekomst zo laag mogelijk te houden. Naast deze huurprijs brengt DePlaatsmaker nog servicekosten in rekening als voorschot voor gas, water, licht, internet en schoonmaak. Dit voorschot is €35,- per m2 per jaar, en wordt jaarlijks op basis van de werkelijke kosten afgerekend.

Nieuwe start

DePlaatsmaker was tot 1 juli 2024 ook hoofdhuurder van de Vlampiepateliers, en heeft het gebouw na opzegging van het huurcontract opgeleverd aan de gemeente. De toenmalige huurders moesten daarom eerder dan verwacht hun ruimtes verlaten. DePlaatsmaker heeft hen toen alternatieve ruimte aangeboden. Op [29 november 2023](#) en op [9 april](#) 2024 bent u hierover geïnformeerd.

DePlaatsmaker wil graag met de vertrokken kunstenaars een nieuwe start maken, en zal daarom met hen binnenkort het gesprek aangaan. De gemeente en DePlaatsmaker zullen binnenkort een sessie organiseren met de vertrokken kunstenaars, waar DePlaatsmaker haar plannen voor het gebouw en het terugkeeraanbod voor de vertrokken kunstenaars zal toelichten.

Planning en vervolgstappen

Het ontwerpteam heeft inmiddels gewerkt aan het ontwerp voor de renovatie. Hierbij zijn ook enkele voormalige gebruikers van het pand betrokken. Met DePlaatsmaker als nieuwe hoofdhuurder kan het ontwerpteam de laatste fase ingaan van het ontwerpproces, waarna het Definitief Ontwerp wordt vastgesteld.

We verwachten dat het afronden van de ontwerpfase, het verkrijgen van vergunningen en het selecteren van de aannemer nog tot de zomer van 2026 duurt. Aansluitend vindt dan de daadwerkelijke renovatie plaats. Volgens de huidige planning zal de totale renovatie klaar zijn in het derde kwartaal van 2027. In het najaar van 2027 kan het gebouw dan weer in gebruik genomen worden als culturele broedplaats met betaalbare werkplekken. Bij grote mijlpalen in het project zullen we u weer informeren.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,